

## Bestemmingsplan Ederveen, Munnikebeek

Ede

bestemmingsplan

| identificatie                    | planstatus      |             |
|----------------------------------|-----------------|-------------|
| identificatiecode:               | datum:          | status:     |
| NL.IMRO.0228.BP2014EDRV0002-0101 | 17 juni 2014    | voorontwerp |
| NL.IMRO.0228.BP2014EDRV0002-0201 | 21 oktober 2014 | ontwerp     |
| NL.IMRO.0228.BP2014EDRV0002-0301 | 9 juli 2015     | vastgesteld |
|                                  |                 |             |

| Onderzoeken                                                                                                                         | datum            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Bomen Effect Analyse, door Ande(r)s boomtechnisch advies, kenmerk ABT/2014/014-050                                                  | 28 mei 2014      |
| Verkennd bodemonderzoek, Smidsstraat 26-28 Ederveen, kenmerk 0732701A, P&J milieuservices BV                                        | 10 juli 2007     |
| Verkennd en nader bodem- en asbestonderzoek, Smidstraat 26 -28 Ederveen, kenmerk 1421401A                                           | 20 mei 2014      |
| Akoestisch onderzoek, Bouwplan Munnikebeek Ederveen (Het geluidburo, kenmerk 6744 WS – XX W001 27-05-2014 V1.0                      | 27 mei 2014      |
| Wateronderzoek Veldjesgraaf II Ederveen, Geofox/Lexmond, kenmerk 20130949/MVOP                                                      | Mei 2014         |
| Notitie berging hemelwater/rioleringsstructuur en gotenstructuur, door Frenk Wisselink advies te Almelo                             | 20 oktober 2014  |
| Quickscan Ecologie, Plangebied Veldjesgraaf 2, Groene Ruimte, kenmerk 13419                                                         | 11 maart 2013    |
| Nader onderzoek Ecologie, Plangebied Veldjesgraaf 2, Groene Ruimte, kenmerk 13443                                                   | 18 november 2013 |
| Ontheffing Flora- en fauna met kenmerk FF/75c/2014/0362                                                                             | 19 januari 2015  |
| Onderzoek naar de effecten op het GNN door de hydrologische maatregelen nieuwbouw Munnikebeek, Econsultancy, rapportnummer 14096017 | 8 oktober 2014   |
| Archeologisch onderzoek, rapport 14053, ArcheoPro                                                                                   | juli 2014        |
| Bemalingsplan, Plan Munnikebeek Ederveen, Males projecten                                                                           | 4 februari 2015  |



# Inhoudsopgave

Toelichting

|                                |                                             |           |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b>             | <b>Inleiding</b>                            | <b>4</b>  |
| 1.1                            | Aanleiding                                  | 4         |
| 1.2                            | Begrenzing van het plangebied               | 4         |
| 1.3                            | Procedure                                   | 5         |
| 1.4                            | Leeswijzer                                  | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>             | <b>Planbeschrijving</b>                     | <b>6</b>  |
| 2.1                            | Planmethodiek                               | 6         |
| 2.2                            | Beschrijving bestaande situatie             | 6         |
| 2.3                            | Beschrijving ontwikkeling                   | 6         |
| <b>Hoofdstuk 3</b>             | <b>Beleidskader</b>                         | <b>12</b> |
| 3.1                            | Inleiding                                   | 12        |
| 3.2                            | Rijksbeleid                                 | 12        |
| 3.3                            | Provinciaal beleid                          | 14        |
| 3.4                            | Gemeentelijk beleid                         | 16        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>             | <b>Onderzoek en randvoorwaarden</b>         | <b>19</b> |
| 4.1                            | Inleiding                                   | 19        |
| 4.2                            | Bedrijven en milieuzonering                 | 19        |
| 4.3                            | Bodem                                       | 21        |
| 4.4                            | Water                                       | 23        |
| 4.5                            | Ecologie                                    | 26        |
| 4.6                            | Archeologie                                 | 31        |
| 4.7                            | Geluid                                      | 32        |
| 4.8                            | Luchtkwaliteit                              | 33        |
| 4.9                            | Verkeer en parkeren                         | 33        |
| 4.10                           | Kabels en leidingen                         | 35        |
| 4.11                           | Externe veiligheid                          | 36        |
| 4.12                           | Veiligheid                                  | 37        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>             | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>          | <b>38</b> |
| <b>Hoofdstuk 6</b>             | <b>Juridische planbeschrijving</b>          | <b>39</b> |
| 6.1                            | Inleiding                                   | 39        |
| 6.2                            | Plansystematiek                             | 39        |
| 6.3                            | Uitleg van de regels                        | 39        |
| <b>Hoofdstuk 7</b>             | <b>Inspraak, vooroverleg en zienswijzen</b> | <b>42</b> |
| 7.1                            | Procedure van voorontwerp naar ontwerp      | 42        |
| 7.2                            | Zienswijzen en vaststelling                 | 42        |
| <b>Hoofdstuk 8</b>             | <b>Handhaving</b>                           | <b>43</b> |
| <b>Bijlagen bij planregels</b> |                                             |           |
| Bijlage 1                      | Staat van bedrijfsactiviteiten              |           |

## **Toelichting**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Ten zuid-westen van Ederveen is nieuwe woningbouw voorzien in het Structuurplan Zoekzones Stedelijke functies. Deze zoekzone is ook vertaald in de concept Structuurvisie Ederveen waarvoor in 2013 een Nota van Uitgangspunten is vastgesteld. De grond is deels in eigendom van een ontwikkelaar en deels van de gemeente Ede. Het gaat om het gebied tussen het verlengde van de Schoolstraat en de Munnikebeek. Ter afronding van de kern Ederveen wordt ook aan de zuidzijde van de Munnikebeek woningbouw voorzien. Daarmee wordt een voormalig agrarisch bedrijf gesaneerd aan de rand van de kern Ederveen. Het gebied aan de zuidzijde van de Munnikebeek heeft stedenbouwkundig een ruimere opzet waarbij een goede overgang ontstaat met het agrarisch buitengebied.

Verder wordt met het woningbouwproject de verplaatsing van de tennisbanen naast de Julianaschool (Schoolstraat 3-5) mogelijk gemaakt. De locatie van de huidige tennisbanen krijgt een gemengde bestemming, omdat deze locatie op basis van de concept Structuurvisie Ederveen voorlopig gereserveerd moet blijven voor een mogelijke uitbreiding van de school. In 2014-2015 wordt onderzocht of uitbreiding noodzakelijk is om de bestaande scholen (Julianaschool en Calvijnschool) te huisvesten.

## 1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Ederveen, Munnikebeek kan als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de bestaande wijk Veldjesgraaf;
- de zuidzijde grenst aan het agrarisch buitengebied;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Julianaschool (Schoolstraat 1 – 3);
- aan de westzijde grenst het plangebied aan het agrarisch buitengebied.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



*Figuur 1: Afbeelding Ligging plangebied*

### **1.3 Procedure**

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van donderdag 26 juni tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen voor eventuele inspraakreacties. De burgers van Ede en belanghebbenden zijn in deze periode in staat gesteld om een reactie te geven op het plan. De reacties zijn door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld en beantwoord. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Vervolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 23 oktober 2014 tot en met 3 december 2014 ter inzage gelegen voor eventuele zienswijzen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Korthedshalve wordt verwezen naar hoofdstuk 7.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1 Planmethodiek

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

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. In het afgelopen jaar is namelijk met de ontwikkelende partij een gedetailleerd stedenbouwkundig plan uitgewerkt. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

## 2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied Munnikebeek is aan de zuid-westzijde van de kern van Ederveen gelegen. De zuidzijde van het plangebied grenst aan het agrarisch buitengebied.

Het merendeel van het plangebied bestaat uit gras en akkerland. Binnen het plangebied liggen op dit moment nog bestaande functies die met de realisatie van het plan worden verplaatst en beëindigd. Het gaat daarbij enerzijds om de tennisvelden direct naast de Julianschool en anderzijds om een bestaand agrarisch bedrijf aan de Smidstraat 26-28. Met de realisatie van het plan worden de tennisvelden verplaatst naar een andere locatie aan de rand van Ederveen. Op dit moment wordt onderzocht of de tennisvelden gerealiseerd kunnen worden nabij de bestaande voetbalvelden ten westen van Ederveen. Het agrarische bedrijf op het perceel smidstraat 26-28 is gekocht door de ontwikkelaar en zal volledig worden gesaneerd.

## 2.3 Beschrijving ontwikkeling

### 2.3.1. Algemeen

Het plan Munnikebeek is een uitwerking van het in de concept structuurvisie Ederveen aangewezen dorps-uitbreidingsgebied aan de zuidwestzijde van Ederveen, hetgeen mede is gebaseerd op het eerder vastgestelde Structuurplan 'Zoekzones Stedelijke functies'. In dit kleinschalige woonbuurtje aan de rand van de landschappelijke verbindingzone Veluwe - Grebbelinie is plaats voor circa 74 grondgebonden woningen. Op basis van een uitwerkingsverplichting in het eerder opgestelde bestemmingsplan van de woonwijk 'Veldjesgraaf' worden 6 woningen mogelijk gemaakt direct achter de woningen Veldjesgraaf 31 t/m 34. Hiervoor wordt afzonderlijk een uitwerkingsplan in procedure gebracht. Het onderhavige bestemmingsplan biedt ruimte aan circa 68 nieuwe grondgebonden woningen.





### *Ligging*

In de conceptstructuurvisie voor Ederveen is voor dit gebied onder andere aangegeven dat bestaande waardevolle landschappelijke elementen als de Schoolstraat en de Munnikebeek goed moeten worden ingepast en dat gestreefd wordt naar de verplaatsing van het in de westflank gelegen tenniscomplex. Gelet op de bijzondere ligging in de dorpsrand dient in de randen transparante bebouwing te worden gerealiseerd.

Met de planontwikkeling wordt de bestaande tennislocatie verplaatst. Op dit moment loopt nog een onderzoek of de locatie van de bestaande tennisvelden nodig is voor uitbreiding van de scholen in Ederveen. Om deze reden wordt in het bestemmingsplan voor dit perceel gewerkt met een 'gemengde bestemming'. Afhankelijk van de uitkomst van het onderzoek naar de huisvestingsmogelijkheden van de scholen, kan dit perceel binnen de planperiode worden ingezet voor onderwijsdoeleinden of woningbouw.

