



TOELICHTING

Bestemmingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Ligging locatie	5
1.4 Procedure	6
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Europees beleid	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	8
2.2.3 Water	8
2.2.4 Ecologie/Natuur	9
2.3 Provinciaal beleid	9
2.3.1 Streekplan Gelderland 2005	9
2.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening	10
2.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019	10
2.3.4 Provinciaal beleid Verkeers- en Vervoersplan	11
2.4 Gemeentelijk beleid	11
2.4.1 Woonvisie Ede 2012	11
2.4.2 Kadernota Economisch beleid Ede 'Economie in Ede: vitaal en veelzijdig'	11
2.4.3 Parkeerbeleidsplan	12
2.4.4 Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan	12
2.4.5 Fietsbeleid	12
2.4.6 Waterplan	12
2.4.7 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	13
2.5 Conclusie beleid	13
3. Onderzoek en randvoorwaarden	14
3.1 Ruimtelijk / planologisch	14
3.1.1 Stedenbouwkundige aspecten	14
3.1.2 Openbare ruimte	15
3.2 Ontsluiting	15
3.3 Parkeren	17
3.4 Woningbouw	17
3.5 Detailhandel	17
3.6 Bedrijven en instellingen	17
3.7 Maatschappelijk centrum	18
3.8 Kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang	18
3.9 Medisch centrum	18
3.10 Water	18
3.10.1 Algemeen	18
3.10.2 Beleidskader en locatiekeuze	18
3.10.3 Huidige situatie waterhuishouding	18
3.10.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	19
3.10.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer	20
3.11 Archeologie / cultuurhistorie	20
3.11.1 Ontwikkeling en beleid	20
3.11.2 Situatie	20
3.11.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	21
3.12 Natuur	21
3.12.1 Inleiding	21
3.12.2 Ecologie	22
3.12.3 Bronnen	23
3.13 Milieuzonering	24
3.14 Bodem	24
3.15 Geluidhinder	25

3.16 Luchtkwaliteit	26
3.17 Externe Veiligheid.....	27
3.18 Brandweer	29
3.18.1 Beleid en regelgeving	29
3.18.2 Conclusie	29
4. Juridische aspecten.....	30
4.1 Algemeen.....	30
4.2 Hoofdpzet	30
4.3 Planregels.....	30
4.4 Bestemmingen.....	30
5. Uitvoerbaarheid.....	31
5.1 Algemeen.....	31
5.2 Economische uitvoerbaarheid	31
5.2.1 Eigendom.....	31
5.2.2 Overeenkomst.....	31
5.2.3 Planschade	31
5.3 Overleg en inspraak	31
5.3.1 Overleg met omwonenden.....	31
5.3.2 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	31
5.3.3 Zienswijzen	33
6. Handhaving.....	34
6.1 Algemeen.....	34
6.2 Handhavingprocedure	34

BIJLAGEN

1. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor Het Nieuwe Landgoed te Ede, rapportnummer 12023163, 21 juli 2012;
2. Onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, Ede, rapportnummer E12.014;
3. Onderzoek externe veiligheid DPO-leiding ten behoeve van Bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, Ede, rapportnummer E12.015;
4. Beeldkwaliteitsplan Het Nieuwe Landgoed;
5. Zienswijzennota en verslag zienswijzenoverleg bestemmingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, november 2012;
6. Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Ede, Het Nieuwe Landgoed, november 2012.

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 plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2012)

1.1 Aanleiding en ambitie

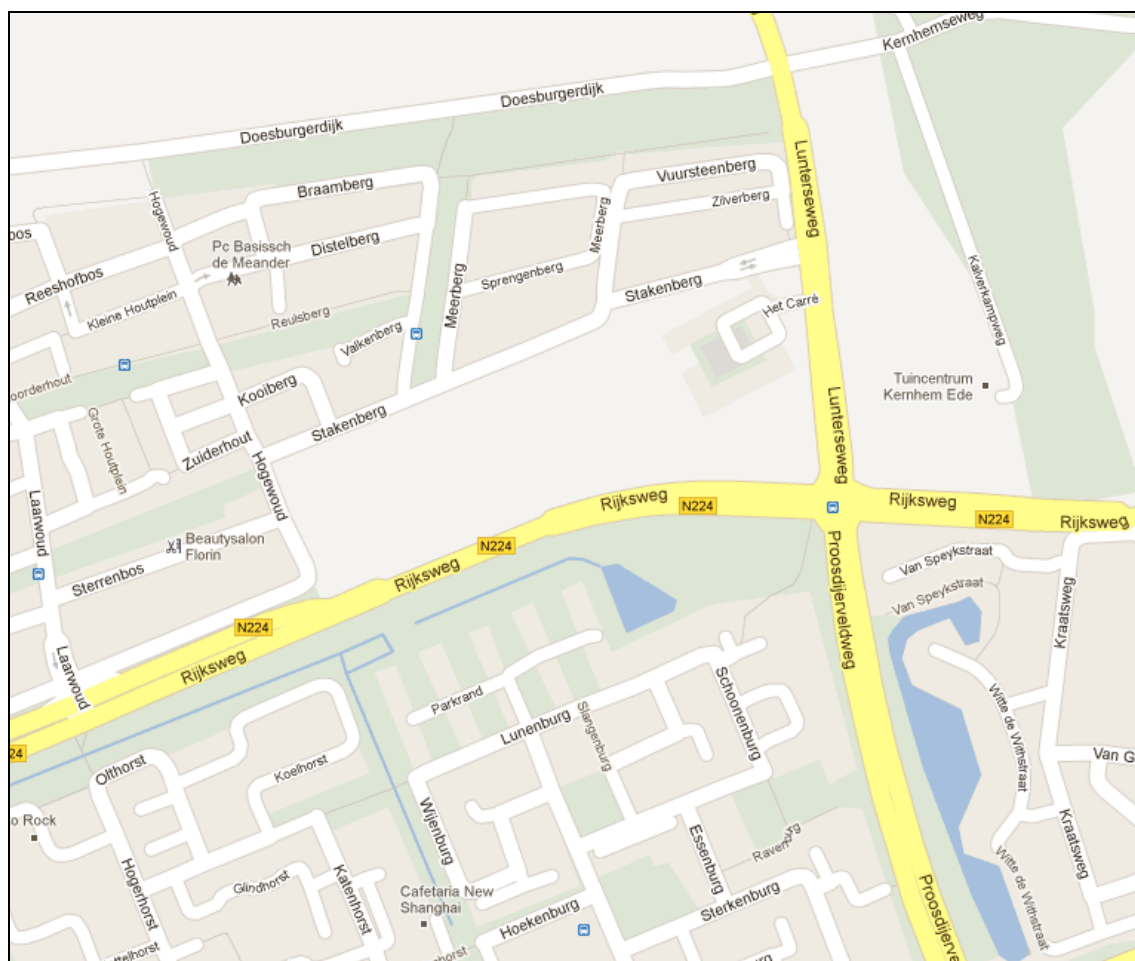
De gemeente Ede beoogt met Het Nieuwe Landgoed een ontwikkeling mogelijk te maken binnen Ede waarin landschap, voorzieningen en woningen een sterk samenhangend geheel vormen. De ambitie van dit plan is het realiseren van een aantrekkelijke verbinding tussen twee in stedenbouwkundige opzet totaal verschillende woonwijken, Kernhem en Veldhuizen A, en deze verbinding te combineren met wijkfuncties ingebed in een nieuw stedelijk landschap. Een aantal hoofduitgangspunten zijn leidend voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beiden wijken waarin de N224 als belangrijke ruggengraat wordt ingepast, het clusteren van voorzieningen en het versterken van de ecologische structuur. De ruimtelijke opbouw van het oude landgoed Kernhem is uitgangspunt geweest voor het ontwerp van het “Nieuwe Landgoed”.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

