



Bestemmingsplan

Ede, Park Reehorst

oktober 2013
Versie 0202

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

BIJLAGEN.....	5
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.3 Procedure.....	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Planbeschrijving.....	8
2.1 Planmethodiek.....	8
2.2 Bestaande en toekomstige situatie	8
2.3 Stedenbouwkundige invulling.....	9
2.4 Beeldkwaliteitsplan Park Reehorst	9
3 Beleid.....	11
3.1 Europees beleid	11
3.1.1 Verdrag van Malta (1992)	11
3.1.2 Verdrag van Granada	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.2.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	11
3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011)	11
3.2.3 Water.....	12
3.2.4 Ecologie/Natuur	13
3.3 Provinciaal beleid	13
3.3.1 Streekplan Gelderland 2005	13
3.3.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening	14
3.3.3 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2012-2019	15
3.3.4 Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan	15
3.4 Gemeentelijk beleid.....	15
3.4.1 Woonvisie Ede 2012	15
3.4.2 Waterplan.....	16
3.4.3 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	17
3.4.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)	17
3.4.5 Fietsbeleid.....	17
3.4.6 Parkeerbeleidsplan	18
3.4.7 Erfgoedverordening Ede 2012.....	18
3.4.8 Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015	18
3.4.9 Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012.....	18
3.5 Conclusie beleid.....	19
4 Onderzoek en randvoorwaarden	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Milieuzonering	20
4.3 Groen	22
4.4 Ecologie/natuur	23
4.5 Water	26
4.6 Bodem	27
4.7 Archeologie	28
4.8 Cultuurhistorie	30
4.9 Verkeer en parkeren	31
4.10 Geluid	32
4.11 Luchtkwaliteit	33
4.12 Externe veiligheid	33
4.13 Veiligheid	36
4.14 Kabels en leidingen	36

5	Financiële uitvoerbaarheid.....	37
6	Juridische planbeschrijving.....	38
6.1	Inleiding.....	38
6.2	Bestemmingsplanregels.....	38
6.2.1	Inleidende bepalingen.....	38
6.2.2	Bestemmingsregels.....	38
6.2.3	Algemene regels.....	39
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen.....	39
6.3	Bestemmingen.....	39
7	Inspraak en overleg.....	41
7.1	Inleiding.....	41
7.2	Wettelijk vooroverleg.....	41
7.3	Inspraak.....	42
8	Handhaving.....	43
8.1	Algemeen.....	43
8.2	Handhavingprocedure.....	43

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek Reehorsterweg Noord (gemeente Ede, augustus 2012)
2. Veldinventarisatie in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998, Reehorsterweg 2012 (Natuurbalans, november 2012)
3. Beeldkwaliteitsplan Park Reehorst (gemeente Ede, 2012)
4. Omgevingscheck huismus Reehorsterweg Ede (Natuurbalans – Limes Divergens BV, januari 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

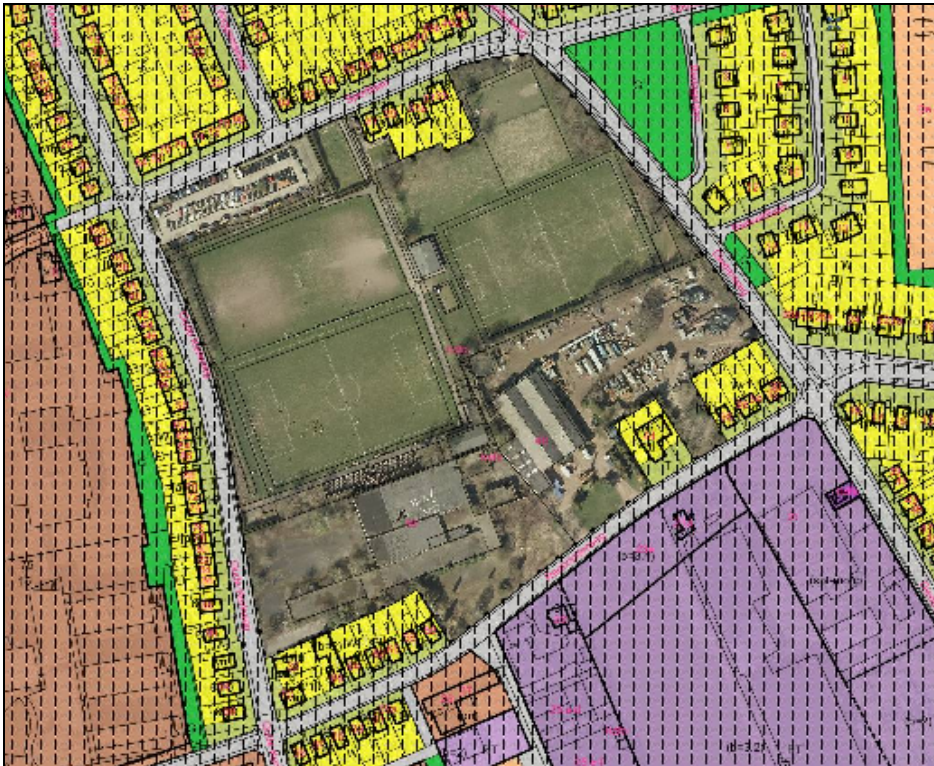
Ten noorden van de Reehorsterweg ligt een gebied dat is aangewezen voor herontwikkeling ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkelingslocatie vraagt om een nieuwe planologische basis.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Ede. Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied verschillende functies aanwezig, zoals woningbouw, sportvoorzieningen, scholen en bedrijven. Het plangebied wordt begrensd door de Reehorsterweg in het zuiden, de Oude Kerkweg ten westen van het plangebied, de Diedenweg in het oosten en de Sportlaan in het noorden.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Ede (bron: Googlemaps)



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied met omliggend bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o.

1.3 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Ede, Park Reehorst vervangt voor wat betreft het plangebied het nu nog geldende bestemmingsplan Kern Ede uit 27 juni 1974. Op de gronden in het plangebied geldt de bestemming 'Sportvelden' en 'Industrie – Handel e.a. diensten'. Om woningbouw op de locatie ten noorden van de Reehorsterweg mogelijk te maken is een bestemmingswijziging nodig.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan

2.2 Bestaande en toekomstige situatie

Het bestemmingsplan biedt de juridische planologische basis voor woningbouw in het gebied Reehorsterweg-Noord.

Het sportcomplex gelegen tussen de Sportlaan en de Reehorsterweg zal verhuizen naar de sportveldenzone ten zuiden van de Zandlaan. De vrijkomende gronden worden benut voor woningbouw waardoor een aaneengesloten woongebied ontstaat.



Afbeelding 3: Ligging van de gebiedsontwikkeling gezien vanaf de westzijde van Ede (bron: gemeente Ede)

Op de vrijkomende gronden worden circa 160 woningen gerealiseerd. Het betreft een gemiddeld programma met diverse woningtypen, zoals geschakelde en (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarbij wordt aangesloten bij de lage woningdichtheid van de omringende bestaande woonbuurten. Binnen de nieuwe woonbuurt wordt een groenelement van circa 1 hectare ontworpen dat tevens dient ten behoeve van wateropvang.

Door de nieuwe woonbuurt wordt een nieuwe langzaam verkeersroute aangelegd ten behoeve van een goede verbinding tussen de scholen ten zuiden van het plangebied en het station Ede - Wageningen.