### 2.3.2. Hoofdstructuur

De stedenbouwkundige hoofdstructuur van het plan Munnikebeek wordt primair bepaald door de belangrijkste ruimtelijke dragers: de Munnikebeek, de houtwallen ter weerszijden van de verlengde Schoolstraat en de voor Ederveen kenmerkende, langgerekte slagenstructuur.



Huidige situatie (2014)



Hoofdstructuur

De Munnikebeek vormt de centrale as in het verkavelingsplan en is – ook omdat de hoofdontsluiting is gekoppeld aan deze watergang - vanuit de hele buurt optimaal beleefbaar.



Munnikebeek



Verlengde Schoolstraat

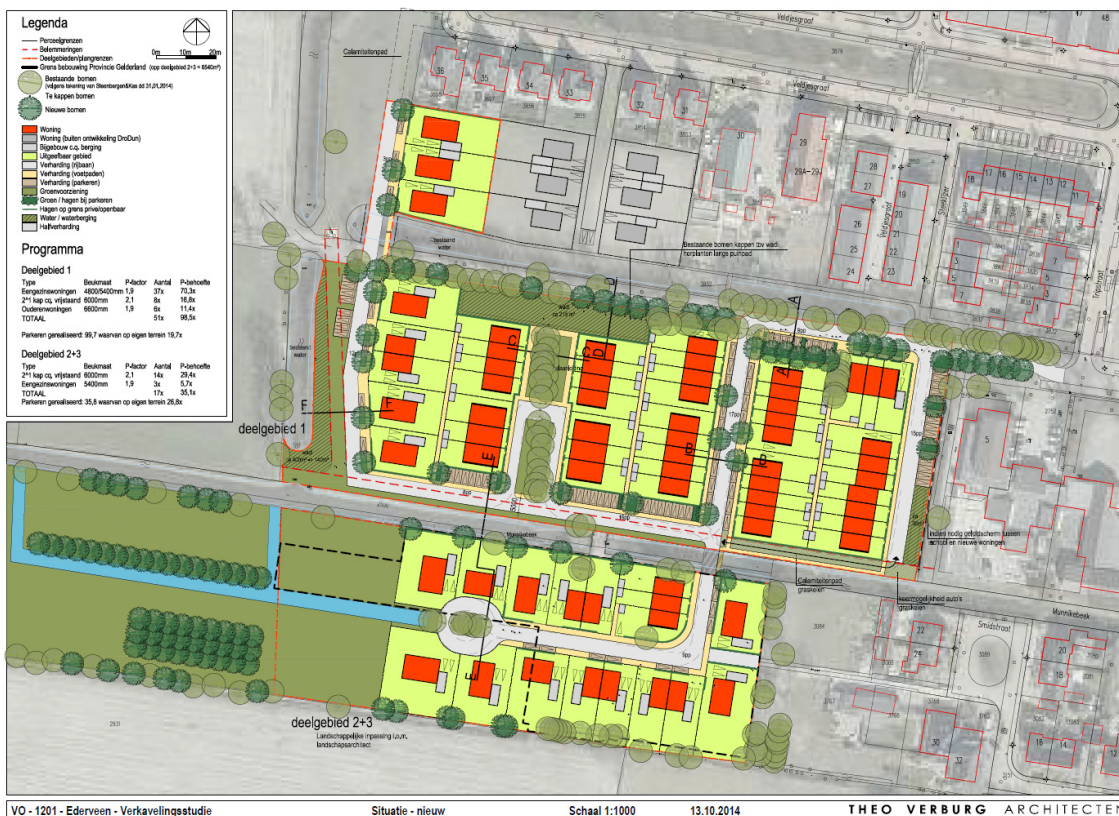
Een tweede belangrijk structuurelement is de verlengde Schoolstraat. Dit landschappelijk waardevolle element wordt zo veel mogelijk gerespecteerd en voor het westelijk deel gehandhaafd. Tussen de Schoolstraat en de nieuwe woningbouw wordt verder een ruime groenvoorziening opgenomen dat eventueel ook benut kan worden voor de waterhuishouding in het plangebied. Het oostelijk deel van de Schoolstraat wordt benut voor de oostelijke toegangsweg van de buurt. Hier wordt de bestaande beplanting aan de noordzijde gehandhaafd en krijgt de zuidzijde een nieuwe laanbeplanting.

De lange, oostwestelijke structuur van het veenontginningslandschap wordt versterkt door het creëren van zichtlijnen met het buitengebied en accentuering van watergangen en kavelbeplantingen. Centraal in het plangebied wordt in combinatie met de daar aanwezige houtwal een groene hof gecreëerd. Deze is tot halverwege toegankelijk voor auto's via een lusvormige ontsluiting. Bij de verkaveling is gestreefd naar een optimale verweving van bebouwd en landelijk gebied.; de groen- en waterelementen zijn tot diep in de buurt beleefbaar.



### 2.3.3. Bebouwing

Bij de planontwikkeling is gestreefd naar een compact opgezet woningbouwplan met rijtjeswoningen centraal in het plan en vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan de randen. Hiermee ontstaat een geleidelijke, transparante overgang naar het aangrenzende landelijke gebied. De rijtjes zijn samengesteld uit woningen in twee lagen met een royale kap. De hoekwoningen zijn middelduur, de middenwoningen goedkoop. De hoekwoningen hebben geen blinde kopgevels maar een “sprekende” gevel naar de openbare ruimte. Vrijstaande woningen worden gebouwd in 1 laag met een royale kap en staan tenminste 5 meter van elkaar. Aan het zuidelijk deel van het centrale hofje staat een zestal seniorenwoningen (1 laag met kap) die zijn geïntegreerd op de bestaande houtwal.



De woningen hebben een kleinschalig, dorps karakter. Lange ongelede rijen worden vermeden.

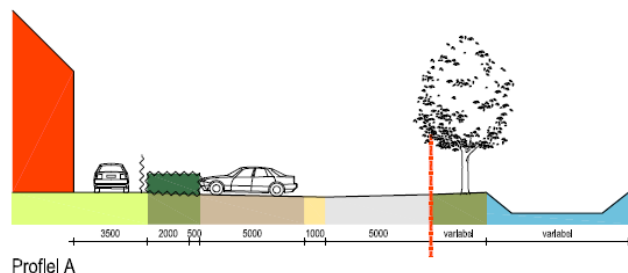
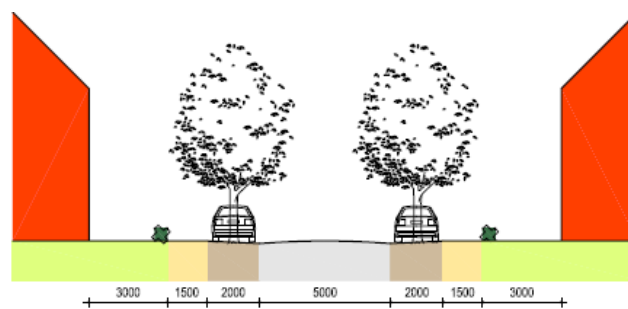


## Woningtypen indicatief

#### 2.3.4. Openbare ruimte, verkeer en parkeren

De buurt wordt primair ontsloten vanaf de Schoolstraat en kent een calamiteitenroute (hulpverlenende instanties en ander incidenteel verkeer) aan de noordwestzijde op de Veldjesgraaf. Afhankelijk van mogelijke verdere ontwikkelingen binnen de zoekzone is het in de toekomst mogelijk om een extra secundaire aansluiting te realiseren op de Smidstraat. De verlengde Schoolstraat is een recreatieve (wandel)route die een verbinding legt met de slaperdijk/grebbelinie.

De woonstraten hebben primair een verblijfsfunctie en daarom een erfachtig karakter. De verharding wordt op een niveau aangelegd, auto's zijn "te gast". De behoefte aan parkeergelegenheid wordt geconcentreerd opgevangen in een aantal groen ingepakte parkeerstroken en gespreid opgevangen door middel van langspaarkeervakken parallel aan de woonstraten. Waar mogelijk wordt geparkeerd op eigen terrein.



#### Speelgelegenheid

Centraal in het plan in de noordelijke helft van het hofje wordt een speelplek aangelegd. Daarnaast bieden de geïntegreerde landschapselementen en het aangrenzende landelijke gebied uitgebreide spelaanleidingen.

### **2.3.5. Waterhuishouding**

Het plangebied heeft een relatief natte ondergrond, c.q. een hoog grondwaterpeil. Voor een goede regulering van de wateropvang, -berging en -afvoer worden bestaande waterpartijen rond het plangebied benut. Ook wordt voor met name het zuidelijke plandeel royale wadi's aangelegd. Hierin wordt het regenwater in eerste instantie opgevangen, gebufferd en vervolgens gedoseerd afgevoerd naar de Munnikebeek. In de nieuwe situatie blijft de afvoer naar de Munnikebeek gelijk ten opzichte van de bestaande situatie.

### **2.3.6. Landschap en groenvoorzieningen**

Aan de basis van dit plan ligt de karakteristieke slagenstructuur van het veenontginningen-landschap. De oost-westgerichte, langgerekte kavelstructuur blijft in het plan herkenbaar. Naast de inpassing van de Schoolstraat en de Munnikebeek zal veel aandacht worden besteed aan het behoud en de versterking van bestaande secundaire landschapselementen, zoals de noord-zuid georiënteerde houtwallen en waterpartijen. Daarnaast wordt ten zuidwesten van de woonwijk een natuur- en landschapsgebied ontwikkeld dat de kwaliteiten van het Allemanskampje respecteert en versterkt en concreter vorm geeft aan de landschappelijke verbindingeszone Vallei – Grebbelinie. Met name de waterhuishouding krijgt daarbij bijzondere aandacht (grondwaterbeheersing, kwel, scheiding van stedelijk en natuurlijk water).

Voor een goede planontwikkeling is het noodzakelijk dat de Schoolstraat aan het begin van het plangebied wordt verbreed ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe wijk. Er is gekozen om de verbreding aan de zuidkant te realiseren, zodat de bestaande bomen aan de noordzijde van de Schoolstraat gehandhaafd kunnen blijven.