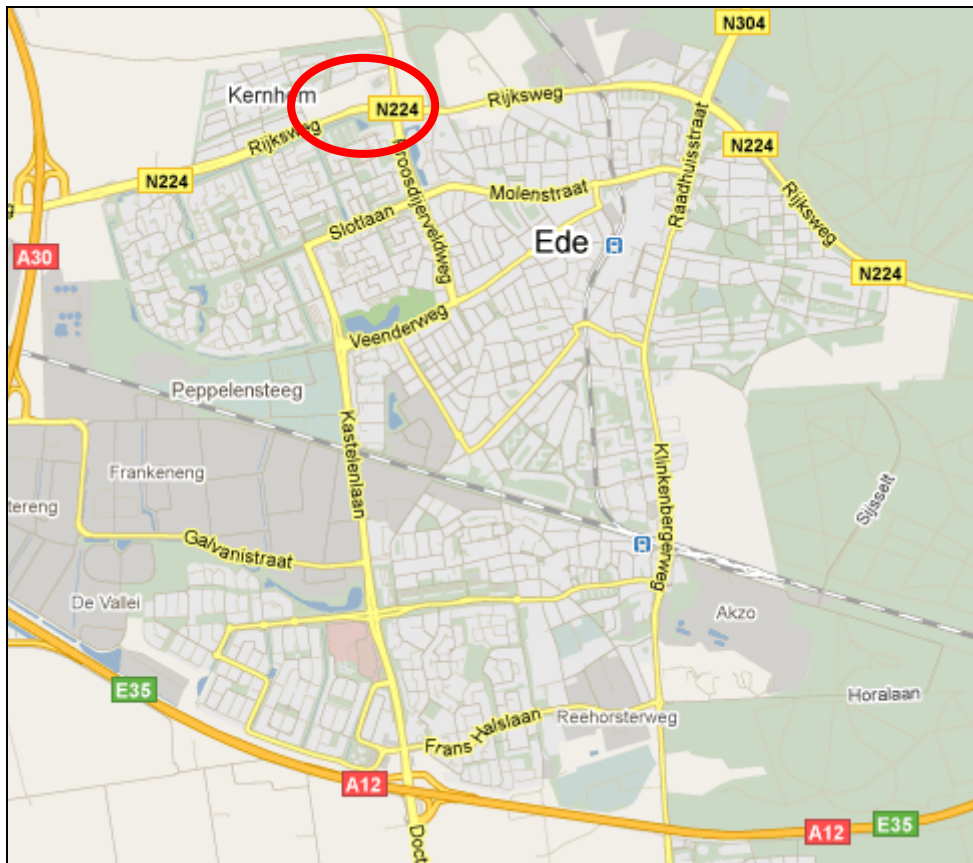
Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed” uit 2007.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt tussen de uitbreidingswijk Kernhem in het noorden en de naoorlogse wijk Veldhuizen A in het zuiden. Ten oosten van de locatie loopt de Lunterseweg/Proosdijerveldweg.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied in 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. Vervolgens 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 Europees beleid

Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta, ook wel genoemd de Conventie van Valetta, heeft als doel het archeologische erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Dit heeft zijn doorwerking gekregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, namelijk de Wet op de archeologische monumentenzorg. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn

- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- 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 nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. De uitwerking van dit Verdrag heeft door de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg vorm gekregen.

Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin in het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Landgoed' is het Barro voor wat betreft deze projecten niet van toepassing.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierop wordt in paragraaf 3.12 verder ingegaan.

2.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en komt 'de gebruiker centraal te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijks- regimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

In de Structuurvisie zijn geen nationale belangen benoemd waar in het kader van het bestemmingsplan 'Het Nieuwe Landgoed' rekening mee moet worden gehouden.

2.2.3 Water

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt

uiteen in drie sporen: Anticiperen in plaats van reageren, Meer ruimte naast techniek en Vasthouden, bergen en afvoeren.

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

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.10.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 3.10.

2.2.4 Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In paragraaf 3.12 wordt verder ingegaan op het aspect ecologie.

2.3 Provinciaal beleid

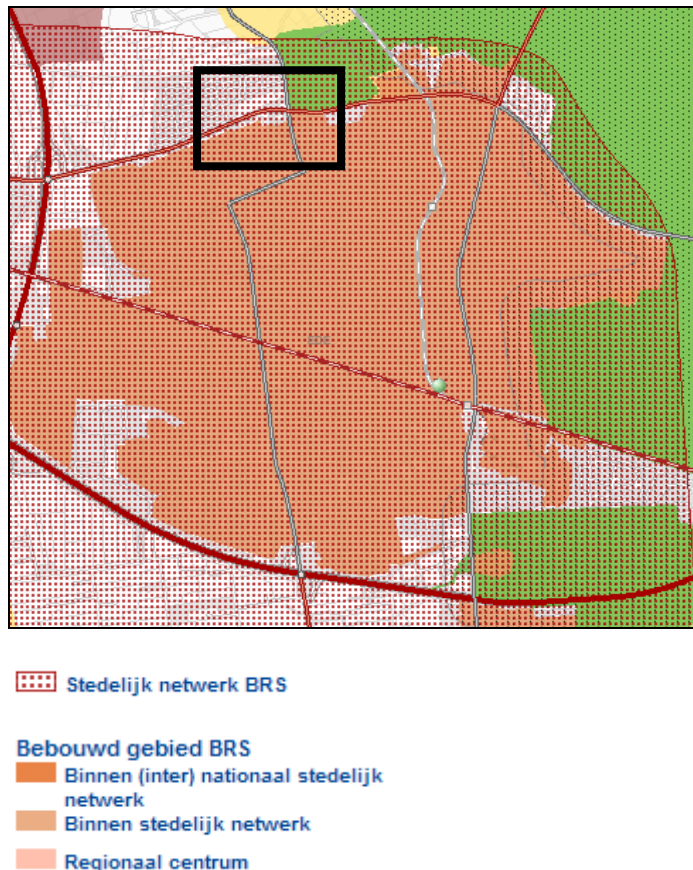
2.3.1 Streekplan Gelderland 2005

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

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame

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

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als stedelijk netwerk en bebouwd gebied.



Figuur 4: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Datahotel Provincie Gelderland)

2.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

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.

Volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening (hierna RVG) is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen moet passen in het geldende, door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

2.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Het Kwalitatief Woonprogramma (hierna KWP) heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio De Vallei zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste

verschillen met de uit de onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2012 tot en met 2019. Regio De Vallei bestaat uit de vijf gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. De woningcorporaties en de provincie werken actief mee aan het tot stand komen van deze verdeling.

2.3.4 Provinciaal beleid Verkeers- en Vervoersplan

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.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie, omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daar grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

2.4.2 Kadernota Economisch beleid Ede 'Economie in Ede: vitaal en veelzijdig'

De gemeente Ede hanteert de nota "Economie in Ede: vitaal en veelzijdig, Kadernota Economisch Beleid Ede (december 2003)". Deze kadernota geeft het economisch beleid weer voor de korte en middellange termijn. Als ambitie is geformuleerd: voldoende en gevarieerde werkgelegenheid toegesneden op de kwaliteiten van de beroepsbevolking, evenals een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers.

Detailhandel

In de Kadernota Economisch beleid Ede is detailhandel als een van de speerpunten aangewezen. Dit is verder uitgewerkt in de Nota Detailhandel. Het doel van deze notitie is het geven van aanbevelingen voor nieuw op te stellen beleid voor detailhandel. In hoofdlijnen komt de toekomstvisie van de gemeente Ede voor de detailhandel er als volgt op neer:

- Ede Centrum dient zich verder te ontwikkelen als winkelgebied voor recreatief winkelen.
- Bij de overige winkelgebieden in de kern Ede dient nadrukkelijker het boodschappen doen centraal te staan.
- Uitbreiding van het winkeloppervlak in de gemeente Ede is niet aan de orde.

- Er wordt geen detailhandel toegestaan op andere plaatsen dan Ede Centrum (en de schil eromheen), Bellestein, Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het voorzieningencluster in Het Nieuwe Landgoed en de winkelgebieden in de kernen.
- De gemeente Ede kiest niet voor een grootschalige detailhandelslocatie.
- Vestigingsaanvragen worden verwezen naar Ede Centrum of in de schil rondom Ede Centrum.

Voor de ontwikkeling op Het Nieuwe Landgoed betekent dit dat vestiging van detailhandel aansluit op de toekomstvisie voor de gemeente Ede voor detailhandel.

2.4.3 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2011) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

2.4.4 Gemeentelijk beleid Verkeers- en Vervoersplan

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

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

2.4.5 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.

2.4.6 Waterplan

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

Voor de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 3.10.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd 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. Bij uitbreidingslocaties ($> 30 \text{ m}^2$) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40 mm en een ledigingstijd van 24 uur.

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd 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.