Het te ontwikkelen woongebied heeft een globale bestemming 'Woongebied' gekregen. Het groenelement krijgt de bestemming 'Groen'. De locatie van het bedrijf aan de Reehorsterweg heeft de huidige bestemming gekregen met de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om deze te wijzigen naar de bestemming 'Woongebied'.

2.3 Stedenbouwkundige invulling

Het plangebied bevindt zich in de zuidoostelijke zone van de kern Ede. Het maakt deel uit van de stadsrand van Ede en grenst daarbij voor een deel aan de bossen van de Veluwe. Door het gebied loopt een aantal oude ontsluitingswegen waarlangs in het verleden de ontwikkeling van het gebied heeft plaatsgevonden.

De Bovenbuurtweg, de Diedenweg en de Oude Kerkweg zijn belangrijke noord-zuid wegen en oude verbindingswegen richting Bennekom en Wageningen. De Reehorsterweg, de Zandlaan en later de Sportlaan vormen de oost-west ontsluitingen en verbindingen naar de Veluwe. Kenmerkend voor het gebied is de ligging op zandgronden nabij de Veluwe. Dit zorgt vooral binnen de oostelijke zone van het plangebied voor kenmerkende forse opgaande beplanting met bosbeplanting op particuliere percelen en aanaangesloten boselementen op gemeentelijke gronden. De ligging aan de stadsrand zorgt tevens voor een ruim en groen beeld vanwege het extensieve grondgebruik.



Afbeelding 4: Schetsontwerp stedenbouwkundige invulling Park Reehorst (bron: Beeldkwaliteitsplan Park Reehorst)

De ligging van het plangebied deels binnen de bebouwde structuur van de stad en deels binnen de stadsrand zorgt voor een veelheid van functies. Deze menging van functies die in het verleden min of meer willekeurig en bij toeval tot stand is gekomen, zorgt voor een rommelig en onoverzichtelijk beeld. Ook de grote schaalverschillen dragen daar aan bij. De doelstelling van de gemeente op de langere termijn is om de functies meer te ordenen en waar nodig te verplaatsen en de voor het gebied waardevolle functies te versterken. Tevens moet er meer hiërarchie in het wegenpatroon komen en moeten betere langzaam verkeerverbindingen naar de voorzieningen in het gebied en daarbuiten worden aangelegd. Dit leidt onder andere tot het op termijn geleidelijk aan amoveren van de bedrijvenfunctie en het terugdringen van de doorgaande verkeersfunctie.

Daarnaast is het van belang om de bijzondere karakteristiek van het plangebied als groen en ruim woon- en verblijfsgebied binnen Ede te versterken.

2.4 Beeldkwaliteitsplan Park Reehorst

Het Reehorsterweggebied ligt in het zuidelijk deel van Ede. De bedrijven en sportvelden in het gebied zijn of worden verplaatst. De plannen zijn het gebied Reehorsterweg te herontwikkelen tot een nieuwe, lommerrijke woonbuurt met een groene uitstraling. In het

deel ten noorden van de Reehorsterweg komen vooral woningen. De nieuwe woonbuurt krijgt de naam Park Reehorst. Het eerste plan voor het gebied was immers de aanleg van een Park Reehorst (circa 1900). Later werd niet het park, maar wel sportvelden gerealiseerd. In de toekomstige woonbuurt komt het park weer terug.



Afbeelding 5: Aansluiting op de Veluwe door oost-west gericht park (bron: Beeldkwaliteitsplan Park Reehorst)

Het beeldkwaliteitsplan verwoordt hoe de gemeente Ede het gebied Park Reehorst wil vormgeven en welke ambities daarbij voor ogen staan. Het beeldkwaliteitsplan legt de ruimtelijke uitgangspunten voor de openbare ruimte en bebouwing alsmede de kwaliteit voor het plan vast. Het is de basis voor de verdere planuitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan voor Park Reehorst is een aanvulling op de geldende welstandscriteria zoals die nu in de welstandsnota van de gemeente Ede zijn geformuleerd. Het beeldkwaliteitsplan vormt dan ook het formele toetsingskader voor de welstandstoets. Deze toets wordt uitgevoerd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3 Beleid

3.1 Europees beleid

3.1.1 Verdrag van Malta (1992)

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 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:

- 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'.

3.1.2 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.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit algemene regeling 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 geen projecten beschreven die voor ontwikkeling van Park Reehorst van belang zijn.

3.2.2 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.

Als 1 van de 13 nationale belangen in relatie tot het bestemmingsplan Park Reehorst is door het Rijk benoemd 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'.

3.2.3 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 hoofdstuk 4.5.

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 hoofdstuk 4.5.

3.2.4 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 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect ecologie.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

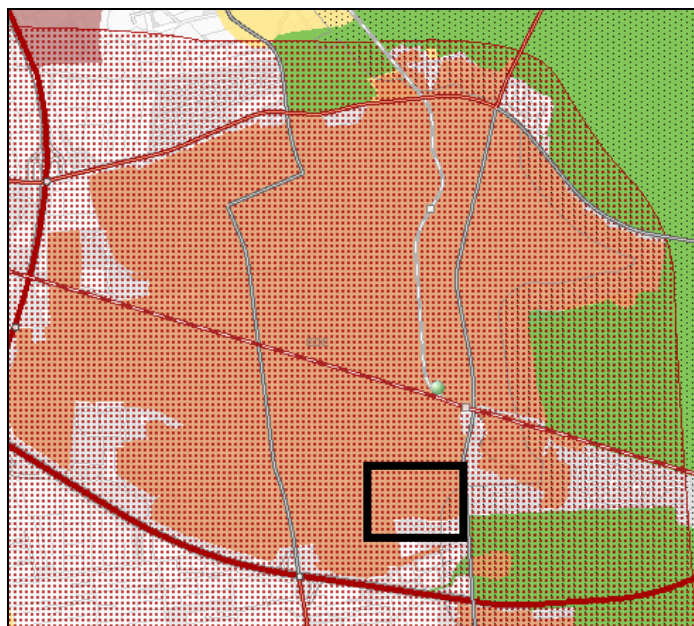
Stedelijk netwerk en bebouwd gebied

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.



Afbeelding 6: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Datahotel Provincie Gelderland)

3.3.2 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. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Provinciale Staten hebben de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in juni 2012. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

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.

3.3.3 *Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2012-2019*

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.

3.3.4 *Provinciaal Verkeer- 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 beprijsen. 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. Beprijsen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

3.4 *Gemeentelijk beleid*

3.4.1 *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.

In de Woonvisie en de bijbehorende woningbouwprogrammering is het plan als Reehorsterweg Noord opgenomen. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 Ede Stad, 125 dorpen). De kwalitatieve uitwerking (type/prijscategorie woning) per project is niet in detail af te geven. Dit hangt ondermeer af van de marktomstandigheden en het verloop (realisatie) van de overige woningbouwprojecten in Ede. In de Woonvisie is aangegeven dat op gemeente Ede / Ede Stad niveau er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie.

Daarnaast is er de eerstkomende jaren veel vraag naar goedkope woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit is erop gericht om jongere doelgroepen te behouden voor de gemeente c.q. binnen te halen.

Op regionaal niveau maken de gemeenten en corporaties met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

3.4.2 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 hoofdstuk 4.5.

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 (>30m²) 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 40mm en een ledigingstijd van 24 uur. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

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

De 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.