Voor de inpassing en het behoud van de bestaande bomen, voor zover mogelijk, is een Bomen effect analyse opgesteld (BEA; Herinrichting Munnikebeek te Ederveen, Ande(r)s Boomtechnisch advies, rapportnr. ABT/2014/014-050, d.d. 28 mei 2014). In het bestemmingsplan is voor de belangrijkste zones een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de groenstructuren te herstellen c.q. te versterken. Het gaat hierbij om de zone langs de Schoolstraat, de Munnikebeek en de zuidkant van het plangebied. Voor de aanleg van overige groenvoorzieningen worden afspraken gemaakt in een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij.

Binnen de wijk is de bestaande houtwal een centraal groenelement dat aan de noordzijde grenst aan de Schoolstraat. Binnen deze groenvoorziening wordt een speelvoorziening gerealiseerd. Daarnaast zorgen de laanbeplantingen, de omzomingen van de parkeerplaatsen en de groene omzomingen van het plangebied voor een groen karakter. Aan de zuidwestzijde – waar de woonbuurt grenst aan de landschappelijke verbindingeszone en het Gelders Natuur Netwerk – wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de verweving van de woonbuurt met het buitengebied. Visuele verbindingen met het buitengebied, in de wijk doorlopende lijnbeplantingen en groene erfafbakeringen zorgen voor een goede inpassing.

### **2.3.7. Beeldkwaliteit**

Voor de ontwikkeling van het plan Munnikebeek is ook een beeldkwaliteitsplan 'Munnikebeek Ederveen' opgesteld, dat gelijktijdig met het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

## 3.2 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

### Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied Munnikebeek geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenenom stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Ederveen. Dit uitgangspunt is ook vertaald in de recent opgestelde concept Structuurvisie Ederveen. Als leidraad wordt uitgegaan van 5 tot 10 woningen per jaar voor Ederveen. Dat sprake is van een actuele behoefte wordt ook bevestigd door een inventarisatie door de ontwikkelaar van het gebied. Naar aanleiding van enkele publicaties over de voorbereiding van het woningbouwproject zijn al ruim 70 reacties ontvangen. Met het onderhavige bestemmingsplan worden circa 68 woningen mogelijk gemaakt voor de aankomende 8 tot 10 jaar. Gelet op het feit dat in de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is gerealiseerd in Ederveen, zal in de eerste jaren iets meer woningen opgeleverd kunnen worden. Op basis van de woonvisie zal het woningbouwprogramma in elk geval binnen tien jaar gerealiseerd kunnen worden.

Zoals ook in de concept Structuurvisie Ederveen is afgewogen biedt het onderhavige plangebied de ruimte om de behoeftevraag op te vangen. Het plangebied is goed te ontsluiten via de Hoofdweg. In een anterieure overeenkomst wordt met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de fasering en woningbouwcategorieën. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

### 3.3 Provinciaal beleid

#### Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoeft stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een



verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet ‘mechanisch’ gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 3.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ederveen niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Met de ontwikkeling wordt tot slot ook voormalige agrarische bebouwing gesaneerd aan de rand van de kern en tennisbanen.

### **Omgevingsverordening Gelderland**

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag in de kern Ederveen. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsverordening.

### **Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019**

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Voor de onderbouwing van de woningbouwprogrammering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.4. De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale Omgevingsvisie.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies**

Het perceel ligt binnen de vastgestelde Zoekzone Stedelijke Functies. Vanuit het Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies van de gemeente Ede zijn de volgende uitgangspunten opgesteld waaraan de ontwikkeling van de zoekzones moeten voldoen:

- dorpsuitbreidingen mogen niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de flanken van de stuwwal;
- het dorp mag groeien tot logische fysieke grenzen;
- de specifieke ligging van het betreffende dorp in het landschap moet worden gerespecteerd;
- een uitbreidingslocatie moet de identiteit van het dorp versterken;
- belangrijk zijn de versterking van de dorpsranden, zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen moeten vanuit de uitbreiding goed bereikbaar zijn;
- de dorpsuitbreiding moet goed ontsloten zijn vanaf de hoofdwegenstructuur;
- financiële afwegingen kunnen ook een rol spelen.

Ten aanzien van Ederveen specifiek gelden in aanvulling op bovenstaande uitgangspunten het volgende:

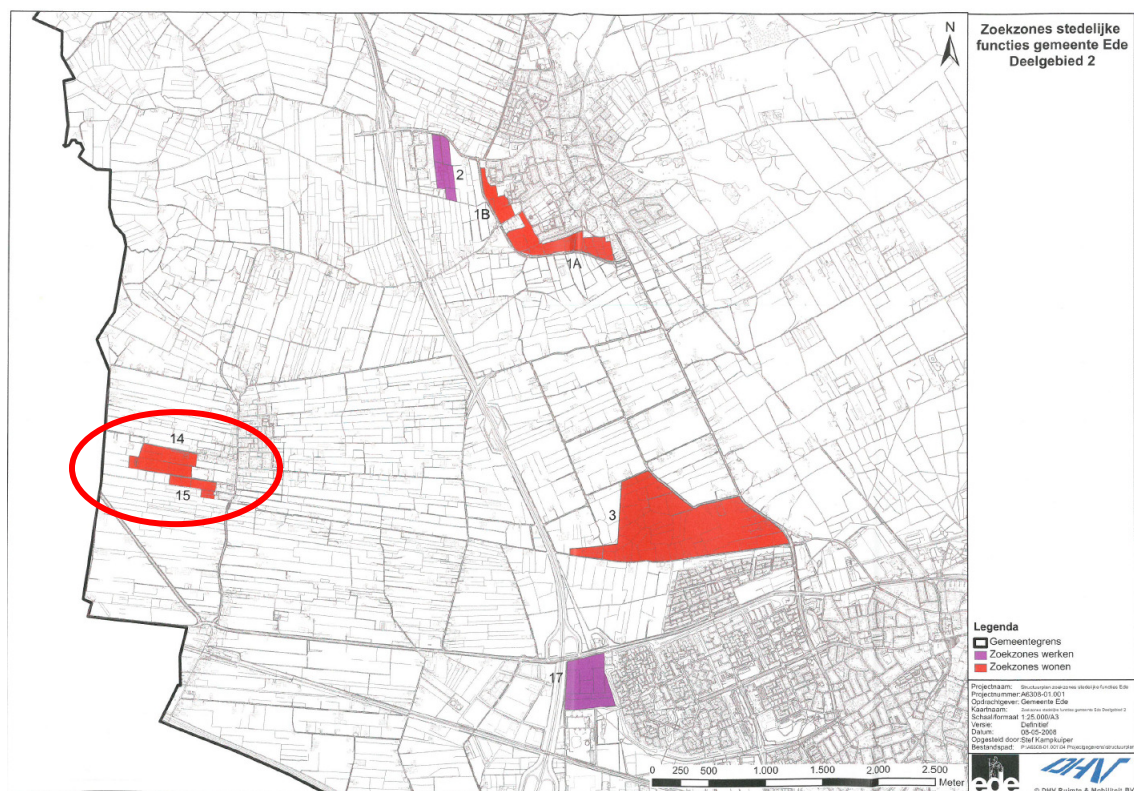
In de zoekzones moet ruimte worden gevonden voor 195 woningen. Uitgaande van een dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per hectare zou hiervoor minimaal 8 en maximaal 13 hectare nodig zijn. De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden en ecologische verbindingzones ("Vetogebieden"). Daarom moet het gebied rond het Allemanskampje zo veel mogelijk van bebouwing worden gevrijwaard. Locaties ten zuidwesten van Ederveen worden uiterst zorgvuldig ingepast.

De zojuist genoemde uitgangspunten zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie Munnikebeek meegenomen en vervolgens - voor zo ver mogelijk, gelet op de grenzen van het instrument - in dit bestemmingsplan verwerkt.

Voor een klein deel wordt aan de zuidwestzijde gebouwd buiten de vastgestelde zoekzone. Het gaat om het perceel waarop momenteel een voormalige agrarische schuur staat naast de bestaande paardenbak. Bij de planontwikkeling is dit perceel meegenomen. In samenspraak met de initiatiefnemer zijn aan deze geringe overschrijding nadere afspraken verbonden over maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen. Het gaat hierbij om de feitelijke aanleg van nieuwe natuur richting het Allemanskampje op het resterende deel van het perceel van de initiatiefnemer. Momenteel wordt met de provincie Gelderland gesproken over verkoop van dit perceel aan de provincie. In het bestemmingsplan wordt dit perceel bestemd als Natuur. Verder heeft de initiatiefnemer zich met het voorliggende plan bereid verklaard om op eigen kosten de tennisvereniging te verplaatsen uit het gebied. Dit komt de leefbaarheid van de bestaande en nieuwe wijk ten goede. Daarbij is de initiatiefnemer tot slot bereid om de gemeente Ede een koopoptie te verlenen van de locatie van bestaande tennisbanen voor een mogelijke uitbreiding van de scholen in de aankomende drie jaar conform de gemeentelijke grondprijzenbrief. Deze discussie over de huisvesting van de scholen in Ederveen wordt separaat aan dit bestemmingsplanproces gevoerd.

Aan de noordwestzijde van het plangebied wordt ook voor een klein deel gebouwd buiten de vastgestelde zoekzone. Het gaat om drie nieuwe woningen achter de percelen Veldjesgraaf 35 en 36. Stedenbouwkundig kan dit gebiedje worden gezien als een inbreidingslocatie en sluit ten oosten aan op een recent vastgesteld Uitwerkingsplan 'Ederveen, Veldjesgraaf II zuid'. Om te voorzien in de noodzakelijke woningbouw voor de kern Ederveen, achten wij het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om dit perceel te betrekken bij de ontwikkeling Munnikbeek.

Tot slot wordt opgemerkt dat de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie Gelderland niet meer uitgaat van de vastgestelde zoekzones. Daarmee bestaat er geen bezwaar tegen de uitvoering van dit bestemmingsplan. Korthedshalve wordt voor het provinciale beleid verwezen naar paragraaf 3.3.



*Zoekzone stedelijke functies*

## **Woningbouwprogramma gemeente Ede**

### *Woonvisie 2012*

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is onder andere erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken worden gemaakt over de fasering en de prijscategoriën.