2.4.7 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

2.5 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

3.1.1 Stedenbouwkundige aspecten

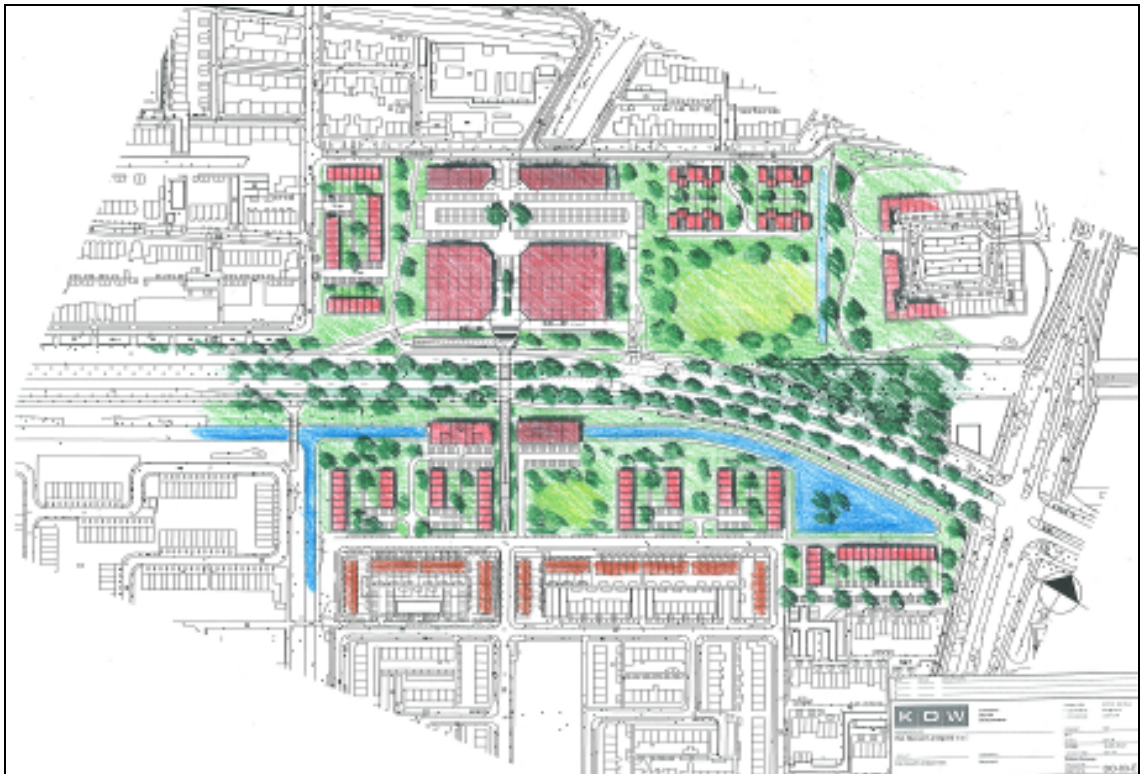
Landschappelijk ontwerp

De ruimtelijke opbouw van het landgoed Kernhem dient als inspiratiebron voor het ontwerp van 'Het Nieuwe Landgoed'. Het huis met de omliggende velden, de lanenstructuren en de omringende bosgordel vormen een samenhangende, harmonieuze opbouw. Het plangebied ligt in een open groene kamer die niet omsloten wordt door bos, maar door bebouwing. Met het ontwerp wordt aangesloten op de centrale as van het landgoed.

Stedenbouwkundige plan

In het stedenbouwkundig plan is een aantal uitgangspunten leidend geweest voor het ruimtelijk concept, zoals de ruimtelijke en functionele verbinding van beide wijken door het integreren van de N224, het clusteren van voorzieningen en het handhaven en versterken van de ecologische structuur.

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een harmonieuze compositie van een "Groene Kamer" doorsneden door een groene laan met dubbele bomenrijen, de N224.



Figuur 5: Stedenbouwkundig plan (Bron: KOW)

Door het gekozen concept wordt de wijk Kernhem door middel van het voorzieningencluster gekoppeld aan de stedenbouwkundige structuur van Ede. Daarnaast verbindt een ongelijkvloerse verbinding voor fiets- en voetgangers de wijken Kernhem en Veldhuizen A. Op deze manier wordt vormgegeven aan het concept 'de kracht van de verbinding'. Het voorzieningencluster wordt omzoomd door kleinschalige woningbouw en voorzieningen (medisch centrum en kinderopvangvoorzieningen) die de overgang naar de omliggende wijken gaat vormen. De kleinschalige woningbouw bestaat uit herhaalbare woonblokken, zogenaamde stempels. Binnen deze stempels zijn verschillende woningtypes mogelijk, zoals bijvoorbeeld rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen.

Tussen deze stempels zijn groene ruimtes gesitueerd, die vanuit de omliggende woongebieden zicht op het voorzieningencluster en toegang tot het parkgebied bieden. Het woonblok in de uitloper van het Edesche bos bestaat uit grondgebonden woningen rond een besloten hof (Carréwoningen). Dit gedeelte heeft een intern gericht karakter met een beschutte ligging. Hierdoor vormt het de ruimtelijke tegenhanger van het meer extern gerichte voorzieningencluster.

Uitwerking Voorzieningencluster

Het voorzieningencluster wordt op maaiveldniveau ontwikkeld met een parkeerhof en ontsloten door middel van een T-aansluiting op de N224. De winkels worden ontwikkeld als een hoofdzakelijk eenlaagse bebouwing en de overige voorzieningen worden gerealiseerd in maximaal twee bouwlagen.

Een onderdoorgang verbindt het voorzieningencluster voor de wijken Kernhem en Veldhuizen. In het ontwerp van het cluster heeft 'ontmoeting' centraal gestaan. Het gevarieerde programma van maatschappelijke en commerciële voorzieningen wordt in losse blokken opgenomen in het landschap. De openbare ruimte bestaat uit een afwisselende stedelijke ruimte, vanuit een doorgaande route en een winkelplein.

De woningen rondom het voorzieningencluster liggen op maaiveldniveau en zijn grondgebonden en voor een deel meerlaags (maximaal 60 woningen) op de locatie ten zuiden van de N224, evenals de woningen in het Carré en in de woonblokken aan de zijde van Veldhuizen. Het voorzieningencluster is vanuit Veldhuizen A bereikbaar via een onderdoorgang voor fiets- en voetgangers.

3.1.2 Openbare ruimte

Een groot gedeelte van Het Nieuwe Landgoed bestaat uit een eikenbos dat een uitloper vormt van de bossen ten oosten van Kernhem. Rond het voorzieningencluster gaat dit bos over in een stadspark. Het Nieuwe Landgoed volgt het beeldmerk van het landgoed Kernhem: een groene kamer omzoomd door een omlijsting. De lanen worden gevormd door eiken langs de N224 en het Veenselaantje. Deze verbindt het landgoed Kernhem met het Nieuwe Landgoed. De omlijsting van het Nieuwe Landgoed wordt gevormd door bebouwing.

De openbare ruimte krijgt een meer parkachtige sfeer waarin solitaire bomen en gras het beeld bepalen. Rondom het park worden woningen gerealiseerd. De woonstraten worden ingericht als lanen met een dubbele bomenrij.

Basis voor het ontwerp van het park en het bos zijn de verbindingen met het buitengebied en de verbinding tussen de wijken Veldhuizen A en Kernhem. Het eikenbos krijgt een formele padenstructuur die aansluit bij het karakter van het landgoed Kernhem ten noordoosten van de locatie.

3.2 Ontsluiting

Autoverkeer

Door het plangebied ligt in oost-westelijke richting de N224. Het parkeren voor de bezoekers van de voorzieningen wordt direct vanaf deze weg ontsloten. Uit studie uitgevoerd door DHV, blijkt dat een directe aansluiting van het voorzieningencluster op de N224 ondanks (een beperkte) beïnvloeding van de doorstroming op de N224 acceptabel is.

Het noordelijk gedeelte van het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegenstructuur van de wijk Kernhem (Hogewoud en Stakenberg). Het zuidelijk deel van het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegenstructuur van de wijk Veldhuizen A.

Langzaam verkeer (fietsverkeer en voetgangersverkeer)

Het voorzieningencluster is voor fietsverkeer zeer goed bereikbaar, zowel komend vanuit Kernhem als komend vanuit Veldhuizen A. Voor beide wijken worden de voorzieningen toegankelijk gemaakt door middel van een ongelijkvloerse verbinding in de vorm van een onderdoorgang onder de N224.

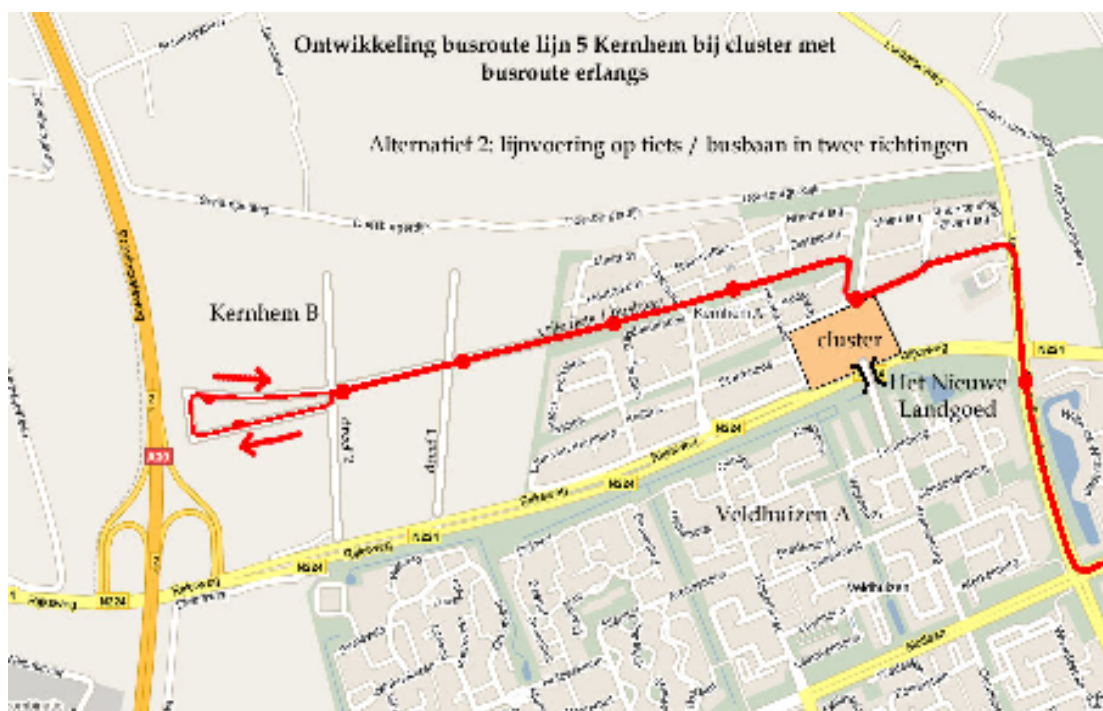
Door toepassing van de ongelijkvloerse oversteek wordt de doorstroming op de N224 niet belemmerd en wordt een wachttijd voor fietsers voorkomen.