3.4.3 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.

Park Reehorst is gelegen in de overgangszone in het middengebied.

Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.3.

3.4.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), vastgesteld op 3 februari 2005. 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. Op grond van de beleidsdoelen, beleidskeuzen en strategie wordt invulling gegeven aan een visie op de aandachtsvelden binnen verkeer en vervoer:

- Hoofdwegen. De vastgestelde hoofdwegenstructuur vormt hier het uitgangspunt. Er wordt invulling gegeven aan een aantal grote infrastructurele ingrepen om de bereikbaarheid van Ede nu en in de toekomst zeker te stellen. Op diverse punten wordt gestudeerd op maatregelen om de knelpunten qua bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid op te lossen.
- Langzaam Verkeer. De aanzet wordt gegeven tot de ontwikkeling en invulling van kwalitatief goede netwerken voor zowel fietsers als voetgangers.
- Openbaar Vervoer. De gemeentelijke taken ten aanzien van OV zijn beperkt. Binnen deze reikwijdte wordt concreet invulling gegeven aan acties gericht op het behoud en de verbetering van het OV.
- Verkeersveiligheid. Beleidspeerpunten qua verkeersveiligheid zijn educatie en voorlichting aan kwetsbare/risicovolle verkeersdeelnemers, de verbetering van school-thuisroutes, handhaving, de gerichte aanpak van knelpunten, de duurzaam veilige inrichting van wegen en gebieden op grond van de vastgestelde categorisering van wegen en de afstemming met ruimtelijke plannen.
- Goederenvervoer. Uitgangspunt is dat het goederenvervoer zo veel mogelijk plaats heeft via de hoofdwegen. In het GVVP wordt in aanvulling op het onderwerp hoofdwegen een aantal specifieke aandachtspunten geformuleerd.
- Het parkeerbeleid sluit aan bij de in 2003 vastgestelde kadernota Parkeren Ede-centrum. Het GVVP geeft een aanzet tot de verbreding van dit beleid naar de rest van de gemeente. Het op een goede manier accommoderen van de parkeervraag staat hierbij centraal.
- In het flankerend beleid krijgen aspecten als beheer en onderhoud, beleidsvorming, monitoring, vervoermanagement, carpoolen en gedeeld autogebruik een plaats binnen het beleid.

3.4.5 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.

3.4.6 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het 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. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

3.4.7 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Het aspect Cultuurhistorie (monumenten en archeologie) wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.7 en 4.8.

3.4.8 Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015

Met de vaststelling van het nieuwe gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is onder andere vooruitgelopen op de sinds januari 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die cultuurhistorisch onderzoek verplicht stelt.

Een inventarisatie van niet wettelijk beschermde, karakteristieke gebouwde elementen en cultuurlandschappelijke elementen maakt eveneens deel uit van dit bestemmingsplan. Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Ook is met de Erfgoednota besloten om wettelijk beschermde gemeentelijke monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding. Het aspect Cultuurhistorie (monumenten) wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

3.4.9 Nota "Archeologie in Evenwicht" 2012

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

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese

bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹, de resultaten van het archeologisch booronderzoek in het plangebied 'Reehorsterweg Noord en Zuid'² en de resultaten van het bodemonderzoek op het terrein Reehorsterweg 48³.

Het aspect Archeologie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.7.

3.5 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling op het terrein ten noorden van de Reehorsterweg in Ede past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid.

¹Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neeffjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

²Holl, J. 7 R. van Lil, 2008: Ede, Reehorsterweg Noord en Zuid. Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. *ADC Rapport 1413*, Amersfoort.

³Coterlet, G., 2006: *Aanvullend nader bodem- en asbestonderzoek Reehorsterweg 48 te Ede*, Deventer.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij dit bestemmingsplan is sprake van nieuwbouw van woningen en aanleg van groenvoorzieningen.

4.2 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Er kan dus gemotiveerd van worden afgeweken.

Beschouwing plangebied

In het plangebied maken de gebieden op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging.

Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk. In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' staat een lijst van activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4, waarin de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid is opgenomen:

In dit geval is er sprake van een gemengd gebied, vanwege de aanwezigheid van (kleine) bedrijven, onderwijsfaciliteiten en andere maatschappelijke instellingen.

Categorie A

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

Categorie B

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

Categorie C

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

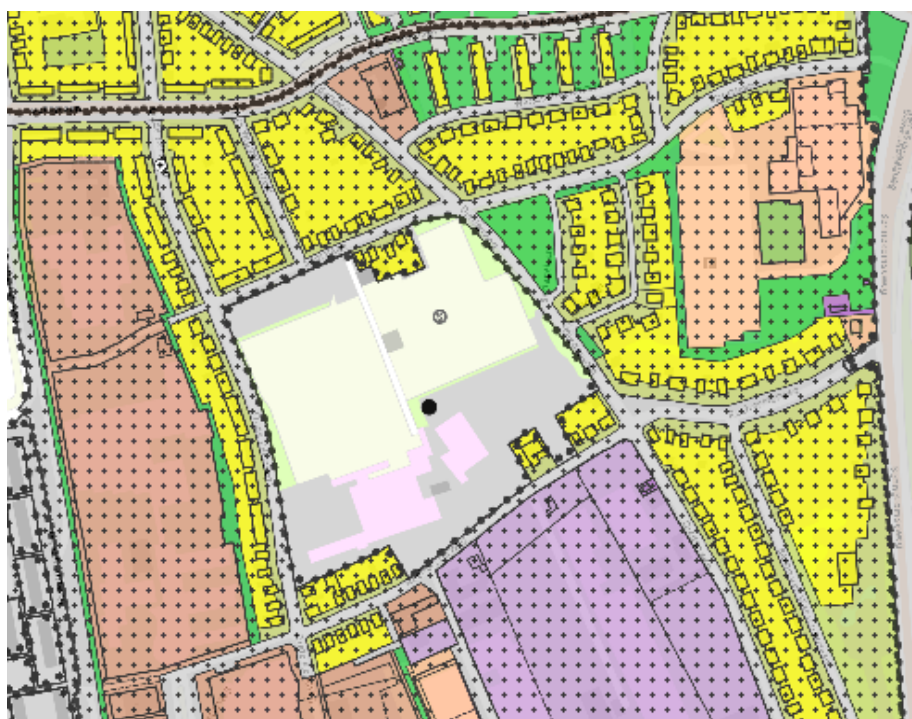
Voor een gemengd gebied worden de A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door af te wijken van de planregels bij een omgevingsvergunning, waarbij gekeken moet worden naar:

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

Bestaande situatie

Het plangebied is in de onlangs verrichte actualisering van het bestemmingsplan voor de Zandlaan en omgeving buiten beschouwing gelaten. Dit vanwege de nadere invulling die het gebied gaat krijgen. De omliggende percelen zijn kortgeleden nog geïnventariseerd, waardoor een goed beeld ontstaan van de bedrijvigheid in het gebied.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein. Hierop zijn een aantal bedrijven gevestigd met een relatief hoge milieucategorie. Het betreft het bedrijf aan de Reehorsterweg 21 (verkeersbordenproducent, milieucategorie 3.2) en het bedrijf aan de Zandlaan 14 (bouwbedrijf, milieucategorie 3.2). Deze bedrijven zijn mogelijk van invloed op de woningbouwmogelijkheden in het plangebied.