### **Vigerend planologisch regime**

Op dit moment gelden de volgende twee bestemmingsplannen in het plangebied:

- Agrarisch Buitengebied 2012, door de gemeenteraad vastgesteld op 17 juli 2012;
- Ederveen, door de gemeenteraad vastgesteld op 29 september 2011 (geldt voor de locatie van de huidige tennisvelden).

De ontwikkeling van de woonwijk past niet in de vigerende plannen. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

### **Duurzaamheid**

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO<sub>2</sub>).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan.

## Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

### 4.2 Bedrijven en milieuzonering

#### Regelgeving en beleid

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking is een tabel opgenomen waarin richtafstanden zijn opgenomen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel  $ouE/m^3$ ) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen.

#### Situatie plangebied

De nieuw toe te voegen woningen zijn gelegen aan de rand van de kern Ederveen en liggen straks binnen de bebouwde kom.

#### Omliggende niet-agrarische functies

In de omgeving ligt aan de Schoolstraat 3-5 de Julianaschool (basisonderwijs) op een afstand van ongeveer 10 meter tot het plangebied. De VNG-brochure adviseert een afstand van 30 meter ten opzichte van woningen. Deze voorkeursafstand wordt niet gehaald.

Omdat het geluidsaspect bepalend is voor de voorkeursafstand, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de te verwachten hinder gedetailleerd in kaart te brengen (Akoestisch onderzoek, Bouwplan Munnikbeek Ederveen, Het geluidburo, d.d. 27 mei 2014 met kenmerk: 6744WS-XX W001 27-05-2014 V1.0).

In dit onderzoek zijn ook de maximaal planologische mogelijkheden meegenomen op het perceel van de huidige tennisbanen. Dit perceel heeft namelijk een gemengde bestemming gekregen en kan ook worden ingericht voor onderwijsdoeleinden. Deze eventuele uitbreiding van de school zal moeten voldoen aan de geluidsnormen ten opzichte van de nieuw te realiseren woningen.

Eenzijds is onderzocht of aan de wettelijke geluidsnormen, zoals die gelden volgens de milieuregels, voldaan kan worden. Omdat bij de wettelijke beoordeling menselijk stemgeluid niet wordt betrokken, is daarnaast onderzocht of een goed woon- en leefklimaat te garanderen valt, ook als rekening wordt gehouden met alle relevante geluidsbronnen.

Uit het onderzoek blijkt dat geen geluidsbelasting boven de wettelijke norm valt te verwachten. Een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen is bovendien te garanderen, ook als rekening wordt gehouden met het stemgeluid van de kinderen op het schoolplein.

In de variant waarbij op het terrein van de huidige tennisvelden een uitbreiding van de school wordt gerealiseerd, is het nodig dat een afschermdende voorziening wordt gerealiseerd. In het akoestisch onderzoek is hierbij gekozen om het schoolgebouw zodanig te situeren dat er een afscherming komt tussen de woningen en het schoolplein. Dit is uiteraard ook denkbaar met een andere afschermdende voorziening. In de planregels van het bestemmingsplan wordt deze voorwaarde opgenomen.

#### Bestaande tennisvelden

Het onderhavige bestemmingsplan gaat er van uit dat de bestaande tennisvelden uit het gebied worden verplaatst. Op de achtergebleven locatie kan op basis van de gemengde bestemming woningbouw worden gerealiseerd of uitbreiding van de school. Vanwege het feit dat met het instrument van het bestemmingsplan de verplaatsing niet afgedwongen kan worden, wordt vanuit een goede ruimtelijke ordening een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de woningbouw direct naast de huidige tennisvelden. De tennisvelden hebben namelijk ook een milieuzonering met een richtafstand van 50 meter. Dat betekent dat de woningen aan de westzijde van de tennisvelden niet gerealiseerd kunnen worden indien de tennisvelden niet verplaatst worden. Met de voorwaardelijke verplichting wordt de koppeling gemaakt dat pas woningbouw kan plaatsvinden zodra de tennisbanen uit het gebied zijn gehaald. Daarbij wordt opgemerkt dat de ontwikkelaar van het woningbouwplan afspraken heeft gemaakt met de tennisvereniging om binnen de planperiode tot een verplaatsing te komen van het tennispark.

#### Omliggende agrarische functies

In de nabijheid van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf op het perceel Hoofdweg 55 te Ederveen. Dit perceel heeft een bestemming agrarisch (groot bedrijf). In 1990 is voor dit bedrijf een vergunning verleend voor het houden van melkkoeien, jongvee, fokzeugen, biggen, vleesvarkens en vleeskalveren. Van al deze diercategorieën zijn relatief kleine aantallen vergund.

#### Geurhinder

De geurbelasting van het bedrijf aan de Hoofdweg 55 op de woningen in het plan Munnikebeek is berekend met het verspreidingsmodel V-stacks. Daarbij is uitgegaan van de theoretische situatie dat alle geur vrijkomt precies op de dichtstbijgelegen rand van het agrarisch bouwperceel ('worst-case'). De handreiking Geurhinder en RO adviseert deze methodiek.

De op deze manier berekende belasting van de woning die het dichtstbij is geprojecteerd bedraagt 6,9 Ou/m<sup>3</sup>. Deze waarde is hoger dan de wettelijke norm van 3 Ou/m<sup>3</sup> voor woningen binnen de bebouwde kom.

Het bedrijf zal echter ondanks deze (in potentie) te hoge belasting niet worden beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden. In de huidige situatie staat aan de Smidstraat 32 namelijk op kortere afstand al een woning. Deze woning is het meest beperkend voor het bedrijf aan de Hoofdstraat 55. De nieuwe woningen zullen geen extra belemmeringen geven voor het bedrijf.

Qua leefbaarheid gaat het erom vast te stellen dat sprake is van minimaal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting van geur (dit is de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen in een straal van twee kilometer rond het plangebied) mag dan niet hoger zijn dan 14 OU/m<sup>3</sup>. Als vuistregel is geaccepteerd dat de voorgrondbelasting in deze ook doorslaggevend is als meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting. Aangezien dit niet het geval is, is sprake van een aanvaardbare situatie. Een aparte berekening van de achtergrondbelasting is daarom niet nodig.

#### **Conclusie**

Er worden geen bedrijven extra belemmerd door het toevoegen van de woningen. Het woon- en leefklimaat vanwege geur ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen is aanvaardbaar voor deze omgeving. Ook het geluidsaspect afkomstig van de school is geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

## 4.3 Bodem

### Regelgeving en beleid

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 het college van burgemeester en wethouders 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 van burgemeester en wethouders 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 bijvoorbeeld 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.

### Situatie plangebied

#### Historie en reeds uitgevoerde bodemonderzoeken

Van de locatie zijn meerdere bodemonderzoeken bekend. Op het noordelijk deel is al in 2004 bodemonderzoek (TAUW, kenmerk 4336745 van 3 mei 2004) uitgevoerd. Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten PAK, koper, minerale olie en zink bevat. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte chroom gemeten.

Tijdens het onderzoek was een beperkte hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond geconstateerd. Deze verontreiniging is op 14 november 2006 verwijderd. De resultaten van de sanering zijn verwoord in een briefrapportage (GAIM, kenmerk KB/06239 van 23 november 2006). De sanering heeft het beoogde resultaat gehad.

Het zuidelijk deel is in 2007 onderzocht (P&J Milieuservices BV, kenmerk 0732701A, 10 juli 2007). De locatie is onderzocht conform de strategie onverdacht. Hierbij is plaatselijk in de boven- en ondergrond een licht verhoogd gehalte PAK gemeten. In het grondwater zijn koper en nikkel sterk verhoogd gemeten en daarnaast nog enkele andere metalen licht verhoogd. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker verhoogd voor zonder aantoonbare reden. Daarom is nader onderzoek naar het grondwater niet nodig.

#### Onderzoek Smidsstraat 26-28 te Ederveen van P&J Milieu bv, kenmerk 1421401A, 20 mei 2014

Het onderzoek betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie G, nummers 2678, 2978, 2973, 3254, 3255, 3320, 3616 en 3616. In totaal is 4,4 hectare onderzocht.

Uit het historisch onderzoek en de uitgevoerde veldinspectie zijn de volgende te onderzoeken deellocaties onderscheiden:

- deellocatie A: gehele onderzoekslocatie
- deellocatie B: puinverharding nabij tennisbaan
- deellocatie C: puinverharding op erf
- deellocatie D: gedeelte erf met asbestverdacht materiaal op maaiveld
- deellocatie E: overig deel erf

Deellocatie A is onderzocht conform strategie grootschalig onverdacht van de NEN 5740. Deellocaties B en C zijn onderzocht volgens onderzoeksstrategie 'Halfverhardingslagen' zoals beschreven in de NEN 5897 (verkennend asbestonderzoek). Op deellocatie D heeft een nader asbestonderzoek conform NEN 5707 plaatsgevonden en voor deellocatie is gekozen voor een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707. Voor het onderzoek is onderscheid gemaakt in 5 deellocaties. De resultaten zijn per deellocatie aangegeven.



#### *Deellocatie A: gehele onderzoekslocatie, onderzoek*

Ter plaatse van boring 18 is de grond zwak koolhoudend. Ter plaatse van deze boring is een sterke verontreiniging met PAK aanwezig. Na afperking blijkt dat het gaat om een zeer beperkte spot (<25 m<sup>3</sup>). Bij boring 19 is de grond matig puin-, zwak asbest- en zwak glashoudend.

Buiten de spot met PAK zijn in de bovengrond alleen licht verhoogde gehalten met PAK, zink en PCB's gemeten. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater zijn metalen licht verhoogd gemeten, ter plaatse van peilbuis 21 is daarnaast een matig verhoogd gehalte nikkel gemeten. Dergelijke gehalten komen binnen de gemeente vaker voor zonder aantoonbare bron en komen waarschijnlijk van nature in verhoogde gehalten voor.

#### *Deellocatie B en C (puinverharding)*

In de puinverharding ter plaatse van de tennisbaan is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. In de puinverharding ter plaatse van het erf (deellocatie C) is asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Omdat er geen sprake is van bodem, maar van puin is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Formeel is een nader onderzoek nodig, maar gezien het heterogeen karakter van de aanwezigheid van asbest in puinverharding wordt een nader onderzoek niet zinvol geacht. Door het adviesbureau wordt geadviseerd om de sanering van de spot ook het overig deel van het puinpad te ontgraven onder milieukundige begeleiding te laten plaatsvinden. Hierbij moet wel hetgeen in de conclusie is aangegeven in acht worden genomen.