Naast de doorgaande route is het mogelijk om aan de oostelijke zijde langs het cluster te fietsen en te wandelen en op deze plaats de (ongelijkvloerse) oversteek over de N224 te maken. In het parkgebied rondom het voorzieningencluster worden paden voor langzaam verkeer aangelegd. De exacte ligging van deze langzaam verkeersvoorzieningen wordt bepaald in een nadere uitwerking van het groene gebied.

Om de beleving van veiligheid te vergroten wordt uitgegaan van een ontwerp van een onderdoorgang met zoveel mogelijk openingen. In de voorgestelde onderdoorgang wordt het fietsverkeer aan de noordzijde via een haakse bocht afgebogen richting de N224. Het fietsverkeer komt uit op een open ruimte die door middel van een trappenpartij de verbinding vormt met het winkelgebied. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van de onderdoorgang zal rekening moeten worden gehouden met een aantal aandachtspunten, zoals op het gebied van sociale veiligheid (hoogte en diepte van de trap, de plaats van de fietsenstalling, de onderhoudsgevoeligheid van een lift en het voorkomen van frontale botsingen tussen fietsers nabij de haakse bocht).

Openbaar vervoer

Er zal een openbaar vervoerverbinding worden gerealiseerd in twee richtingen door Kernhem, via de Proosdijerveldweg, Lunterseweg en Stakenberg. De huidige buslijn wordt vanaf de vrije bus-/fietsbaan doorgezet naar Vlek B en wordt daar om de slenk geleid om vervolgens via de vrije bus-/fietsbaan, Stakenberg en Lunterseweg weer naar de Proosdijerveldweg te rijden. Een tweerichtingen lijnbus door Kernhem is een toegevoegde waarde voor de bediening in de wijk Kernhem. De opdrachtgever (provincie Gelderland) heeft deze route positief beoordeeld.



Figuur 6: lijnbus door Kernhem in twee richtingen

Bevoorradersverkeer

De bevoorrading van het voorzieningencluster zal plaatsvinden in een zgn. expeditiestraat gelegen tussen de N224 en het voorzieningencluster zelf. Aanrijden is mogelijk vanuit oostelijke en westelijke richting van de N224. Het vertrekkend bevoorradersverkeer dient door middel van een invoeger op de N224 in westelijke richting te rijden.

3.3 Parkeren

Op basis van het op de CROW-richtlijnen gebaseerde gemeentelijke parkeerbeleid (Parkeerverordening 2011) is voor het huidige programma een voorlopige parkeertoets uitgevoerd.

Het parkeerhof bij het winkelcentrum omvat circa 225 parkeerplaatsen. De piek van de parkeerdruk wordt op koopavond en zaterdagavond verwacht. Daadwerkelijke toetsing van de parkeernormering vindt plaats bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Voor de woningen van Het Nieuwe Landgoed wordt uitgegaan van de volgende parkeernormen:

Soort woning	Vloeroppervlakte woning	Aantal parkeerplaatsen per woning
goedkoop	< 80 m ²	1,5
middelduur	≥80 m ² en ≤ 120 m ²	1,7
duur	> 120 m ²	1,9

Deze normen zijn overeenkomstig het vastgestelde parkeerbeleid en worden binnen het totale plangebied opgelost.

3.4 Woningbouw

De ontwikkelaar heeft een analyse gemaakt van de woningmarkt voor het woningbouwprogramma voor Het Nieuwe Landgoed. Deze analyse sluit op hoofdlijnen aan op de Woonvisie van de gemeente Ede.

De ontwikkelaar kiest voor flexibiliteit, zodat de prijscategorieën van de woningen afgestemd kunnen worden op de specifieke locatie, marktvraag en marktsituatie.

Het aantal woningen zal uitkomen binnen de bandbreedte van minimaal 270 tot maximaal 325, inclusief de gerealiseerde woningen in het Carré (54) en de Parkrand (79 + 7 nog te realiseren).

Deelplan	Aantal woningen
1	27 tot 30
2	
3	16 tot 30
4	Geen woningen voorzien
5	18 tot 20
6	39 tot 45
7	Maximaal 60 woningen, bij voorkeur in de sociale huursfeer

Per deelplan wordt de exacte woningtypologie nader bekeken aan de hand van de marktomstandigheden.

3.5 Detailhandel

De Nota Detailhandel 2009 gaat uit van een focus op winkelconcentratiegebieden. Het nieuw te ontwikkelen winkelcentrum Het Nieuwe Landgoed met een oppervlakte van maximaal 4.500 m² verkoopvloeroppervlak is opgenomen als één van de winkelconcentraties in Ede.

De directe ligging van het wijkwinkelcentrum aan de N224 is gunstig voor de bereikbaarheid. De parkeeroplossing op maaiveld met voldoende parkeerplaatsen en de ontsluiting hiervan via de N224 is een belangrijke conditie. De expeditie heeft voldoende ruimte aan de achterzijde van het wijkwinkelcentrum, parallel aan de N224, waardoor vrachtverkeer in korte tijd kan worden afgewikkeld, zonder complexe manoeuvreerbewegingen.

3.6 Bedrijven en instellingen

Uitgegaan wordt van 600 m² verkoopvloeroppervlak voor ambachten en diensten.

3.7 Maatschappelijk centrum

Dit centrum zal het bestaande buurtcentrum Veldhuizen vervangen en bovendien ook een ontmoetingsfunctie hebben voor de bewoners van Kernhem. In Kernhem zijn geen vergelijkbare voorzieningen. De oppervlakte van het maatschappelijk centrum bedraagt ca. 900 m² bruto vloeroppervlak.

3.8 Kinderdagverblijf/buitenschoolse opvang

In het plan wordt ruimte geboden voor een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang. De oppervlakte hiervoor bedraagt circa 650 m² bruto vloeroppervlak.

3.9 Medisch centrum

In het plan wordt ruimte geboden voor een medisch centrum met een bruto vloeroppervlak van circa 1.300 m².

3.10 Water

3.10.1 Algemeen

Centrale overheden dienen in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

3.10.2 Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat onder andere beschreven in het Nationaal Waterplan van de Rijksoverheid, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland en het Waterplan Ede van de gemeente Ede in samenwerking met Waterschap Vallei en Eem. In het kort schrijven al deze plannen de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren' voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling van het Voorzieningencluster te Ede is op 9 oktober 2006 en aanvullend op 1 december 2006 overleg gevoerd tussen Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

De waterhuishoudkundige criteria die Waterschap Vallei & Eem hanteert bij de advisering van (her)inrichtinglocaties zijn erop gericht dat geen verslechtering optreedt met betrekking tot huidige waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten en dat bestaande (hydrologische) knelpunten worden opgelost.

3.10.3 Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede en wordt ontsloten door de wegen Hogewoud, Lunterseweg, Stakenberg en de Lunenburg. Het plangebied is nu in gebruik als grasland en voor woningbouw. De N224 (50 km/u) loopt door het plangebied. Het maaiveld ter plaatse loopt op van circa NAP + 13,65 m ten zuidwesten van het plangebied naar circa NAP + 15,50 m in het noordoosten.

In de nieuwe huidige situatie watert het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak af richting een gemengd riool en deels een infiltratietransportriool. Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn zwak siltig zand met een wisselende doorlatendheid van 0,7 tot 7 m/dag. Vanaf circa 3,5 m tot aan de boordiepte (5 m-mv) begint een kleilaag afgewisseld met veenlaagjes variërend van 0,20 tot 0,40 m dik. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt op ongeveer 0,70 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand kan uitzakken tot circa 1,5 tot 2,0 m-mv. Ten westen van het plangebied is drainage aangelegd. Verondersteld wordt dat de drainage goed werkt aangezien er geen klachten van grondwateroverlast bekend zijn bij de gemeente

Ede. Ten zuiden van de N224 is een waterpartij aanwezig welke in de toekomstige situatie anders wordt gesitueerd. De waterpartij wordt kunstmatig op een waterpeil van NAP + 12,70 m gehouden. Er lozen geen overstorten (rwa, gemengd of drainage) op de watergang.

Gezien de aanwezige grondwaterstanden en verkregen gegevens over de doorlatendheid van de grond kan worden gezegd dat in de huidige situatie een ondergrondse infiltratievoorziening het meest optimaal is.