Afbeelding 7: Gebiedsontwikkeling met omliggende bestemmingen uit bestemmingsplan Kenniscampus Zandlaan e.o.

In de onderstaande tabel zijn de bedrijven beschreven die gelegen zijn nabij het plangebied.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Richtafstand ¹	Werkelijke afstand ²
Reehorsterweg 21	Verkeersbordenproducent	3.2	50	50
Reehorsterweg 23-25	Tandtechnisch laboratorium /kliniek voor mondzorg	1	0	30
Zandlaan 14	Bouwbedrijf	3.2 / 3.1	30	21
Reehorsterweg 27	School	2	10	15

¹ De richtafstanden (in meters) zijn verminderd met één stap, vanwege het feit dat er sprake is van een gemengd gebied (opnemen overweging in de toelichting).

² Afstanden in meters tot de dichtstbijzijnde gevel van een gevoelige bestemming.

Het tandtechnisch laboratorium en de school liggen op een dusdanige afstand van het plangebied, dat er geen sprake is van hinder. Dit geldt ook voor de verkeersbordenproducent.

Het bouwbedrijf ligt niet op de gewenste 30 meter van het plangebied. Er zijn echter voldoende aanknopingspunten om in dit specifieke geval af te wijken van de richtafstand. Het bedrijf wordt in de uitvoer van haar werkzaamheden op basis van de milieuregelgeving al beperkt door de bestaande woning aan de Reehorsterweg. Ook deze woning staat op 21 meter van de inrichtingsgrens van het bouwbedrijf.

Het terrein van het bouwbedrijf dat aan de Reehorsterweg ligt (categorie 3.1), wordt momenteel alleen gebruikt voor de bedrijfswoning. De feitelijke bedrijfsbebouwing ligt op 50 meter van de toekomstige bebouwing. Indien het bouwbedrijf haar activiteiten wil uitbreiden of verplaatsen richting de Reehorsterweg, dient dit te worden getoetst aan de (algemene) voorschriften van de Wet milieubeheer. De bestaande woning aan de Reehorsterweg 44 is daarbij maatgevend. Het is op basis van deze regelgeving niet de verwachting dat de woningbouw eventuele wijzigingsplannen van het bouwbedrijf dwarsboomt.

Overigens is het bouwbedrijf van plan om de bedrijfslocatie te gaan inzetten voor woningbouw. Indien dat plan doorgang vindt, is enig bezwaar vanuit het oogpunt van milieuzonering van de baan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaan er geen bezwaren tegen het plan, of zijn er althans voldoende mogelijkheden om woningbouw ter plaatse te realiseren.

4.3 Groen

Beleid/regelgeving

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om deze redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

Beschouwing plangebied

Binnen de nieuwe woonbuurt moet een groot aaneengesloten groenelement worden gerealiseerd van ten minste 9000 m² waarbinnen ook bouselementen gerealiseerd kunnen worden en dat tevens dient ten behoeve van wateropvang. Voorwaarde voor de nieuwe groenstructuur is dat deze aansluit aan de bestaande groenstructuur aan de Diedenweg. Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Uitgangspunt voor het gebied is een lommerrijk karakter, maar het is ook van belang dat wordt aangesloten bij de

wijkgroenstructuren in de aangrenzende wijken. Dit geldt vooral voor de laanstructuren en de aansluiting met de Veluwe in oost westrichting.

In het plangebied is groen aanwezig (groeninventarisatie d.d. 07-05-2008, tekeningnr. 3001-7307-01). Langs de Diedenweg, Sportlaan en Oude Kerkweg staan bomenrijen. De bomen langs de Diedenweg staan op lijst voor vervanging laanbeplanting. Er zijn vier waardevolle bomen in het plangebied aanwezig. Verder zijn er op verschillende plekken verschillen boomgroepen en opstanden aanwezig.

Voorwaarden om het lommerrijke karakter in het plan Reehorsterweg-Noord te realiseren zijn:

- De grotere groene ruimtes dienen in verbinding te staan met de Veluwe. Dat betekent dat deze zo zijn gelegen dat de relatie ook beleefbaar is. Dus bij voorkeur zoveel mogelijk gekoppeld aan toegangen of boomrijke structuren tot de Bennekomseweg.
- De groene ruimtes krijgen een bosachtige inrichting waarbinnen ruimte is voor spel en ontspanning.
- De groene ruimtes blijven vrij van parkeren, onder het mom groen tot aan de voordeur.
- De bestaande bomen langs de wegen blijven zo veel mogelijk gehandhaafd. De waardevolle bomen worden zo veel mogelijk ingepast.
- Alle nieuwe woonstraten worden voorzien van een rijke groenstructuur. De noodzakelijke breedte moet met beheer afgestemd worden. In deze groenstructuur is ruimte voor bomen en heesters welke in karakter en soorten aansluiten bij de Veluwe.
- Bij belangrijke toegangswegen (oost-west) komt de groene zone aan beide kanten van de weg. In de groene strook mogen geen kabels en leidingen en parkeerplaatsen komen. Hiervoor moet de andere zijde van de straat gebruikt worden. Het kan zijn dat daarvoor een extra breed trottoir noodzakelijk is.
- Dit lommerrijke karakter leidt ook tot ander materiaalgebruik. Klinkers in plaats van asfalt en trottoirtegels op het trottoir.

4.4 Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. In geval van activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen die zulke ontwikkelingen mogelijk maken, zoals hier het geval, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75. Voor soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;

- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

In Ede worden twee gebieden door de Natuurbeschermingswet beschermd, te weten de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede. Het onderhavige plangebied valt niet binnen de Veluwe of de Bennekomse Meent. De Natuurbeschermingswet is daarom niet van toepassing.