#### *Deellocatie D: gedeelte erf met asbestverdacht materiaal op maaiveld*

Voor deze deellocatie zijn 4 sleuven gegraven. In elke sleuf zijn een redelijk aantal asbestverdachte materialen (60 stuks) aangetroffen. Na analyse blijkt het om asbest te gaan. In het grondmengmonster van de grond wordt een zeer beperkte hoeveelheid asbest gemeten (4,8 mg/kg.ds). Het adviesbureau komt tot de conclusie dat het gehalte asbest onder de norm blijft. De verschillen tussen de individuele sleuven zijn echter te groot om te spreken van een homogene RE (ruimtelijke eenheid). Dat betekent dat bij sleuf 3 de norm voor asbest wordt overschreden en dat een sanering nodig is. Hiervoor is de provincie het bevoegde gezag. Voor deze sanering kan mogelijk worden volstaan met een BUS-melding.

#### *Deellocatie E: overig deel erf*

Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal in de sleuven aangetroffen. In het mengmonster is een gehalte van 0,1 mg/kg.ds gemeten. Dat is ruim onder de norm, waardoor nader onderzoek onnodig is.

### **Conclusie**

Voorafgaand aan de herontwikkeling is het nodig dat de puinverharding (deellocatie C) met asbest wordt verwijderd. Een dergelijke verontreiniging valt onder het Besluit asbestwegen. Hiervoor is de Inspectie Leefomgeving en Transport het bevoegde gezag. Voorafgaand aan de sanering moet dit worden gemeld bij het meldpunt van deze inspectie. Bij deze melding moet de rapportage van het bodem- en asbestonderzoek en een plan van aanpak worden meegestuurd. Het plan van aanpak kan worden opgesteld door een adviesbureau. Na melding wordt normaal gesproken binnen enkele weken een besluit hierover genomen. De Inspectie Leefomgeving en Transport beoordeelt het rapport en het plan van aanpak. De gemeente ontvangt een afschrift van het besluit. Op het moment dat de sanering gaat starten moet dit worden gemeld bij de Arbeidsinspectie. Bij de sanering is het noodzakelijk dat er een milieukundige begeleider bij aanwezig is.

Daarnaast moet ook de PAK-verontreiniging (deellocatie A, maar feitelijk gelegen binnen deellocatie D) en de asbestverontreiniging (in deellocatie D) worden gesaneerd. Het wordt aanbevolen om de beide saneringen onder het bevoegd gezag van de provincie te laten uitvoeren. *(Formeel is de gemeente bevoegd gezag voor de PAK-verontreiniging, maar anders is hier sprake van 3 verschillende bevoegde gezagen en dat is niet wenselijk).*

Na sanering is de bodem geschikt voor het beoogde doel. De bodem van het overige terrein is op basis van de resultaten van het bodemonderzoek geschikt voor het beoogde doel.

## 4.4 Water

### Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen waterschap Vallei & Veluwe en de gemeente Ede. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het waterschap vroegtijdig meegenomen in het planproces. In het kader van de ontwikkeling is een watertoetsdocument opgesteld door Geofox-Lexmond (referentie 20140804\_a1brfRAP "Waterparagraaf Veldjesgraaf te Ederveen", mei 2014). Aanvullend op dit document is de hemelwater- en vuilwaterstructuur nader uitgewerkt door Wisselink Advies in een drietal losse notities (Veldjesgraaf 2<sup>e</sup> fase 'Vuilwaterriool', 'Bepalen benodigde waterberging' en 'Afvoerstructuur'). Deze documenten zijn als bijlagen toegevoegd. In deze waterparagraaf is een samenvatting opgenomen van de genoemde documenten.

### Wetgeving

#### *Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

#### *Hemelwaterbeleid*

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

#### *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 15 tot 20 cm. De kern Ederveen ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneel.

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.

### Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidwestkant van de kern Ederveen, ten zuiden van de wijk Veldjesgraaf. Het plangebied is circa 3,2 ha groot. In het oosten liggen tennisvelden en er staan twee woonhuizen. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt van circa 7 m + NAP in het zuidwesten van het plangebied op tot circa 7,80 m + NAP in het noorden van het plangebied. Het is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Het gebied is niet gerioleerd. Wel ligt aan de westzijde van deelgebied 1 een bergbezinkriool (twee betonnen leidingen Ø1250 mm). Dit is

een randvoorziening van het gemengde stelsel van de kern Ederveen met een overstort op de Munnikebeek. Het bergbezinkriool heeft op de verbeelding de dubbelbestemming "Leiding-Riool".

Over het algemeen bestaat de bodem uit matig tot zwak siltig, matig fijn zand. Lokaal kunnen dunne (centimeters dikke) veenlaagjes voorkomen. In het plangebied zijn doorlatendheidsmetingen uitgevoerd in de onverzadigde zone van de bodem. Ten noorden van de Munnikebeek (deelgebied 1) zijn doorlatendheden gemeten van 0,5 tot 3,0 m/dag. Ten zuiden van de Munnikebeek (deelgebied 2) zijn doorlatendheden gemeten van 8,0 m/dag. In deelgebied 3 zijn doorlatendheden gemeten van 0,6 tot 10,0 m/dag.

Geconcludeerd kan worden dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) tussen 0,7 en 1,0 m-mv ligt. De grondwaterstanden zakken overal uit tot 1,0 tot 1,5 m-mv.

Direct ten noorden en noordwesten van het plangebied zijn een aantal watergangen/singels aanwezig. De singels voeren het overtollige water van de singel in de wijk Veldjesgraaf af richting de Munnikebeek. De waterpeilen in deze singels zijn NAP + 6,54 m. De bestaande watergangen hebben de bestemming "Water" op de plankaart.

Midden door het plangebied loopt de Munnikebeek. Deze beek heeft een hoog ecologisch potentieel. De waterpeilen van de Munnikebeek ter hoogte van het plangebied zijn:

- Zomerpeil 6,25 m+NAP
- Winterpeil 6,14 m+NAP
- T=10 6,88 m+NAP
- T=100 7,18 m+NAP

De Munnikebeek mag niet gebruikt worden voor berging van hemelwater uit het plangebied. Wel mag op de beek de maatgevende landelijke afvoer worden afgevoerd. De Munnikebeek heeft op de verbeelding de bestemming "Water".

De locatie is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied danwel intrekgebied.

### **Toekomstige situatie waterhuishouding**

Voor de toekomstige situatie geldt dat het afvoerend verhard oppervlak niet wordt aangekoppeld op een gemengd rioolstelsel. Dit houdt in dat het hemelwater gescheiden van het vuilwater wordt geborgen en afgevoerd. Hierdoor wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie ontlast en wordt de vuiluitworp op het oppervlaktewater gereduceerd.

### ***Hemelwater***

In het plangebied dient 40 mm statische berging te worden gerealiseerd voor het bergen van hemelwater. Daarnaast mag bij een bui T=100 geen schade optreden aan gebouwen.

De toename in verhard oppervlak in deelgebied 1 (gebied ten noorden van Munnikebeek) bedraagt circa 1,1 ha. Dit komt overeen met een benodigde berging van circa 440 m<sup>3</sup>. In deelgebied 2 en 3 (ten zuiden van de Munnikebeek bedraagt de toename in verhard oppervlak circa 0,35 ha. Dit komt overeen met een benodigde berging van 142 m<sup>3</sup>. Doordat de Munnikebeek als waterscheiding fungeert, moeten deelgebied 1 en deelgebied 2/3 elk voorzien in hun eigen berging.

### **Deelgebied 1**

Onderzocht is of in de bestaande watergangen rondom Veldjesgraaf 1 en de nieuwbouwwijk Munnikebeek voldoende bergingscapaciteit aanwezig is om naast het bergen van hemelwater uit de wijk Veldjesgraaf 1 ook het hemelwater uit deelgebied 1 van Munnikebeek te bergen.

Het oppervlak aan open water is berekend op circa 3600 m<sup>2</sup>. Voor de berging van hemelwater uit Veldjesgraaf 1 is circa 2100 m<sup>2</sup> wateroppervlak nodig (uitgaande van 2,1 ha verhard oppervlak, een bui van 40 mm en 0,4 m peilstijging). Voor deelgebied 1 van Munnikebeek is 1100 m<sup>2</sup> wateroppervlak nodig op basis van 0,4 m peilstijging in de watergangen, ten opzichte van een beschikbaar oppervlak van 1500 m<sup>2</sup>.

Aanvullend is getoetst op een bui T=100. Bij deze bui stijgt het peil in de watergangen tot ruim onder maaiveld. Er wordt dus ook aan deze eis voldaan.

Dat betekent dat er voldoende wateroppervlak aanwezig is om aan de bergingsbehoefte van zowel Veldjesgraaf 1 als Munnikebeek deelgebied 1 te voldoen. Aanvullende bergingsvoorzieningen binnen Munnikebeek deelgebied 1 zijn niet noodzakelijk. De (bestaande) watergangen hebben de bestemming "Water" op de plankaart.

#### Deelgebied 2 en 3

Het hemelwater dat in het gebied ten zuiden van de Munnikebeek van het verharde oppervlak stroomt kan niet worden geborgen in de watergangen ten noorden van de beek. Voor dit deelgebied zal daarom een eigen voorziening gerealiseerd moeten worden. Op basis van de een bui van 40 mm is een bergingscapaciteit nodig van 142 m<sup>3</sup>. De bergingsvoorzieningen zullen in combinatie met natuurontwikkeling in deelgebied 3 worden aangelegd. Bij de nadere uitwerking van de natuurontwikkeling zal een keuze voor een type bergingsvoorziening worden gemaakt in overleg met de waterpartners. Bij een groene berging (infiltratieveld of wadi) is de maximale diepte beperkt tot 0,35 m (eis gemeente) en is een oppervlak van ca. 405 m<sup>2</sup> nodig. Als de berging wordt gerealiseerd in oppervlaktewater dan is hiervoor 142 / 0,4 = 356 m<sup>2</sup> aan wateroppervlak nodig. Daarnaast dient ook getoetst te worden aan de eis dat bij een bui T=100 geen schade aan gebouwen mag optreden.