3.10.4 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

In overleg met gemeente en Waterschap Vallei & Eem zijn voor het plangebied de waterhuishoudkundige wensen, eisen en randvoorwaarden besproken. Dit heeft geresulteerd in de volgende waterhuishoudings- en rioleringsaspecten/aandachtpunten:

Algemeen

- Het plan mag niet leiden tot vergroting van de afvoer uit het plangebied (voldoende ruimte creëren voor vasthouden en bergen in het plangebied).
- Hemelwater wordt in beginsel via oppervlakkige voorzieningen geïnfiltreerd in de bodem.
- Indien vanuit ruimtelijke overwegingen een waterpartij wordt gecreëerd kan deze als bergingsvijver worden benut.
- Bij toepassing van een bergingsvijver dient rekening te worden gehouden met de wisselende grondwaterstanden wat peilfluctuaties kan veroorzaken en waardoor met name in de zomer risico's voor de volksgezondheid kunnen optreden.
- Het streven is om voor de voorzieningen en de woningen het hemelwater ondergronds te infiltreren danwel af te voeren naar oppervlaktewater.
- In de Lunenburg is naast het gemengde riool een permeoriool aangelegd, waar het straat- en dakwater van nieuwe huizen aan de noordzijde op zijn aangesloten. Het dakwater van de woningen aan de zuidzijde van de straat zijn nog aangesloten op het gemengde riool. Door de aanleg van het permeoriool wordt de RWZI ontlast en de vuiluitworp op het ontvangend oppervlaktewater gereduceerd. Voor de ontwikkeling geldt dat niet meer hemelwater wordt afgevoerd op het ontvangend oppervlaktewater als in de huidige situatie via de gemengde overstort plaatsvindt.
- Verondersteld wordt dat de ontwateringsnormen zonder aanvullende maatregelen, zoals ophogen of aanvullend drainage worden gehaald.
- Uitgangspunt is dat geen verlaging van de gemiddelde grondwaterstand plaatsvindt. De ontwikkeling heeft daardoor geen nadelige effecten op de omgeving.
- Nadere uitwerking van het watersysteem zal in samenspraak met het waterschap plaatsvinden.

Noordzijde plangebied

- Het verhard oppervlak ten noorden van de N224 zal worden geïnfiltreerd in de bodem. Het gaat hierbij om een oppervlakte van ongeveer 8,7 ha. Uitgaande van oppervlakkige infiltratie (0,3 meter diep) en 40 mm berging ($T = 10 + 10\%$) moet rekening worden gehouden met een oppervlak van circa 1,3 ha (1,16 ha + 10% extra voor talud/waking). Genoemde oppervlak is indicatief en afhankelijk van de precieze vormgeving van de infiltratievoorziening. Binnen de bestemmingsplanfuncties is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.
- De infiltratietransportvoorzieningen zullen worden aangesloten op het infiltratietransportsysteem in het aanpalende woongebied van Kernhem. Met aanvoer uit het plangebied is in het ontwerp van dit infiltratietransportsysteem rekening gehouden.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen wordt aangesloten op het bestaand vuilwaterriool en gemengd riool.

N224

- Het wegoppervlak van de Rijksweg N224 voldoet aan een RWA+-systeem waarbij de eerste 4 mm (first-flush) wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Het gaat hierbij om in totaal 2,18 ha. Ervan uitgaande dat 4 mm wordt verpompt moet in het plan indicatief rekening worden gehouden met een benodigd oppervlak voor infiltratie van circa 0,35 ha

(gebaseerd op 36 mm berging). Binnen de bestemmingsplanfuncties aan weerszijde van de N224 is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

- Indien een onderdoorgang wordt aangelegd onder de N224 door, geldt dat het afvloeiend hemelwater wordt opgevangen en wordt afgepompt naar een nabij gelegen waterpartij.

Zuidzijde plangebied

- Het verhard oppervlak ten zuiden van de N224 wordt afgevoerd op oppervlakkige infiltratievoorzieningen, eventueel (gedeeltelijk) op een bergingsvijver. Indien oppervlakkige infiltratie plaatsvindt moet indicatief rekening worden gehouden met een benodigd oppervlak van 0,55 ha (gebaseerd op 3,7 ha afvoerend oppervlak). Indien berging in oppervlaktewater plaatsvindt, zal het afvloeiend hemelwater via een bodempassage aangevoerd moeten worden. Voor de bodempassages is dan een oppervlakte nodig van circa 0,14 ha (uitgaande van 10 mm berging). Doordat in oppervlaktewater 1,0 meter berging kan optreden in plaats van 0,30 meter in een oppervlakkige infiltratievoorziening is de benodigde ruimte ongeveer een factor 3 lager. Binnen de bestemmingsplanfuncties is voor infiltratie en berging in oppervlaktewater voldoende ruimte beschikbaar.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen wordt aangesloten op het bestaand vuilwaterriool en gemengd riool.
- Bij de vormgeving van een eventuele waterpartij aan de zuidzijde dient rekening te worden gehouden met onderhoudsaspecten, veiligheidsaspecten, de stabiliteit van de oever, ecologie en waterkwaliteit.

3.10.5 Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te conserveren.

3.11 Archeologie / cultuurhistorie

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of voor een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. Voor het onderhavige plan is de gemeente Ede hiervoor verantwoordelijk, omdat door de gemeente 'schone grond' wordt geleverd aan de ontwikkelaar van het plan. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

3.11.2 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, de archeologische

beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de archeologische onderzoeken die in het plangebied zijn uitgevoerd.²

Gebied ten noorden van de Rijksweg

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau in 1996 een bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd in het toenmalige plangebied Doesburg, waar Het Nieuwe Landgoed onderdeel van uitmaakt. Hierbij is in de noordoosthoek van het onderhavige plangebied een mesolithische vindplaats aangetroffen, die door inpassing in een groenzone planologisch wordt beschermd. Verder is ca. 250 meter ten zuiden van deze vindplaats een vuurstenen artefact aangetroffen uit diezelfde periode. Bij de aanleg van wegcunetten zijn eveneens diverse archeologische indicatoren aangetroffen.

In 2003 is vervolgens een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven in het gebied uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat een vindplaats uit het midden-mesolithicum aanwezig is geweest, die opgenomen is in de bouwvoor en daardoor verstoord. Daarnaast zijn in dit deel van het plangebied sporen uit het neolithicum t/m de ijzertijd aanwezig. Het onderzoek heeft uitgewezen dat deze vindplaats niet behoudenswaardig is.

Gebied ten zuiden van de Rijksweg

Voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Veldhuizen A te Ede', is in 2004 een booronderzoek uitgevoerd in onder meer het gebied ten zuiden van de Rijksweg. Hieruit is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem vrijwel volledig is verstoord. Archeologische indicatoren zijn niet aangetroffen.

3.11.3 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot ontwikkeling van Het Nieuwe Landgoed tot woonwijk. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Onderzoek heeft uitgewezen dat het gebied ten zuiden van de Rijksweg grotendeels verstoord is. In het gebied ten noorden van de Rijksweg bevinden zich een verstoord vindplaats uit het midden-mesolithicum en een niet-behoudenswaardige vindplaats uit de periode neolithicum t/m ijzertijd. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

3.12 Natuur

3.12.1 Inleiding

Gedurende de totstandkoming van het plan voor het Nieuwe Landgoed zijn meerdere natuurtoetsen en -onderzoeken uitgevoerd. Dit had te maken met de lange doorlooptijd van het plan (waardoor de houdbaarheidstermijn van de onderzoeken een aantal maal werd overschreden) en het feit dat het plan regelmatig aan veranderingen onderhevig was. De verschillende onderzoeken werden onder andere uitgevoerd door Ecologisch adviesbureau STL (Boer et al., 2003), Arcadis in samenwerking met Natuurbalans/Limes-Divergens (Natuurbalans, 2007) en Econsultancy (Aarts, 2010). De onderzoeken richtten zich op het in kaart brengen van de ecologische waarden van het plangebied en de directe omgeving en tevens op de juridische en procedurele gevolgen van de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten (Flora- en

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

² Odé, O., 1996: Gemeente Ede. Archeologisch onderzoek plangebied Doesburg, *RAAP-rapport 146*, Amsterdam. Féber, D. la & M. Marinelli, 2005: Archeologische rapport. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek ter plaatse van drie terreinen in de wijk Veldhuizen A te Ede. *Oranjewoud rapport*.

Blom, E. & G. Williams, 2008: Ede – Het Nieuwe Landgoed. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. *ADC rapport 1243*.

faunawet). Vleermuizen speelden hierbij vanaf het begin een belangrijke rol vanwege de aanwezigheid van verschillende vliegroutes en vaste verblijfplaatsen, met name in het zuid-oostelijk deel van het plangebied (het "Veense laantje").

In 2007 werd een integrale natuurtoets uitgevoerd die zich richtte op de mogelijke gevolgen voor vleermuizen (Natuurbalans, 2007) waarbij ook de plangebieden Kernhem Vlek B, verbreding van de N224 (1e fase) en Veldhuizen A werden betrokken. Aanvullend hierop werd, eveneens door bureau Natuurbalans (Brouwer, 2007), een toets uitgevoerd in verband met de mogelijke aanwezigheid van andere wettelijk beschermde soorten dan vleermuizen. Van 1999 tot 2011 werd door de Vereniging voor Zoogdierkunde en Zoogdierbescherming (VZZ, 1999-2011) een langlopende monitoring uitgevoerd op het nabijgelegen Landgoed Kernhem en het Edese bos. In 2010 (Brouwer, 2010) werden de gevolgen van verjonging van de Doolhoflaan voor vleermuizen door Natuurbalans in kaart gebracht.