Beschouwing plangebied

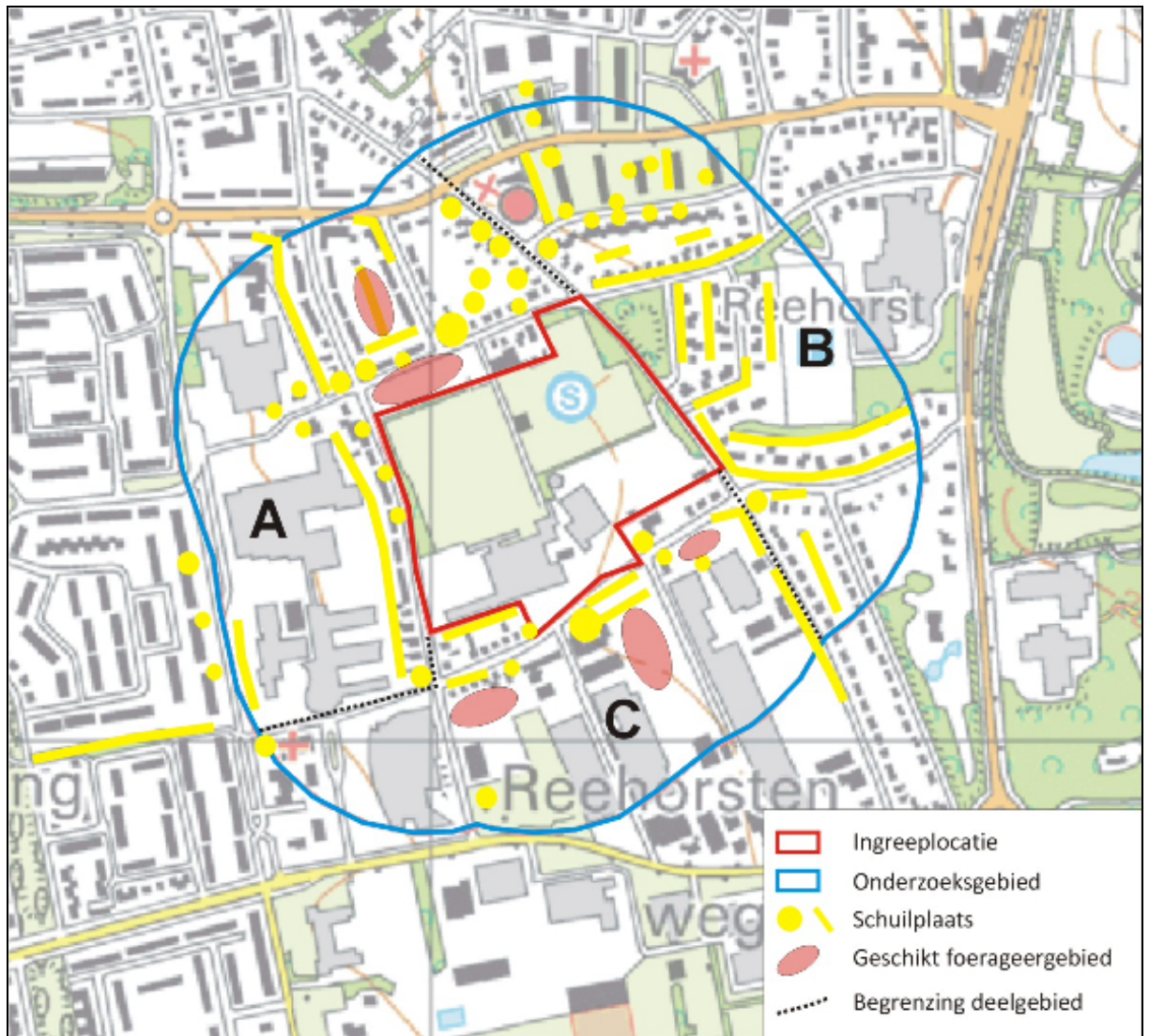
Gebiedenbescherming

De voorgenomen ingrepen en ontwikkeling brengt geen negatieve effecten teweeg op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortenbescherming

Bij de uitwerking van het plan Park Reehorst moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden die voorkomen in het plangebied. Er heeft daarom in 2008 veldonderzoek plaatsgevonden in het plangebied. De resultaten hiervan zijn opgenomen in de Natuurbalans rapportage 'Natuurtoets Reehorsterweg (Brouwer 2008b)'. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de inventarisatiegegevens over beschermde natuurwaarden door middel van het uitvoeren van veldinventarisaties in januari 2013 geactualiseerd (Omgevingscheck huismus Reehorsterweg Ede (Natuurbalans-Limes Divergens BV)).

Geconcludeerd is dat huismus verspreid voorkomt rondom het plangebied. De hoogste dichtheden worden aangetroffen in deelgebied A aangezien hier de broedlocatie, het foerageergebied en de schuilmogelijkheden bij elkaar liggen. In de overige deelgebieden zijn voldoende schuilgelegenheden aanwezig maar is of het foerageergebied suboptimaal of ontbreekt het aan geschikte nestgelegenheden. Om deze reden moeten voor de huismus mitigerende maatregelen in het plangebied worden getroffen.



Afbeelding 8: Overzicht van geschikte schuilplaatsen en foerageergebied in de omgeving van het plangebied Reehorsterweg.

Wanneer het foerageergebied en de aanwezige schuilplaatsen verdwijnen binnen het plangebied, dienen de huismussen tijdelijk gebruik te maken van alternatieven in de directe omgeving. Op basis van de omgevingscheck kan gesteld worden dat er in de directe omgeving voldoende schuilmogelijkheden aanwezig zijn in de omliggende tuinen (afbeelding 8). Tijdelijk zal ook een deel van het foerageergebied verloren gaan. In de directe omgeving zijn verschillende alternatieve foerageergebieden zoals (achter)tuinen. Het is echter de vraag of deze voldoende draagkracht hebben voor de gehele populatie uit de omgeving. De verwachting is dat huismus tijdelijk kan uitwijken naar parken rondom de verschillende scholen in deelgebied A en C. In deelgebied C, ten zuiden van het plangebied, liggen grote braakliggende percelen die geschikt foerageergebied vormen voor huismus (Afbeelding 8). Momenteel zitten er al huismussen in dit gebied, maar ook de huismussen uit de noordelijker gelegen woonwijk kunnen daar foerageren. De braakliggende percelen zijn voldoende groot. Daarnaast vormen de vaak wat ruigere randen van het werkterrein hoogstwaarschijnlijk ook een geschikt foerageergebied voor huismussen.

Verder zijn er binnen het plangebied geen streng beschermde plant - of diersoorten aangetroffen en deze worden hier ook niet verwacht. De voorgenomen ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten ten aanzien van wettelijk streng beschermde soorten zoals bedoeld

in de Flora - en faunawet. Een ontheffing op de Flora - en faunawet voor realisatie van de voorgenomen ingreep is daardoor niet nodig.

Mitigerende maatregelen

Om de functionaliteit van het leefgebied op lange termijn te waarborgen dient het plangebied weer als geschikt leefgebied voor mussen opgeleverd te worden. Verschillende maatregelen kunnen worden genomen in de "groene long" om het leefgebied van huismus te herstellen of te optimaliseren:

- De groene zone die als compensatie wordt ingericht, dient voldoende groot te zijn. De oppervlakte aan houtwallen en hagen die gaan verdwijnen dienen in gelijke grootte gecompenseerd te worden.
- De groene zone dient open van karakter te zijn met meerdere hoekjes die ruiger van karakter zijn. Dit kan in de vorm van ruigtestroken. Deze stroken kunnen verkregen worden door stroken gefaseerd te maaien. Andere soorten zoals insecten en flora profiteren ook van gefaseerd maaien en ruigtestroken.
- Er dienen voldoende hagen aanwezig te zijn die als beschutting kunnen dienen en waar vanuit de mussen kunnen foerageren. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van inheemse soorten als Spaanse aak, beuk of meidoorn.
- Daarnaast dienen er voldoende besdragende heesters, zoals vlier, Gelderse roos en sleedoorn, aanwezig te zijn die beschutting bieden, maar die ook als aanvullende voedselbron dienen.

De nieuwbouwwoningen binnen het plangebied kunnen uitgerust worden met vogelvides en of inbouwstenen. Door het aanbieden van nestgelegenheid treed er een verbetering op van het leefgebied en wordt de huidige populatie de kans geboden uit te breiden. In plaats van schuttingen en hekwerken tussen percelen te gebruiken kan ook hier gebruik gemaakt worden van hagen en heggen.

Voor het aspect Ecologie zijn er verder geen belemmeringen voor het plan.

4.5 Water

Beleid/regelgeving

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies. Het beleid ten aanzien van water is verwoord in hoofdstuk 3. Hieronder komt de voor het plangebied relevante situatie aan de orde.

Beschouwing plangebied

Hoogteverloop gebied

De zuidoosthoek van het plangebied ligt het hoogst, op NAP +18.25 m. De noordwesthoek ligt het laagst, op NAP +15.75 m. Een hoogteverschil van 2,5 meter. Verder liggen de noordoosthoek op NAP +17.20 m en de zuidwesthoek op NAP +16.10 m.