De hemelwaterstructuur dient nader uitgewerkt te worden in overleg met de gemeente Ede en waterschap Vallei en Veluwe.

#### Afvoerstructuur

Gemeente Ede geeft de voorkeur aan het bovengronds afvoeren van hemelwater naar de watergangen (in verband met foutieve aansluitingen). Uit onderzoek blijkt dat bovengrondse afvoer via molgoten mogelijk is. Detaillering dient binnen het nog op te stellen inrichtingsplan en hoogteontwerp te geschieden.

Om het hemelwater voor te zuiveren wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van afstroming via grasbermen.

Voorkomen moet worden dat bij het hoogteontwerp ingesloten laagten ontstaan.

#### *Vuilwater*

In het plangebied wordt een apart vuilwaterstelsel aangelegd. Het stelsel sluit aan op het bestaande rioolstelsel in de kern Ederveen. Bij voorkeur wordt het nieuwe stelsel onder vrijval aangesloten. Uit onderzoek blijkt dat dit voor deelgebied 1 ten noorden van de Munnikebeek mogelijk is. Ten zuiden van de Munnikebeek moet via een tussengemaal worden aangesloten op de bestaande riolering in de Smidtstraat. Het tussengemaal dient in overleg met de gemeente Ede ontworpen te worden. Het gemaal dient onder andere een dubbele pompopstelling te krijgen en moet kunnen communiceren met de hoofdpomp van de gemeente Ede.

In verband met de huisaansluitingen van de nieuwe woningen op de riolering dient tijdig een vergunning bij de gemeente aangevraagd te worden (conform de huisaansluitverordening). Hieraan zijn kosten verbonden.

#### *Grondwater*

De huidige GHG in het plangebied is kritisch ten aanzien van de ontwateringsdiepte van de wegen en bebouwing. Zonder maatregelen is de kans op grondwateroverlast aanwezig. Voor de bebouwing en wegen wordt derhalve geadviseerd deze selectief op te hogen in combinatie met kruipruimtelooze bouwen.

#### *Natuurgebied Allemanskampje*

Het Allemanskampje betreft een kwetsbaar natuurgebied met hoge waarden en potenties voor kwelafhankelijke vegetaties (zogenaamde blauwgraslanden). Zodra kwelwater in de wortelzone van de planten kan doordringen (verbetering waterhuishouding) en overtollige meststoffen zijn verwijderd (verschraling) kunnen typerende soorten herstellen en terugkeren. De

waterhuishoudkundige effecten van onderhavige ontwikkeling op het Allemanskampje kunnen als volgt worden omschreven.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling vinden geen wijzigingen plaats in het oppervlaktewater- en grondwaterregime (hydrologisch neutraal). Ten aanzien van het gebruik van meststoffen en de ammoniakuitstoot zal een afname plaatsvinden ten opzichte van de huidige situatie. Voor een uitgebreide toelichting op dit aspect wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.5. waarin het ecologische aspect is uitgewerkt.

#### *Uitlogende materialen*

Aangezien het hemelwater naar oppervlaktewater overstort, 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).

## **4.5 Ecologie**

### **4.5.1. Gebiedsbescherming**

#### ***Regelgeving en beleid***

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

#### ***Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)***

Recent is door de provincie Gelderland de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie wordt de herrijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief ‘groene’ doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

### **Situatie plangebied**

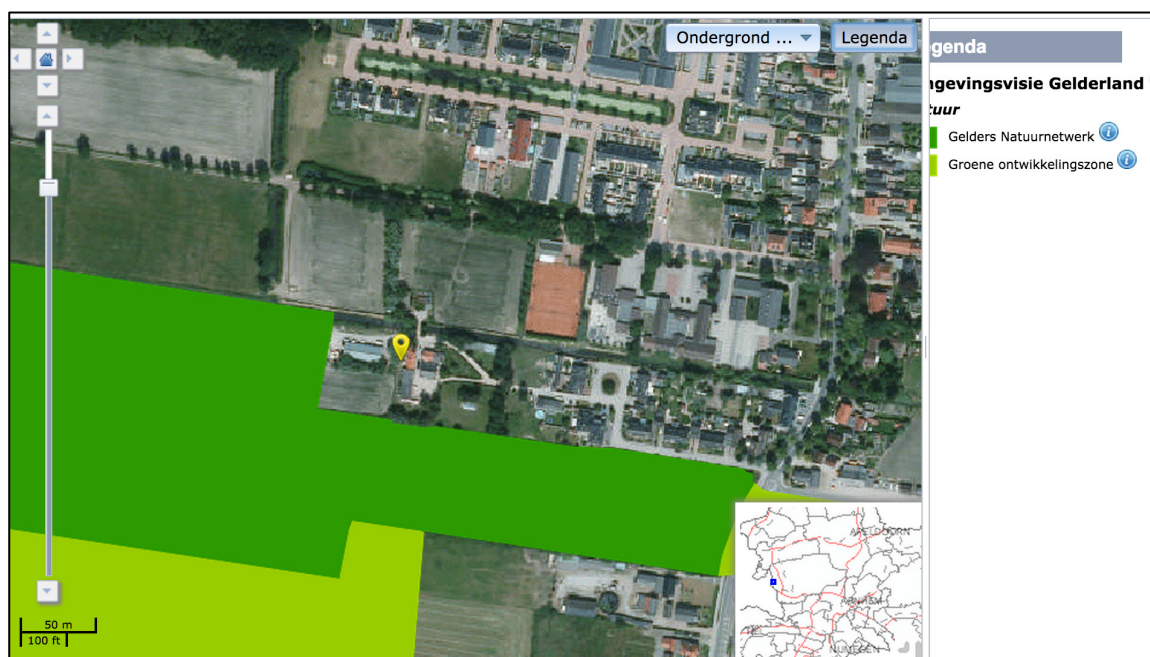
Het onderhavige plangebied is gelegen op een afstand van minder dan 10 km van drie Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Binnenveld op een afstand van ongeveer 4,5 kilometer van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Veluwe ligt op een afstand van ongeveer 5 kilometer van het plangebied en de Uiterwaarden Neder-Rijn ligt op bijna 10 kilometer van het plangebied.

De Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor verschillende vogelsoorten, habitatrictlijnsoorten en habitattypen. Voor ingrepen buiten de Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden of er negatieve effecten te verwachten is op de aangewezen beschermde waarden. Deze toetsing is in 2012 uitgevoerd door 'De Groene Ruimte'. Omdat het plangebied op ruime afstand van de Natura 2000-gebieden ligt en tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden (stedelijke) bebouwing van Veenendaal, Lunteren en Ede en grote infrastructuur (A12, A30, spoorlijn Arnhem - Utrecht en Ede-Wageningen - Amersfoort) aanwezig zijn, worden er, gezien de aard en omvang van de ingreep, geen effecten van de ingreep op de aangewezen beschermde waarden verwacht. De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op de instandhoudings- en uitbreidingsdoelstellingen voor de soorten en habitattypen waarvoor het Natura 2000-gebieden Binnenveld, Veluwe, Uiterwaarden Neder-Rijn zijn aangewezen.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

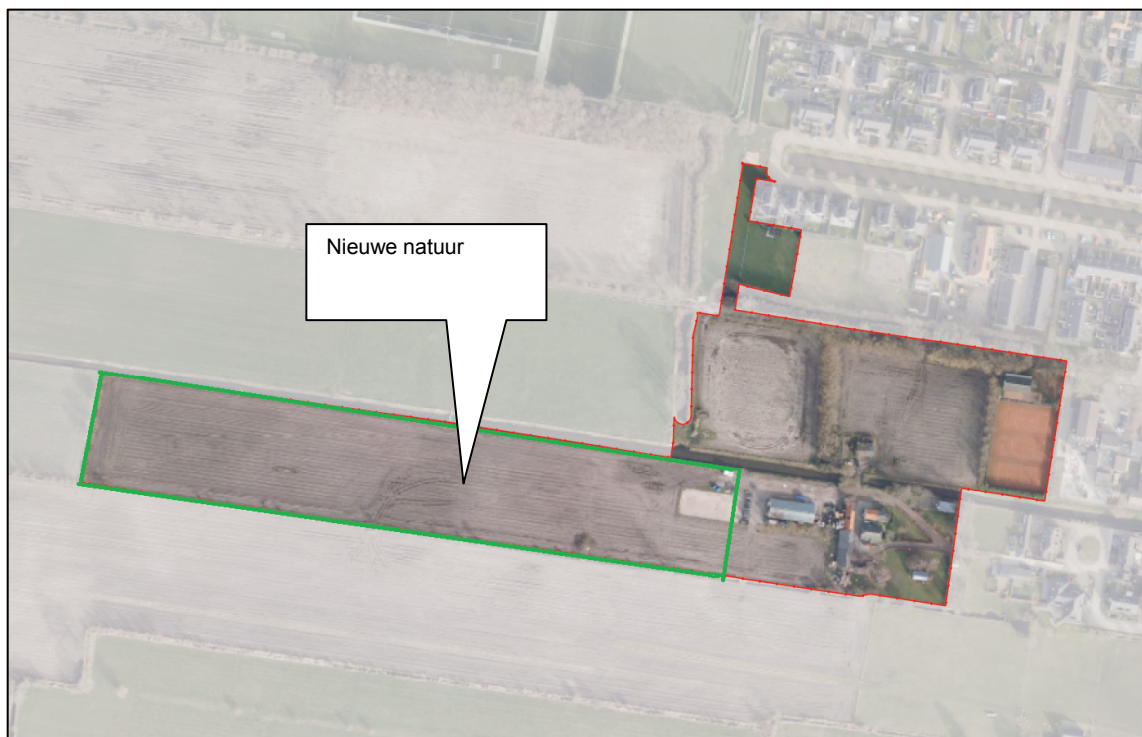




Ligging van het plangebied ten opzichte van van de GNN

#### Aanleg nieuwe natuur

Met de realisatie van het woningbouwproject Munnikebeek wordt ook een groot deel bestemd en feitelijk ingericht als nieuwe natuur. Het gaat om het perceel ten westen (richting het Allemanskampje) van de nieuwe woonwijk. Het inrichtingsplan voor de nieuwe natuur wordt nog verder uitgewerkt. Daarbij wordt gezocht naar een versterking van de natuurwaarden van het Allemanskampje ten westen van het plangebied.