In deze paragraaf wordt een samenvatting gegeven van het meest recente en definitieve natuuronderzoek van het Nieuwe Landgoed en verbreding van de N224 (2e fase) door Econsultancy (Aarts, 2012) waarin (voorzover relevant) bovenstaande onderzoeken zijn betrokken.

3.12.2 Ecologie

Onderzoek natuurwaarden plangebied

In het plangebied is in 2003-2010 ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen en overige beschermde soorten. In 2012 is een actualisatie van bovengenoemde onderzoeken uitgevoerd door Econsultancy. Dit onderzoek richtte zich op alle beschermde soorten. De vleermuizeninventarisatie werd uitgevoerd conform de vereisten van het vleermuisprotocol 2012 voor alle in het plangebied te verwachten soorten en functies. Het vleermuisonderzoek is nog niet geheel afgerond. De onderzoeksronde in de baltperiode van vleermuizen (augustus-september 2012) zullen naar verwachting geen waarnemingen opleveren van soorten of op plaatsen die niet reeds bekend waren uit de eerdere onderzoeken. Het is ook niet te verwachten dat op basis van de resultaten van de nog uit te voeren onderzoeksronde aanvullende mitigerende maatregelen opgesteld moeten worden.

Resultaten natuurwaardenonderzoek

In het gebied komen tenminste zes soorten vleermuizen voor: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis, gewone grootoorvleermuis en watervleermuis. Streng beschermde soorten uit de overige soortgroepen zijn niet aangetoond. Ook zijn geen jaar rond beschermde vaste verblijfplaatsen van broedvogels of grondgebonden zoogdieren aangetroffen.

Functie van het plangebied voor vleermuizen

Vleermuizen gebruiken het Veense Laantje als verblijfplaats, baltslocatie, foerageergebied en als onderdeel van een vliegroute. Het parkbosje in de oksel van de N224 en de Proosdijerveldweg wordt gebruikt als foerageergebied voor gewone dwergvleermuizen, maar heeft geen belangrijke functie. De vijver en watergang nabij Lunenburg worden door watervleermuizen en gewone dwergvleermuizen gebruikt als foerageergebied. De watergang maakt bovendien deel uit van een vliegroute voor deze soorten. De laanbomen langs de N224 worden door vleermuizen, met name gewone dwergvleermuizen, gebruikt om te foerageren en als vliegroute.

Beschrijving ingreep

Het plangebied zal worden ingericht als 'nieuw landgoed'. Dit zal bestaan uit een voorzieningencluster en nieuwe woonbebouwing. De bouwlocaties zijn momenteel braakliggende terreinen. Onder de rijksweg N224 komt een fietstunnel. De N224 zal verdubbeld worden, tevens wordt nieuwe straatverlichting aangebracht. De huidige vijver wordt gedempt en ten oosten van de huidige locatie opnieuw uitgegraven. Het parkbosje op deze locatie zal hiervoor moeten wijken.

Effecten van de plannen voor Het Nieuwe Landgoed op natuurwaarden

De bouwplannen kunnen in het plangebied een potentiële aantasting van vliegroutes en foerageergebied en indirecte aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen tot gevolg hebben.

Omvang en duurzame staat van instandhouding van de bij de ingreep betrokken populaties van beschermde soorten

Voor gewone dwergvleermuis geldt dat deze algemeen voorkomt binnen de bebouwde kom van Ede. Voor watervleermuizen is het gebied van relatief groot belang, gelet op de aanwezigheid van een kolonie in het aangrenzende Edese Bos. Aantasting van vliegroutes of foerageergebied kan daardoor negatieve invloed hebben op het voortbestaan van de kolonie. Van gewone grootoorvleermuis is in het Veense Laantje in het recente verleden (2007) een verblijfplaats vastgesteld van 15 exemplaren. Deze is in 2012 niet meer aangetroffen. Gelet op de aanwezigheid van monumentale beuken met veel holtes is het relatieve belang voor boombewonende soorten als grootoorvleermuis, rosse vleermuis en ruige dwergvleermuis groot.

Maatregelen om de functionaliteit van de voortplantingsplaatsen en vaste rust- of verblijfplaatsen te behouden

Door het treffen van mitigerende maatregelen kan de functionaliteit van het gebied voor de aanwezige soorten worden behouden. Hiertoe zal echter in het Veense Laantje een toename van licht moeten worden voorkomen. Ook dient de rust te worden gewaarborgd en zal de aanwezigheid van holtes in de monumentale beuken moeten prevaleren boven de veiligheid van wandelaars. Daarom is in het Activiteitenplan het afsluiten van het Veense Laantje voor publiek opgenomen als maatregel.

Het behoud van de vliegroute kan worden bewerkstelligd door het toepassen van vleermuisvriendelijke verlichting, het behoud van bomen op de middenberm van de N224 (krooncontact) en het geleiden door middel van het aanbrengen van beplanting ter plaatse van de nieuwe woningen in Veldhuizen A.

Door de nieuwe vijver aan te leggen ruim voor de demping van de bestaande vijver kan de nieuwe vijver ecologisch functioneel zijn tegen de tijd dat de oude vijver wordt gedempt. Hierdoor is er geen tijdelijk functieverlies voor vleermuizen.

De kans op succes wordt dermate groot geacht dat bij nadere uitwerking van de maatregelen een ontheffingsprocedure op grond van de Flora- en faunawet kan worden gestart.

Zorgplicht

Om aan de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet te voldoen zullen er voorschriften opgesteld worden ten aanzien van de demping van de vijver en het verwijderen van vegetatie en het kappen van bomen. Door in een ecologisch werkprotocol de wijze van uitvoering te beschrijven kan aan de voorwaarden in een ontheffing van de Flora- en faunawet worden voldaan.

Conclusie

Mede door het treffen van mitigerende maatregelen voor vleermuizen zullen geen belangrijke negatieve effecten op beschermde soorten optreden. Gezien de resultaten van het vooronderzoek mag worden verwacht, dat ten aanzien van de vleermuissoorten die in het onderzoek zijn aangetroffen de procedure op grond van de Flora- en faunawet goed kan worden doorlopen.

3.12.3 Bronnen

- Boer, D. de, H. Cuppen, E. Kolff, J. Leemans & F. Mertens, 2003. Ecologisch onderzoek voorzieningencluster Kernhem-Veldhuizen. Ecologisch adviesbureau STL, Nijmegen.
- Natuurbalans, 2007. Natuurtoets Ede-Noord; gevolgen voor vleermuizen. Rapportnummer 110623/OF7/006/000671/Alo. Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen.

- Brouwer, T & P. van Hoof, 2007. Aanvullend onderzoek Ede-Noord. Natuuronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen.
- Brouwer, T., 2010. Verjongings- en activiteitenplan Doolhoflaan Ede. Plan van aanpak vervangen Doolhoflaan en ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet. Natuurbalans - Limes Divergens BV, Nijmegen.
- VZZ, 1999-2011. Meerdere rapportages over de langlopende monitoring van vleermuizen op het landgoed Kernhem en het Edese bos.
- Aarts, B.G.W., 2012. Activiteitenplan Flora- en faunawet voor het Nieuwe Landgoed te Ede. Rapportnummer 12023163. Econsultancy, Boxmeer.

3.13 Milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de voorgestelde ontwikkelingen in het plangebied. Ook de bedrijvigheid in het voorzieningencluster levert geen belemmering voor de omliggende woonbebouwing

3.14 Bodem

Voorafgaand aan de diverse bodemonderzoeken is een historisch onderzoek uitgevoerd. Tot de jaren '60 van de vorige eeuw was het gebied in gebruik als landbouwgrond. Daarna zijn er op het plangebied ten zuiden van de N224 laagbouwflats gebouwd. Naast de flats is het zuidelijk deel in gebruik als park/openbaar groen en is er een watergang met vijver aanwezig. Er zijn geen bodembedreigende activiteiten uit het historisch onderzoek naar voren gekomen.

Voor de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt een onderscheid gemaakt tussen het gebied ten noorden en het gebied ten zuiden van de N224.

Gebied ten noorden van de N224

Van dit deel van het gebied zijn meerdere onderzoeken bekend. Het laatste bodemonderzoek (Land, R01-75592-12, oktober 2007) dateert van 2007 en beslaat het gehele gebied. Hierbij is zowel de grond als het grondwater onderzocht. Zintuiglijk zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op bodemverontreiniging. Analytisch is in de boven- en ondergrond EOX licht verhoogd aangetroffen. In één bovengrondmonster is PAK licht verhoogd aangetroffen. Verder zijn geen van de onderzochte parameters boven de streefwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn cadmium, chroom, koper, lood, zink en xylenen licht verhoogd aangetroffen. Nikkel is matig verhoogd aangetoond. Dergelijke gehalten komen vaker voor in Ede zonder dat hiervoor een aanwijsbare oorzaak bestaat. Dit fenomeen is ook aangetoond tijdens het opstellen van een grondwaterkwaliteitskaart voor de gemeente Ede in opdracht van de provincie en de gemeente (De Straat, kenmerk B01B0273 van 19 juni 2002). Daarom wordt nader onderzoek niet zinvol geacht.