Ontwatering

De grondwaterstand van het plangebied fluctueert tussen een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van NAP +15.00 m en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van NAP +12.00 m. Hoewel met deze diepte wordt voldaan aan de ontwateringsnorm voor het stedelijk gebied (0,7 m beneden maaiveld) verdient de ontwatering de nodige aandacht. Vooral in de noordwesthoek. Er zijn nog geen gegevens over de bodemopbouw, maar waarschijnlijk bestaat de bodem in het gebied uit zandgrond. Om de bodemgesteldheid, de draagkracht en de mogelijkheden voor ontwatering en infiltratie vast te stellen is een geotechnisch en geohydrologisch bodemonderzoek noodzakelijk.

Riolering

De straten rondom het plangebied zijn in de huidige situatie gemengd gerioleerd. De staat van het bestaande riool (Sportlaan, Oude kerkweg, Diedenweg en Reehorsterweg) is in 2008 onderzocht en toen van goede kwaliteit bevonden. Bij het opstarten van het project zal de staat van het riool nogmaals worden bekeken. Inschatting is dat het huidige riool behouden kan blijven. In het plangebied wordt een vuilwater riool aangelegd, dat aansluit op het gemengde riool in de bestaande weg(en). Naast het vuilwaterriool komt een infiltratieriool te liggen voor het infiltreren en het transporteren van hemelwater naar de groene vijver (wadi).

Infiltratie van hemelwater

De volgende uitgangspunten gelden voor dit plangebied:

- Er geldt een eis van 40mm berging voor het gehele plangebied.
- Er vindt geen afvoer van hemelwater plaats uit het plangebied.
- Woningen en gebouwen in het plangebied krijgen een infiltratievoorziening op eigen terrein van 20mm.
- Voor de overige 20mm krijgen deze woningen een aansluiting op de openbare infiltratievoorziening. Woningen aan bestaande wegen krijgen mogelijk een aansluiting op het gemengde riool voor de andere 20mm. Dit wordt dan gecompenseerd binnen het plangebied.
- Berging van hemelwater in de openbare ruimte vindt plaats in infiltratieriolen (permeoriool). Deze infiltratieriolen storten over in groene vijver(s). Deze worden ingepast in de te realiseren groenvoorzieningen cq parkzone.
- De groene vijver(s) komen qua bodem op ca. 1,50 meter -straatpeil te liggen en er kan 0,50 m water in staan bij een bui met een herhalingstijd van 1x per 10 jaar. Als er zwaardere buien vallen (bui met een herhalingstijd van 1x per 100 jaar) kan de vijver vol met water staan tot in het maaiveld. De ledigingstijd van de vijver zal (afhankelijk van de omvang van de bui) één tot een aantal dagen zijn.
- De vorm en het aantal vijvers zal met een landschapkundige worden afgestemd en ingepast in de parkzone.

Uitlogende materialen

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

Voor het aspect Water zijn er verder geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

4.6 Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Beschouwing plangebied



Afbeelding 9: Kaart met deelgebieden bodemonderzoek (bron: gemeente Ede)

Deelgebied 1

Binnen het terreindeel is wonen en groen beoogd. Uit historische gegevens is geen informatie verkregen die duidt op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Voor dit deelterrein kan op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van de bodemonderzoeksplicht verleend worden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Deelgebied 2

Uit historisch onderzoek (Register, kenmerk 0045/095) blijkt dat deze locatie verdacht is van bodemverontreiniging. Voor verdere planontwikkeling is nader onderzoek noodzakelijk. Dit is ondervangen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Ede en Bruil.

Deelgebied 3

Op deze locatie zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- verkennend onderzoek, Grontmij, 21-2-2002, kenmerk 1216411;
- nader onderzoek, Tauw, 2-12-2005, kenmerk 4410970;
- aanvullend nader bodem- en asbestonderzoek, 4-4-2006, Tauw, kenmerk 4441167;
- saneringsplan, 16-10-2006, Tauw, kenmerk 4477171.

Uit deze onderzoeken is gebleken dat op het terrein een geval van ernstige vervuiling met asbest aanwezig was. De locatie is reeds gesaneerd. Uit de resultaten van de controlemonsters blijkt dat de locatie nu geschikt is voor de functie wonen met tuin.

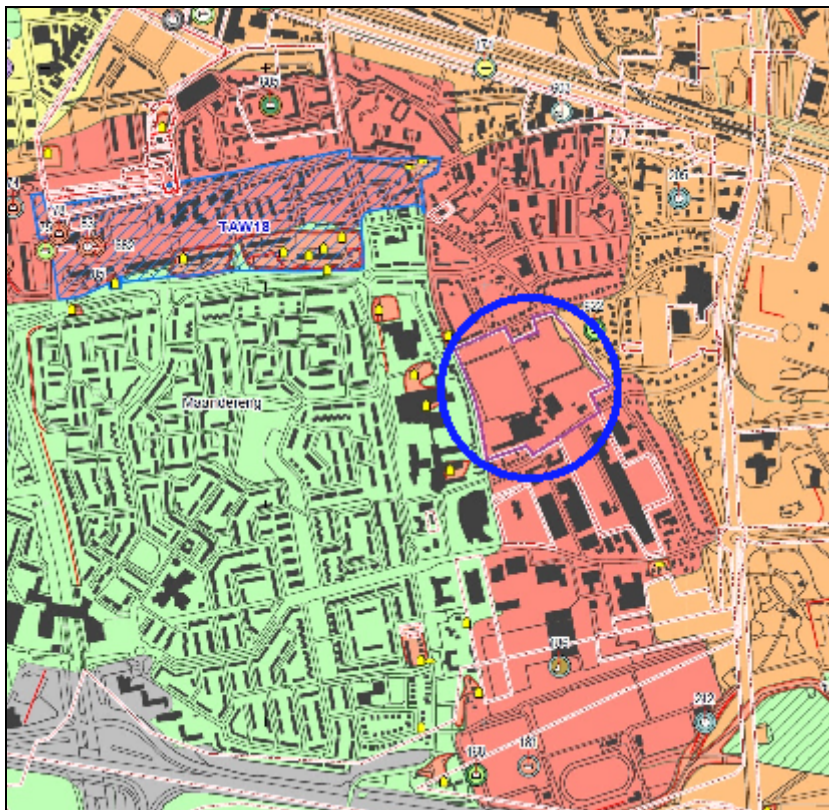
4.7 Archeologie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van archeologie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. 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.

Beschouwing plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Op grond van de resultaten van dit onderzoek, is vervolgens in een groot deel van het plangebied een waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek heeft aangetoond, dat in het plangebied onder een opgebracht akkerdek sporen en vondsten aanwezig zijn die tot vijf vindplaatsen gerekend kunnen worden. Het betreft twee nederzettingen uit de IJzertijd – Vroeg Romeinse tijd, een begravinglocatie uit de Midden-IJzertijd – Vroeg Romeinse tijd en twee nederzettingen uit de Volle Middeleeuwen.



Afbeelding 10: Plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (bron: gemeente Ede)

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot realisatie van een nieuwbouwwijk.