### Allemanskampje

Het plangebied ligt in de omgeving van het Allemanskampje waar hoge waarden en potenties aanwezig zijn voor kwelafhankelijke vegetaties. Wanneer er voor de geplande woningbouw in het plangebied de grondwaterstand (tijdelijk) veranderd wordt, is een negatief effect op aanwezige vegetaties en potenties niet uit te sluiten. Er is daarom een waterhuiskundig onderzoek noodzakelijk waarbij wordt gekeken of er negatieve effecten zijn te verwachten op het Allemanskampje. De woningbouw mag geen negatieve effecten hebben op het Allemanskampje, als uit het onderzoek blijkt dat dit wel het geval is zullen deze met maatregelen moeten worden opgelost.

Door ecologisch adviesbureau Econsultancy is een onderzoek uitgevoerd waarbij met name is gekeken naar de hydrologische effecten van de nieuwbouwplannen op het kwetsbare gebied Allemanskampje. Hieronder volgen kort de belangrijkste conclusies. Voor een uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar de rapportage: Onderzoek naar effecten op de GNN door hydrologische maatregelen, 17 oktober 2014, Rapportnummer 14096017.

Aan de hand van de reeds uitgevoerde geohydrologische onderzoeken en de toekomstige inrichting van het plangebied is beoordeeld wat de effecten zijn op de natuurwaarden van het Allemanskampje en het infiltreren van het hemelwater ter plaatse. Tevens is op basis van de reeds uitgevoerde onderzoeken beoordeeld wat de invloed is van het af te voeren water op de Munnikebeek en vervolgens de invloed op het Allemanskampje. De hydrologische en ecologische situatie binnen het Allemanskampje is samengevat. Hieruit is geanalyseerd welke effecten een negatief effect op het Allemanskampje zouden kunnen hebben. Vervolgens is per effect onderzocht of deze ook daadwerkelijk zou kunnen optreden door de realisatie van de woonwijk.

Hemelwater uit Munnibeek noord (deelgebied 1) wordt geborgen in watergangen in de aangelegde woonwijk 'Veldjesgraaf 1'. De watergangen hebben voldoende capaciteit om het hemelwater te bergen. Het waterpeil in de berging kan 40 centimeter stijgen. De knipconstructie regelt dat tot een bui die één keer in de 10 jaar voor komt ( $T=10$ ) alleen de maatgevende afvoer wordt afgevoerd (1,5 l/s/ha). Er zal in de toekomstige situatie niet meer water naar de Munnikebeek worden afgevoerd, dan in de huidige situatie het geval is. Het gebied Munnikebeek zuid (deelgebied 2) wordt hydrologisch neutraal aangelegd door de aanleg van een bergingsvijver. De afvoernorm zal niet veranderen. Het water zal infiltreren in de bodem en alleen in extreme situaties ( $T100$ ) gedoseerd via de Munnikebeek worden afgevoerd. Er vinden geen toekomstige peilveranderingen plaats.

De bemaling ten behoeve van de aanleg van het riool zijn kortstondig en op een grote afstand (circa 400 meter) van het Allemanskampje afgelegen. Op basis van expert judgement van Econsultancy is deze afstand dermate groot dat een eventueel effect slechts zeer beperkt zal zijn. Dit zal echter daadwerkelijk moeten blijken uit een op te stellen bemalingsplan. Door de bemaling toe te passen in het najaar, bij een gemiddelde laagste grondwaterstand, zijn mogelijk negatieve ecologische effecten het kleinst. Na de inzageperiode van het ontwerp-bestemmingsplan is door Males Projecten een bemalingsplan opgesteld (bemalingsplan, plan Munnikebeek Ederveen d.d. 4 februari 2015). Daaruit blijkt dat het invloedsgebied van de tijdelijke bronbemaling op grote afstand ligt van het Allemanskampje en daarmee geen negatieve effecten zullen optreden.

Op basis van de beschikbare informatie lijkt de vegetatie in het Allemanskampje afhankelijk van regionale kwel. Door de mogelijkheid tot (beperkt) infiltreren van water in de bergingswatergangen (drempel V-stuw zo hoog mogelijk) en dat alleen de maatgevende afvoer wordt aangehouden (zoals in de huidige situatie ook het geval is), wordt het niet verwacht dat er negatieve effecten zullen optreden op de hydrologie in het Allemanskampje. Ook negatieve effecten op de Munnikebeek zelf worden niet verwacht. Het omvormen van agrarisch gebied naar natuurgebied heeft een positief effect. Door de bodem ter plaatse van het toekomstige groen/natuurgebied in het westelijke deel van het plangebied af te graven, zal er een schrale situatie kunnen ontstaan dat mogelijkheden kan bieden aan schrale vegetaties.

Geconcludeerd kan worden dat er door de realisatie van de woonwijk ten aanzien van de verandering van de grond- en oppervlaktewateromstandigheden geen negatieve effecten zijn te verwachten op de GNN. Dat geldt voor zowel het Allemanskampje, de Munnikbeek als de agrarische percelen ter plaatse.

Tot slot is het aannemelijk dat met de inrichting van de nieuwe natuur rond het Allemanskampje een positieve bijdrage wordt geleverd aan de natuurwaarden ter plaatse. Met de Provincie wordt momenteel onderzocht welke inrichting van de nieuwe natuur een positief effect kunnen hebben op het Allemanskampje.

### **Conclusie**

De Natuurbeschermingswet en de ligging nabij het GNN gebied vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

## **4.5.2. Soortenbescherming**

### **Regelgeving en beleid**

Sinds 1 april 2002 regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

### **Situatie plangebied**

Door onderzoeksbureau De Groene Ruimte is in 2013 onderzoek gedaan naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied.

#### **Vleermuizen**

Er zijn twee vaste verblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aangetroffen. Deze vaste verblijfplaatsen worden uitsluitend als paarplaats gebruikt. Er zijn geen kraam-, zomer- of winterverblijfplaatsen of verblijfplaatsen van andere soorten vleermuizen in het plangebied aanwezig.

Door de ingreep gaan twee paarverblijven van de Gewone dwergvleermuis verloren. Het vernietigen van deze vaste verblijfplaatsen is wettelijk verboden. Er zullen voldoende mitigerende maatregelen genomen moeten worden. Verder zal een otheffing aangevraagd moeten worden op basis van de Flora- en faunawet. Deze ontheffing is verkregen op 19 januari met kenmerk FF/75C/2014/0362.

Om negatieve effecten op de paarplaatsen van de gewone dwergvleermuis te voorkomen zullen maatregelen die staan beschreven in het rapport “activiteitenplan plangebied Munnikbeek Ederveen” van 12 september 2014 en de aanvullende voorschriften in de ontheffing moeten worden uitgevoerd. Deze bestaan uit het aanbrengen van tijdelijke en permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuizen. De permanente voorzieningen zullen worden getroffen in de nieuw te realiseren huizen.

In het plangebied wordt de lijnvormige beplanting aan de noordwestzijde van het terrein en de Munnikbeek door vleermuizen als vliegroute gebruikt. Er is vastgesteld dat de vliegroute gebruikt wordt door Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. De bomenrij aan de noordwestzijde van het terrein en de Munnikbeek zijn (onderdeel van) essentiële vliegroutes (noord-zuid richting) voor Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Deze groenstructuren zijn ingepast in het voorliggende plan.

#### **Vogels**

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van Huismus. In het plan zijn wel een kwetterplekken voor Huismus aanwezig, welke een essentieel onderdeel uitmaken van het leefgebied van de Huismus.

Door de ingreep gaan kwetterplekken van Huismus verloren waarvan er één een essentieel onderdeel uitmaakt van het leefgebied van de Huismus. Het aantasten van de functionaliteit van het leefgebied is wettelijk verboden. Er zullen derhalve voldoende mitigerende maatregelen genomen moeten worden om verlies van functionaliteit te voorkomen.

In de omgeving van de huidige kwetterplekken is ruim voldoende groen aanwezig dat als alternatief kan dienen. De werkzaamheden zullen in drie fases worden uitgevoerd. Bij aanvang van de eerste zal nieuwe beplanting in het westelijke deel van het plangebied worden aangebracht in de vorm van enkele hagen. In overleg met een ter zake deskundig ecoloog zal worden gekozen voor een beplanting die inheems is, een functie kan vervullen als kwetterplek voor de huismus en past bij het nieuw in te richten deel natuur (GNN). Door de fasering en de aanleg van een nieuwe kwetterplek in de eerste fase, blijft er gedurende de gehele periode voldoende geschikt groen aanwezig als kwetterplek voor de huismus. Daarbij zal ook het broedseizoen en de zorgplicht voor de huismus in acht moeten worden genomen welke is beschreven in de voorschriften van de verkregen ontheffing.

Er is een nest van Spreeuw aanwezig onder het pannendak van het witte woonhuis. Spreeuwnesten zijn alleen jaarrond beschermd als er onvoldoende alternatieve nestplaatsen in de omgeving zijn en door het verdwijnen van de nestplaats van wezelijke invloed is op de populatie van de soort. In de woningen aan de nabij gelegen Smidstraat zijn ook broedgevallen van Spreeuw waargenomen. Er zijn voldoende nestplaatsen voor Spreeuw in de omgeving aanwezig.

#### *Vissen*

Er is vastgesteld dat er geen beschermde vissoorten in de Munnikebeek voorkomen.

#### *Overige soorten*

In het plangebied zijn algemeen voorkomende soorten aangetroffen als Konijn, Egel en Bruine kikker.

Om verstoring van licht beschermde soorten zoals Konijn, Bruine kikker en Egel zo veel mogelijk te voorkomen, dient de zorgplicht in acht genomen te worden. Zo wordt bij het uitvoeren van werkzaamheden van tevoren gecontroleerd of mogelijke verblijfplaatsen van dergelijke soorten op de betreffende plek aanwezig is; als dat niet kan worden uitgesloten, wordt de potentiële verblijfplaats kleinschalig ontmanteld, opdat eventueel aanwezige dieren een veilig heenkomen kunnen zoeken. Voor deze licht beschermde soorten (tabel 1) geldt volgens AMvB art. 75 FF-wet, een algemene vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

Voor alle soorten (beschermd en niet beschermd) geldt de wettelijke algemene zorgplicht hetgeen inhoudt dat u nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moet voorkomen.