Gebied ten zuiden van de N224

Op de locatie is een gecombineerd bodem- en archeologisch onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, oktober 2004, projectnummer 148894). Uit dit onderzoek blijkt dat plaatselijk minerale olie en EOX licht verhoogd zijn gemeten. In de ondergrond is lokaal een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met chroom of cadmium.

Op het deel waar al nieuwbouw heeft plaatsgevonden (langs de Lunenburg) heeft een actualisatieonderzoek (Grontmij, kenmerk 288680-04 van 11 mei 2010) plaatsgevonden. Hierbij zijn ondergrond en grondwater buiten beschouwing gebleven.

Tijdens het veldwerk zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. De analyses zijn uitgevoerd conform de strategie voor grootschalig onverdachte locaties (twee stuks). Hierbij is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

3.15 Geluidhinder

Wettelijk kader

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Beschouwing plangebied

De relevante wegen voor het plangebied zijn de N224, de Lunterseweg/Proosdijerveldweg en de Stakenberg. De overige wegen binnen en rond het plangebied hebben een 30 km/uur-regime en een dermate lage verkeersintensiteit dat deze akoestisch niet relevant zijn. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezondeerde industrieterreinen gelegen. De resultaten van het akoestisch onderzoek staan beschreven in rapport E12.014 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, Ede' van 22 augustus 2012. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op dit rapport.

Geluidsbelasting

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van een groot aantal woningen binnen de verschillende bouwvlakken de wettelijke voorkeurswaarde vanwege het verkeerslawaai van de N224, Lunterseweg/Proosdijerveldweg en Stakenberg wordt overschreden. Wel wordt bij alle woningen voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Geluidsmaatregelen

Gezien de overschrijding van de voorkeurswaarde is gekeken naar geluidsmaatregelen. Voor de N224 geldt dat het maatgevende deel van het traject nabij het plangebied reeds in geluidsarm asfalt (type dunne deklagen B met een reductie van circa 4 dB bij een rijnsnelheid van 50 km/uur) wordt uitgevoerd. Voor de andere wegen geldt dat het toepassen van geluidreducerende wegdekken vanuit het oogpunt van duurzaamheid en onderhoud niet wenselijk zijn, aangezien dit type deklaag een beperkte weerstand tegen vervorming door optrekkende/afremmende voertuigen en wringende krachten heeft en er veel kruisingen aanwezig zijn.

Het middels geluidsschermen terugdringen van de geluidsbelasting ten gevolge van de N224, de Lunterseweg/Proosdijerveldweg en de Stakenberg op de woningen is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijke en verkeerskundig oogpunt niet wenselijk.

Hogere waarden

Aangezien bronmaatregelen en maatregelen in de overdrachtssfeer vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke en/of verkeerskundige redenen niet haalbaar/wenselijk zijn, dienen hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege het wegverkeer over de N224, de Lunterseweg/Proosdijerveldweg en de Stakenberg vastgesteld te worden. Burgemeester en wethouders hebben hiertoe de bevoegdheid. Aangezien de stedenbouwkundige invulling van de verschillende bouwvlakken nog onvoldoende is uitgekristalliseerd wordt er voor gekozen om de hogere waarde procedure te doorlopen tijdens de verschillende uitwerkingsplannen.

Geluidsisolatie woningen

In het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit (omgevingsvergunning) dient gezien de hoge cumulatieve geluidsniveaus uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevel- en dakopbouw van de woningen. Bouwakoestisch onderzoek moet uitwijzen welke aanvullende gevelisolatiemaatregelen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau in de woningen.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen onoverkomelijke belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Tijdens de procedure van de uitwerkingsplannen wordt nader akoestisch onderzoek uitgevoerd en worden hogere waarden vastgesteld. Bij de bouw van de woningen dienen extra geluidsisolerende voorzieningen te worden doorgevoerd in de gevel- en dakopbouw.

3.16 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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.

Beschouwing plangebied en conclusie

Het huidige programma voor Het Nieuwe Landgoed is qua omvang kleiner dan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan (2007) mogelijk wordt gemaakt. Dit houdt in dat het plan een gunstig effect heeft en Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Overigens heeft in 2006 kwalitatief onderzoek naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgesteld door adviesbureau Tauw (onderzoek met kenmerk R001-4427604SSW-pla-V02-NL d.d. 25 april 2006). Uit dit onderzoek kwam naar voren gekomen dat geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden uit het destijds van kracht zijnde Besluit luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.17 Externe Veiligheid

Inleiding

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.

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.

Wettelijk kader

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.

Beschouwing plangebied

De relevante risicobronnen voor het plangebied zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 en de DPO-leiding waardoor brandbare vloeistoffen worden verpompt.

Aangezien het programma voor Het Nieuwe Landgoed volgens de nieuwe plannen veel minder omvangrijk is dan hetgeen in het vigerende bestemmingsplan (2007) wordt mogelijk gemaakt, neemt het groepsrisico vanwege de genoemde risicobronnen af. Onderstaand wordt de invloed van de risicobronnen nader beschouwd.

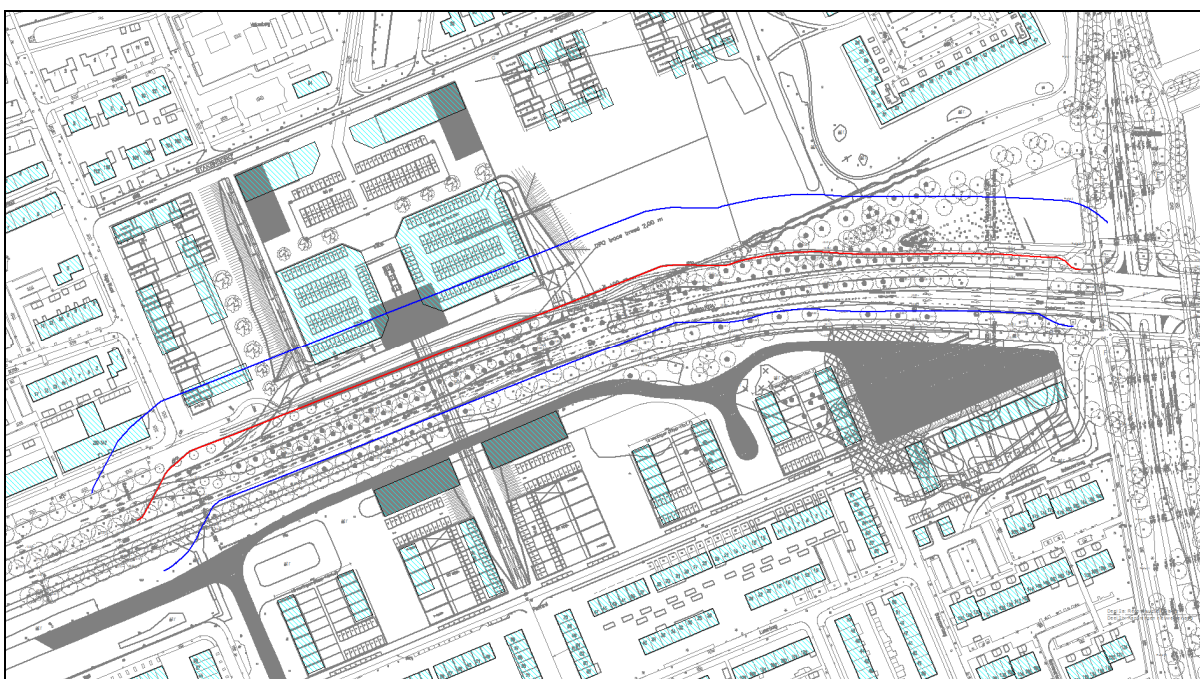
N224

Over de N224 vindt in beperkte mate transport met gevaarlijke stoffen plaats. De N224 doorkruist het plangebied. Zoals aangegeven zal het groepsrisico afnemen ten gevolge van de planontwikkeling. Vanwege wijzigingen in de te hanteren rekenmethodiek/programmatuur en de gewijzigde bevolking in en rondom het plangebied is gekozen om middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) de risico's in beeld te brengen. De resultaten van de risicoanalyse staan beschreven in rapport E12.004 'Onderzoek externe veiligheid N224 ten behoeve van Het Nieuwe Landgoed, Ede' van 17 juli 2012. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op dit rapport.

Uit de risicoberekeningen volgt dat de N224 geen $PR 10^{-6}$ contour heeft. Aan deze grenswaarde wordt derhalve voldaan. Ook volgt uit de analyse dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt en dat het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling afneemt. Volgens de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen is een verantwoording van het groepsrisico dan ook niet aan de orde.

DPO-leiding

De DPO-leiding loopt parallel aan de N224 en doorkruist het plangebied. Ten gevolge van de oorspronkelijke plannen uit 2007 is de DPO-leiding gedeeltelijk verlegd. In de onderstaande figuur is de actuele ligging van de leiding weergegeven (rood), inclusief het invloedsgebied van de leiding (blauw). Het invloedsgebied bedraagt 31 meter (aan beide zijden van de leiding). Gezien de wijzigingen in populatie tussen het oude en het nieuwe plan is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. De resultaten van de risicoanalyse staan beschreven in rapport E12.015 'Onderzoek externe veiligheid DPO-leiding ten behoeve van Bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed, Ede' van 6 augustus 2012. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op dit rapport.