Noordelijk deel plangebied

In het noordelijk deel van het plangebied zijn vijf behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetroffen.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie 1' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 50 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische

maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Zuidwestelijk deel plangebied

Het zuidwestelijk deel van het plangebied kon voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan niet worden onderzocht, omdat het terrein nog in gebruik is. Het verkennend booronderzoek heeft echter aangetoond, dat op het terrein een akkerlaag en esdek aanwezig zijn. De archeologische verwachting is derhalve hoog.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie 2' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Zuidoostelijk deel plangebied (Reehorsterweg 48)

Dit terrein is in gebruik (geweest) als fabrieksterrein. Bodemonderzoek heeft aangetoond dat het gebied grotendeels verstoord is door fabrieksactiviteiten, plaatselijk tot 2 meter diepte. De trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten ter plaatse hiervan is op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek klein. Derhalve is op dit perceel geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. Wel geldt hiervoor 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).

4.8 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten.

Beschouwing plangebied



Situatie 1872



Situatie 1902



Uitbreidingsplan Ede 1924



Uitbreidingsplan 1953-1954

Het huidige plangebied stond in de 19^e eeuw op de topografische kaarten vermeld als 'Over Eng'. De noord-zuid begrenzingen (Oude Kerkweg en Diedenweg) zijn oude structuurlijnen die vóór 1832 al bestonden. Rond de eeuwwisseling bestond het plan hier gedeeltelijk een park (Park Reehorst) te gaan aanleggen, maar dit werd niet gerealiseerd. Wel werd voor het eerst in 1924 een kavel bestemd als sportterrein. De sportfunctie werd door gemeentelijk stedenbouwkundige Lammers verder uitgewerkt in zijn totaalplan voor Ede dat in 1954-1955 werd goedgekeurd en vastgesteld. Het verving het ambitieuze uitbreidingsplan uit 1935. De toelichting bij het plan werd conform de nieuwe modernistische principes uitgesplitst in de stedelijke functies wonen, werken, recreëren en verkeer (functiescheiding). Het plan voorzag oa. in de toevoeging en intensivering van sportvelden. Groen voor passieve recreatie in de stad werd niet nodig geacht vanwege de overdaad aan natuur in de directe omgeving.

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet	Niet aanwezig
beschermde gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	Niet aanwezig
beeldbepalende panden	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoedota	Niet van toepassing (facetplan)
beeldbepalende structuren	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoednota	Diedenweg, Oude Kerkweg
molenbiotop	o.a. Ruimtelijke Verordening Gelderland	Niet aanwezig

Afbeelding 11: Overzicht cultuurhistorische entiteiten plangebied

Er is voor het aspect Cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.9 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de geldende Nota parkeernormering gemeente Ede. Deze Nota is een uitwerking van het parkeerbeleidsplan. Op de locatie van Park Reehorst in Ede zijn de parkeernormen van toepassing zoals die gelden voor een ontwikkeling binnen Ede-Stad.

Beschouwing plangebied

Verkeer

De woningbouw is gepland op het huidige sportpark Oranje en wordt voorzien van enkele nieuwe straten, die ontsluiten op de omringende Diedenweg, Reehorsterweg, Oude Kerkweg en Sportlaan. De nieuwe buurt komt midden in de woonwijk te liggen en de straten daarin worden gecategoriseerd als erftoegangsweg en ingericht als 30km-zone.

Parkeren

Parkeren is voorzien langs de rijwegen van de nieuwe straten en ook op eigen erf. In dit deel van Ede zijn wat betreft parkeren de volgende normen van toepassing:

woningen groter dan 120 m² 1,90 pp per woning groter dan 80 m² en kleiner of gelijk aan 120 m² 1,70 pp per woning kleiner of gelijk aan 80 m² 1,50 pp per woning service/aanleun 0,50 pp per woning kamer 0,40 pp per woning

4.10 Geluid

Beleid/regelgeving

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

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg of spoorweg respectievelijke 63 en 68 dB.

Beschouwing plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Reehorsterweg, de Diedenweg, de Kerkweg en de Sportlaan in Ede. Binnen het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Het aspect industrielawaai is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan. Het treinstation en het spoor Arnhem-Utrecht is op circa 500 m ten noorden van het plangebied gelegen. De locatie is buiten de geluidzone van het spoor gelegen, dit aspect is verder niet van invloed op het bestemmingsplan. Wel liggen in de omgeving van het plangebied diverse relevante gezoneerde wegen waar de locatie binnen valt, zoals de Jan. Th. Tooroplaan (zonebreedte 200 m), de Bennekomseweg (toekomstige Parklaan) (zonebreedte 350 m). De planlocatie is buiten de geluidszone van de Zandlaan en de A12 gelegen. Voor de overige wegen in en om het plangebied geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

Het bestemmingsplan maakt realisatie van nieuwe woningen (nieuwe geluidgevoelige bestemmingen) mogelijk. Toetsing aan de Wet geluidhinder is derhalve noodzakelijk. Daarvoor is akoestisch onderzoek verricht. In de rapportage met kenmerk B.12.013 d.d. 23 augustus 2012 zijn het onderzoek en de resultaten beschreven.

Conclusie

In de akoestische rapportage wordt geconcludeerd dat de geluidsbelasting (Lden) op de geprojecteerde woningen vanwege het wegverkeer van de gezoneerde wegen (J.Th. Tooroplaan en Bennekomseweg (Parklaan)) ruimschoots voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Aangezien de voorkeurswaarde niet wordt overschreden, hoeven

geen hogere waarden te worden vastgesteld en is onderzoek naar mogelijke maatregelen niet noodzakelijk.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is tevens de invloed van de relevante wegen met een 30 km/uur-regime op de woningen binnen het deelgebied in beeld gebracht. Uit het onderzoek volgt dat ten gevolge van de Diedenweg een significante geluidsbelasting optreedt. De geluidsbelasting vanwege de Diedenweg bedraagt ten hoogste 57 dB. Het toepassen van maatregelen is ofwel niet effectief (bronmaatregelen) of leidt tot overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard.

4.11 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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

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

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op de planlocatie van Park Reehorst te Ede worden circa 160-170 extra wooneenheden gerealiseerd. 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.

4.12 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.

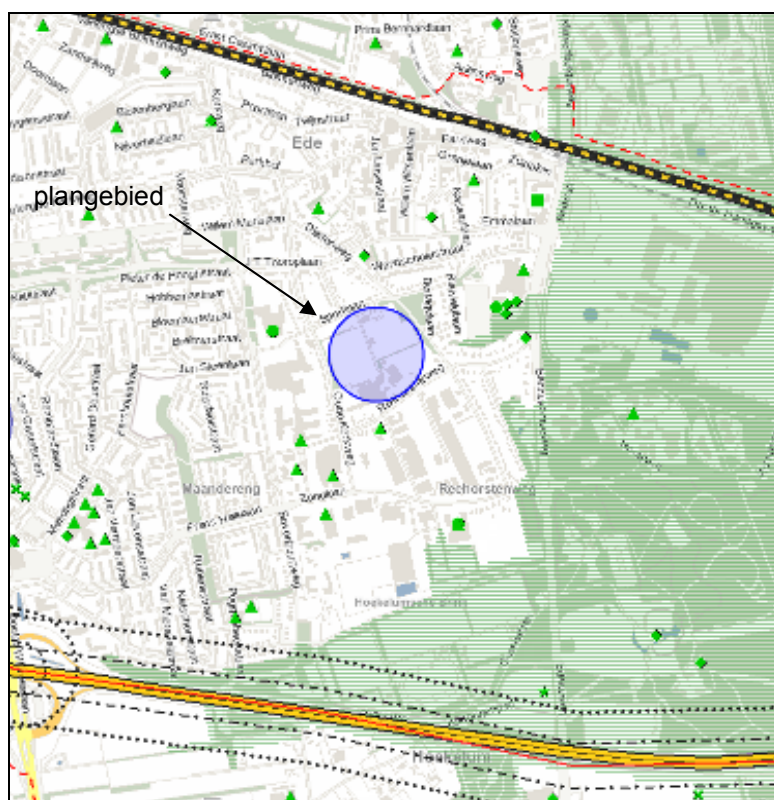
Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Beschouwing plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen (zie afbeelding 12). De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn een buisleiding en de A12. Hieronder wordt per risicobron ingegaan op de invloed op het plangebied.

Rijksweg A12

Over de A12 vindt transport met gevaarlijke stoffen plaats. De A12 is op ongeveer 700 meter van het plangebied gelegen. Hiermee ligt het plan buiten het aandachtsgebied (200 meter volgens de Circulaire RNVGS) van de weg, maar wel binnen het invloedsgebied van deze weg. Het plan ligt buiten de effectafstand van de maatgevende ongevalsscenario's voor brandbare/ontpofbare stoffen. De planlocatie is op zodanige afstand gelegen dat deze geen invloed heeft op het groepsrisico. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico niet significant zal wijzigen. In het kader van het Tracébesluit Ede-Grijsoord (vastgesteld in december 2011) is reeds onderzoek gedaan naar het groepsrisico vanwege de A12. Dit onderzoek kan dienen als onderbouwing voor het bestemmingsplan. Nader onderzoek is dan ook niet nodig.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart (peildatum 24-08-2012)

Hogedruk aardgasleiding

Ten noorden van het plangebied, op circa 730 meter afstand, is een hogedruk aardgasleiding gelegen. De effectafstand van de leiding bedraagt volgens de risicokaart 140 meter. De buisleiding is derhalve geen relevante risicobron voor het plan.

Spoorlijn Arnhem - Utrecht

In de huidige situatie vindt over de spoorlijn Arnhem-Utrecht vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Met de vaststelling van het Basisnet spoor zal het transport van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn echter komen te vervallen. Hierop vooruitlopend vormt de spoorlijn geen relevante risicobron voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor het plan Park Reehorst. Nader onderzoek is niet nodig. De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot het vragen van advies bij de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

4.13 Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn erop het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden 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 bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

Tevens worden 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 met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's.

Beschouwing plangebied

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het gebied.

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van Park Reehorst in Ede.

4.14 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn (via gronduitgifte of anterieure overeenkomst). De Wro geeft de gemeente zo de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.6, lid 1, onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaatsvinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Kostenverhaal

De woningbouwlocatie Park Reehorst is niet geheel in handen van de gemeente. Daarover is de gemeente in gesprek met betreffende eigenaar. Indien geen anterieure overeenkomst gesloten kan worden, is het opstellen van een exploitatieplan nodig om het kostenverhaal veilig te stellen.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan sluit met een negatief planresultaat van circa € 1.100.000,-. Met dit resultaat is rekening gehouden in het MPG lite 2013. Dit tekort wordt bij de jaarrekening gedekt uit de voorziening negatieve plannen. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Ede, Park Reehorst is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1 Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.2.2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Gebruiksregels

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

Daarnaast komen in sommige bestemmingsregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, wijzigingsbepalingen, een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Algemene afwijking van de bouwregels

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

Algemene gebruiksbepalingen

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

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de mogelijkheden om af te wijken van de planregels beschreven. Deze afwijkingen voor het hele plangebied. De afwijkingsmogelijkheid die uitsluitend geldt voor een bepaalde bestemming is in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Algemene procedureregeling

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

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Park Reehorst.

6.3 Bestemmingen

Groen

In het midden van het plan ligt een belangrijke groenstructuur. Door het groen een definitieve bestemming te geven, wordt invulling gegeven aan de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden van het plan.

Woongebied

Binnen de bestemming Woongebied is het mogelijk om woningen te realiseren met daarbij behorende voorzieningen voor verkeer en verblijf, groen, spelen, parkeren, in- en uitritten, tuinen, erven etcetera. Om flexibiliteit in het plangebied mogelijk te maken, zijn alleen bouw- en goothoogten opgenomen en een aantal aanvullende regels voor woongebouwen.

Waarde – Archeologie 1 en Waarde – Archeologie 2

Voor het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen zijn deze dubbelbestemmingen opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' ligt op de voormalige sportvelden. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' ligt op het voormalige bedrijventerrein aan de Oude Kerkweg.

7 Inspraak en overleg

7.1 Inleiding

Er is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden waar de stedenbouwkundige opzet, het beeldkwaliteitsplan en de verbeelding zijn gepresenteerd. Gelijktijdig aan de inspraakperiode heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden.

7.2 Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan de fase van het ontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het bestemmingsplan is toegezonden naar de Provincie Gelderland, het Waterschap Vallei & Veluwe, Rijkswaterstaat, het Ministerie van Defensie, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Nederlandse Gasunie, Alliander, Tennet en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

- Provincie Gelderland
De provincie heeft aangegeven advisering ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening niet nodig te achten.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Waterschap Vallei en Veluwe
Het Waterschap Vallei en Veluwe heeft niet op het plan gereageerd.
- Rijkswaterstaat
Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen aanleiding te zien op het plan te reageren.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Ministerie van Defensie
Het Ministerie van Defensie heeft niet op het plan gereageerd.
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft aangegeven niet op het plan te reageren.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Nederlandse Gasunie
Het ontwerpplan is getoetst aan de AMvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing komt de Nederlandse Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat de leidingen van de Nederlandse Gasunie geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Alliander
Alliander heeft niet op het plan gereageerd.

- Tennet
TenneT TSO B.V. heeft aangegeven geen belangen in de gemeente Ede te hebben. Om deze reden wordt dan ook geen reactie op het bestemmingsplan gegeven.

Reactie gemeente

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

- Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM)
De snelweg A12, het spoor Arnhem-Utrecht en de daaraan parallel liggende buisleiding liggen op dusdanige afstand dat de effectafstanden niet over het plangebied reiken. In het kader van externe veiligheid is er daarom geen reden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.
Geadviseerd wordt om bij brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente

Overleg met de brandweer heeft bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan plaatsgevonden. Het advies van de brandweer is opgenomen in paragraaf 4.13 van deze toelichting. Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

7.3 *Inspraak*

Op 26 februari 2013 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond is het plan toegelicht aan de omwonenden en belanghebbenden.

7.4 *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen op het plan binnengekomen. De zienswijzen zijn in de Zienswijzennota "Ede, Park Reehorst" samengevat en van een antwoord voorzien. Op 5 juni 2013 is een zienswijzenoverleg gehouden. Van dit overleg is een verslag gemaakt dat bij de Zienswijzennota is gevoegd. De zienswijzen hebben op één onderdeel aanleiding geleid tot wijziging in de regels van het bestemmingsplan. Deze wijziging is in de Nota van Wijzigingen opgenomen. Ook deze Nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

8 Handhaving

8.1 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.

8.2 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 omdat de overtreding in strijd is 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.