Figuur 7: Ligging DPO-leiding (rode lijn) en bijbehorend invloedsgebied (blauwe lijnen).

Uit de risicoberekeningen volgt dat de DPO-leiding geen $PR 10^{-6}$ contour heeft. Aan deze grenswaarde uit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt derhalve voldaan. Ook volgt uit de analyse dat in de nieuwe situatie geen groepsrisico wordt berekend vanwege de zeer beperkte populatie binnen het invloedsgebied van de leiding. Een verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde.

Het Bevb schrijft in artikel 14 lid 1 en 2 een belemmeringenstrook van voor 5 meter aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de buisleiding, ten behoeve van onderhoud. Binnen deze strook mogen geen nieuwe bestemmingen die het oprichten van bouwwerken toestaan worden opgenomen. Artikel 4 lid 3 biedt de mogelijkheid om in afwijking hiervan bij omgevingsvergunning het oprichten van bouwwerken in de belemmeringenstrook wel toe te staan, onder voorwaarde dat de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend voor zover de veiligheid met betrekking tot de in de belemmeringenstrook gelegen buisleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

Opgemerkt wordt dat de leiding wellicht nogmaals moet worden verlegd om de nieuwe plannen mogelijk te maken. Dit wordt met een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. De leiding zal in overleg met Defensie zodanig worden verlegd dat deze geen belemmering vormt voor de bouw van het voorzieningencluster en de woningen. Zodra verplaatsing van de leiding aan de orde is zal de kwantitatieve risicoanalyse moeten worden geactualiseerd en de nieuwe risico's worden getoetst aan de normen. Bij een toename van het groepsrisico zal een verantwoording groepsrisico worden opgesteld.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vanwege de N224 en de DPO-leiding vormt geen onoverkomelijke belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Wel dient overleg gevoerd te worden met Defensie over de voorwaarden voor het verleggen van de DPO-leiding en de realisatie van bebouwing nabij de leiding, alsmede de hiermee gepaard gaande externe veiligheidsrisico's.

3.18 Brandweer

3.18.1 Beleid en 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 Brandweertzorg 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 tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

3.18.2 Conclusie

Deze 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.

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 “Het Nieuwe Landgoed” in Ede en het bestaat uit een verbeelding (nummer E12030 d.d. 01-08-2012), 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 ‘Gemengd’, ‘Groen’, ‘Maatschappelijk’, ‘Natuur’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’, ‘Wonen’, ‘Woongebied – Uit te werken’ en ‘Leiding – Brandstof’.

De bestemming ‘Woongebied – Uit te werken’ is opgenomen, om beter in te kunnen spelen op de marktomstandigheden en is er optimale flexibiliteit bij het invullen van deze gebieden.

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 de percelen kadastraal bekend onder Ede, sectie N nummer 1513 in eigendom bij de gemeente Ede.

De oppervlakte van betreffend perceel is 91.026 m².

5.2.2 Overeenkomst

De verdeling van de kosten tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt vastgelegd in een overeenkomst. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt deze overeenkomst ondertekend.

5.2.3 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 ontwikkelaar is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van de gemeente Ede komt.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg met omwonenden

De bewoners van Kernhem, Veldhuizen en Het Nieuwe Landgoed zijn uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst en zijn vooraf geïnformeerd.

Er vindt regelmatig overleg plaats met de klankbordgroep Het Nieuwe Landgoed. Daarnaast worden de geijkte communicatiemiddelen ingezet om enerzijds te informeren en anderzijds betrokkenheid en draagvlak te creëren. Deze communicatiemiddelen zijn: persberichten, persgesprekken, artikelen op gemeentelijke infopagina in Ede Stad, nieuwsbrief HNL en internet.

5.3.2 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 de Provincie Gelderland, Waterschap Vallei & Eem, Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie, de Gasunie, Vitens, Alliander, Tennet, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden en de Brandweer.

Provincie Gelderland

Geen reactie ontvangen.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Het waterschap heeft aangegeven verder geen opmerkingen te hebben op de waterparagraaf.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ministerie van I&M/Rijkswaterstaat, Postbus 9070, 6800 ED Arnhem

Geen reactie ontvangen.

Ministerie van Defensie, Postbus 40184, 8004 DD Zwolle

Het Ministerie van Defensie verzoekt rekening te houden met de in dit plangebied aanwezige brandstofleiding van Defensie, welke evenwijdig aan de N224 (aan de noordzijde) loopt.

Reactie gemeente

De brandstofleiding is opgenomen in het bestemmingsplan.

Gasunie

Het ontwerp bestemmingsplan Het Nieuwe Landgoed - Ede is door de Gasunie getoetst aan de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat de leidingen van de Gasunie geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Reactie gemeente

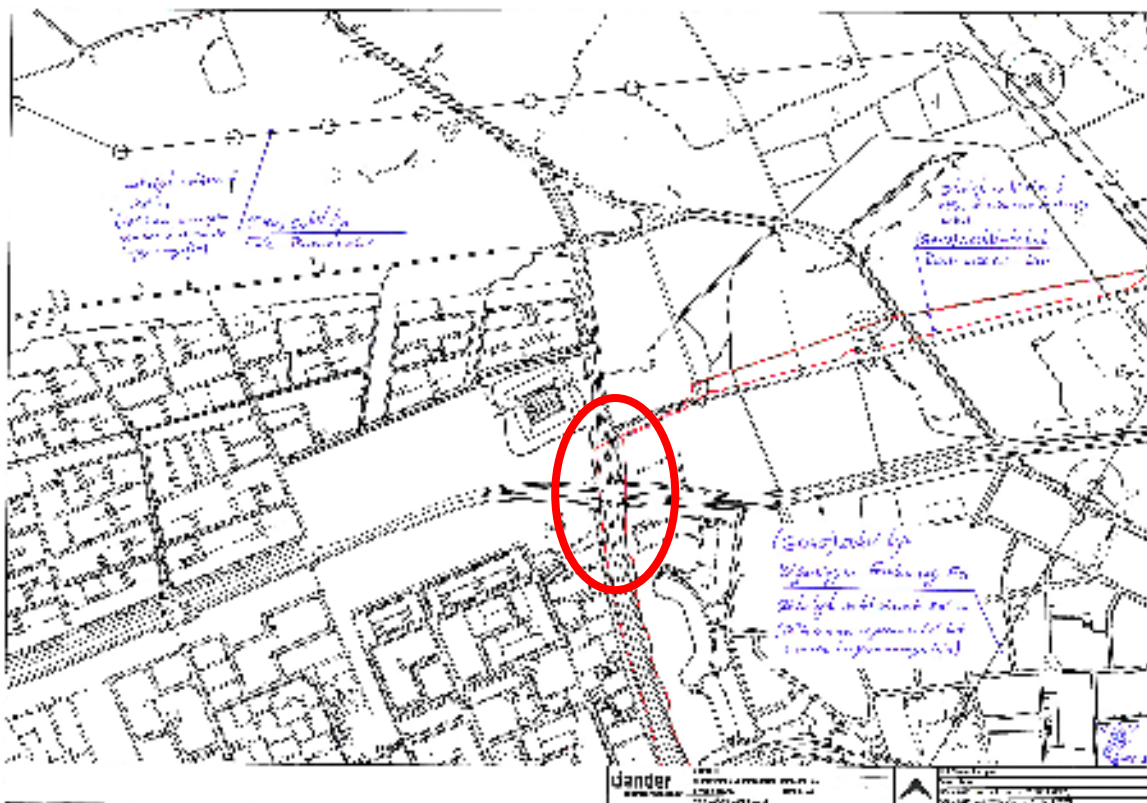
Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Tennet

Binnen het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich géén 50- en/of 150kV-hoogspanningslijnen.

Binnen het gebied bevinden zich wel hoogspanningskabels namelijk de kabels van de 150kV-hoogspanningsverbinding Dodewaard-Ede

De strook grond rond de kabels waarbinnen wij ieder plan moeten toetsen is tot 3,00 meter buiten de buitenste kabels.



Reactie gemeente

In het bestemmingsplan zal rekening worden gehouden met een zakelijk rechtstrook van 3 meter buiten de buitenste kabel, voor de 150 kV-kabel Dodewaard-Ede.

Vitens

Geen reactie ontvangen.

Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

Geen reactie ontvangen.

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

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden ziet geen aanleiding om nader advies uit te brengen.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen. Het zienswijzenoverleg heeft op 31 oktober 2012 plaatsgevonden. Een aantal indieners van de zienswijzen hebben tijdens dit overleg hun zienswijze mondeling toegelicht. Van het zienswijzenoverleg is een verslag gemaakt. Tevens zijn in de Zienswijzennota de zienswijzen samengevat en is er inhoudelijk op gereageerd. Zowel het verslag van het zienswijzenoverleg als de Zienswijzennota zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

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.

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 aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende 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.