#### **Conclusie**

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering mits de maatregelen die staan beschreven in het rapport "activiteitenplan plangebied Munnikebeek Ederveen" van 12 september 2014 en de aanvullende voorschriften in de ontheffing worden nageleefd. Deze maatregelen in voorschriften zullen moeten worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

## **4.6 Archeologie**

#### **Regelgeving en beleid**

In 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.

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 Ede<sup>1</sup> en de rapportage van het verkennend archeologisch onderzoek dat op deze locatie is uitgevoerd<sup>2</sup>.

### **Situatie plangebied**

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd (ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 14053 juli 2014) .

Hieruit is gebleken, dat de bodem deels is verstoord. De overgebleven intacte bodem bleek te bestaan uit gooreerdgronden. Deze gebieden zijn van oudsher nat en derhalve niet geschikt voor bewoning. De archeologische verwachting van het plangebied kan dan ook worden bijgesteld van middelhoog naar laag.

### **Conclusie**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van de resultaten van het verkennend archeologisch booronderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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

## **4.7 Geluid**

### **Regelgeving en beleid**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond 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 gemeentelijke of provinciale

<sup>1</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

<sup>2</sup> Exaltus, R. & J. Orbons, 2014: ArcheoPro Archeologisch rapport nr 14-53. DroDun, Ederveen. Gemeente Ede. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); oppervlaktekartering en verkennend booronderzoek, Eijsden.

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

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

### **Beschouwing plangebied**

De nieuw te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een geluidszone van een weg of spoorweg. De Hoofdweg ter hoogte van het plangebied is een 30 km/uur weg, en heeft geen geluidzone. Ten zuiden van het plangebied eindigt de bebouwde kom en wordt de wettelijke snelheid op de Hoofdweg 80 km/uur. De planlocatie valt buiten de zone van 250 m van dat gedeelte van de Hoofdweg. De overige wegen in en om de planlocatie zijn allen 30 km/uur wegen, zonder geluidszone, en met een lage verkeersintensiteit, waardoor nader onderzoek niet nodig is. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de planlocatie ten gevolge van de doorgaande Hoofdweg wel beschouwd. Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

### **Conclusie**

De locatie is niet binnen de geluidszone van een verkeersbron gelegen. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor realisatie van dit plan.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### **Regelgeving en beleid**

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**

Het voorliggende bestemmingsplan betreft de toevoeging van circa 70 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

## 4.9 Energie

De nieuw te bouwen woningen zullen worden gebouwd met een EPC van minimaal 0,4. De EPC geeft de energieprestatie van de woning aan. Een EPC van 0 betekent dat de woning energieneutraal is, dat wil zeggen evenveel energie duurzaam opwekt als verbruikt. Hoe lager de EPC hoe beter de energieprestatie van de woning. De EPC van 0,4 is de wettelijke eis zoals per 1 januari 2015 vastgelegd in het (rijks)Bouwbesluit.

Bij de introductie van de EPC in 1995 was de wettelijke EPC 1,4. Dit betekent dat de energieprestatie van woningen in de afgelopen jaren aanzienlijk is verbeterd. Desalniettemin verbruikt een woning met een EPC van 0,4 nog steeds fossiele, niet duurzame, energie. De woningen zullen worden aangesloten op het aardgasnet.

In de nabijheid van de locatie Munnikebeek is geen duurzame warmtebron gelegen, zoals een bedrijf met restwarmte. Het duurzame warmtenet, dat momenteel in de kern Ede wordt uitgerold, zal niet naar Ederveen worden uitgerold. Dit bemoeilijkt het aansluiten van de woningen op een duurzame warmtebron. Daarbij komt dat het aardgasnet al in de directe nabijheid van de locatie aanwezig is.

De gemeente heeft geen wettelijke instrumenten om af te dwingen dat een ontwikkelaar woningen bouwt met een betere energieprestatie dan wettelijk vastgelegd. De gemeente moet de bouwaanvraag toetsen aan de EPC-norm in het Bouwbesluit.

Ook heeft de gemeente geen mogelijkheden om een andere norm af te dwingen via een privaatrechtelijke overeenkomst met marktpartijen. De gemeente is wel bevoegd om een belangenafweging te maken en te oordelen over het stedenbouwkundig ontwerp. In dat kader kan de gemeente bijvoorbeeld via een gunstige zonverkaveling de randwoorden scheppen voor benutting van zonne-energie (passief, door benutting van zon-instraling via grote ramen op het zuiden, en actief door de plaatsing van zonnepanelen op zuid-georiënteerde daken).

De stedenbouwkundige opzet van een locatie wordt echter door een groot aantal factoren bepaald. Bestaande patronen van wegen, water en groenstructuur hebben vaak grote invloed op de stedenbouwkundige opzet. Ook kostenaspecten spelen een rol. Dit betekent dat het streven naar een gunstige zonorientatie van de woningen moet worden afgewogen tegen andere belangen.

Door bestaande groenstructuren binnen het onderhavige plangebied en de ligging nabij de Munnikebeek, is met name voor het middengebied gekozen voor een noord-zuid verkaveling. Hiermee kan het openbaar gebied namelijk beperkt blijven doordat de weg langs de Munnikebeek worden gebruikt voor bestemmingsverkeer en tevens kan worden gebruikt als onderhoudspad voor de Munnikebeek. De noord-zuid verkaving heeft met name betrekking op de rijwoningen binnen het woningbouwplan. Voor de vrijstaande woningen zijn in het voorliggende plan meer mogelijkheden om het dakvlak op het zuiden te situeren.

Door deze verkaveling is ca. 20% van de woningen op het zuiden geïoriënteerd. Mede afhankelijk van het architectonisch ontwerp kunnen deze woningen optimaal profiteren van de gunstige zonligging. Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt dat bij de verkoop aandacht wordt besteed aan duurzaamheidsopties in de planontwikkeling. Potentiële kopers hebben daarmee de keuze om tegen meerwerk duurzaamheidsambities te verwerken in de woningen. Daarmee kunnen individuele wensen goed worden verwerkt in de planontwikkeling.

## 4.10 Verkeer en parkeren

### Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke

gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief wordt beïnvloed.

### **Situatie plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om maximaal 68 woningen te realiseren in de kern Ederveen. Ter plaatse van de huidige tennislocatie is een gemengde bestemming opgenomen. Daarmee kan in plaats van 10 woningen de uitbreiding van de school worden gerealiseerd. In het navolgende worden beide alternatieve onderbouwd vanuit verkeerskundig oogpunt.

#### 68 woningen (zonder uitbreiding van de school)

##### **- Verkeersgeneratie:**

Volgens de uitgave van het CROW “verkeersgeneratie woon- en werkgebieden Publicatie 256” geldt voor Ederveen voor dit type woningen een verkeersgeneratie van 8 motorvoertuigbewegingen per woning per werkdag.

Bij maximaal 68 woningen wil dat zeggen dat er op het drukste punt, bij de aansluiting op de Schoolstraat,  $68 \times 8 = 544$  voertuigbewegingen per dag extra zullen zijn door de woningbouw. Dit kan prima afgewikkeld worden via de Schoolstraat richting Hoofdweg. De Hoofdweg is een erftoegangsweg (valt binnen een 30 km/u zone) en kan de verkeersgeneratie goed aan gelet op de dimensionering van de weg. Daarnaast kan het verkeer ook in noordelijke richting via de bestaande woonwijk Veldjesgraaf rijden.

De aanwezigheid van de bestaande basisschool in combinatie met de ontsluiting van de woonwijk zal evenmin tot onacceptabele problemen leiden. Daarbij achten wij het gerechtvaardigd om een kortstondige piekbelasting in het verkeer bij het halen/brengen van kinderen te accepteren. Doordat deze piekbelasting voorspelbaar is vanwege de schooltijden, zullen andere verkeersbewegingen zich hier aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid op aanpassen.

##### **- Parkeren**

Uitgangspunt voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen worden de kengetallen opgenomen in de nota parkeernormeringen voor Dorpen (overige dorpen) aangehouden. Dat wil zeggen dat voor woningen > 120 m<sup>2</sup> de parkeernorm 2,1 parkeerplaats per woning is. Voor woningen tussen 80 en 120 m<sup>2</sup> is de parkeernorm 1,9 parkeerplaats per woning en voor woningen < 80 m<sup>2</sup> is de parkeernorm 1,6 parkeerplaats per woning. Met deze parkeernormen is rekening gehouden bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden en ook de berekening van de parkeervakken op eigen terrein is overeenkomstig de nota parkeernormering.

##### **- Ontsluiting**

Het totale gebied wordt ingericht als 30 km/u gebied aansluitend aan de Schoolstraat. Op gepaste plaatsen zullen snelheidsremmende maatregelen worden aangebracht. Alle wegen binnen het plangebied hebben een breedte van 5 meter en het parkeren vindt naast deze rijbaan plaats. In langs parkeervakken van 2 meter breed en 6 meter lengte, of in haaks parkeervakken van 5 meter diep en 2,5 meter breed. Hiermee is de vrije doorgang op de rijbaan gegarandeerd voor alle weggebruikers.

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan heeft de vormgeving van de bruggetjes over de watergangen nadere aandacht nodig. Er moet voldoende ruimte en afscherming zijn voor alle weggebruikers ten opzichte van de watergang.

#### 58 woningen (met uitbreiding van de school)

De gemeente heeft met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de eventuele aankoop van de tennislocatie voor de uitbreiding van de school in Ederveen. Voor de noodzaak van een eventuele uitbreiding en de vorm daarvan is een afzonderlijk proces gevoerd met betrokken



partijen. In dit bestemmingsplan wordt op deze procedure geanticipeerd door het opnemen van een gemengde bestemming. Het gaat concreet om de extra ruimtebehoefte van de Calvijnsschool. Momenteel is de Calvijnsschool gehuisvest in De Zicht 1-5 te Ederveen en maakt daarnaast gebruik van enkele lokalen van de Julianaschool (Schoolstraat 1-5). Onlangs is door de scholen een nieuwe prognose opgesteld waaruit blijkt dat beide scholen gaan groeien ten opzichte van de huidige situatie.

De Julianaschool heeft momenteel 9 groepen en zal op termijn misschien groeien naar 10 groepen.

De Calvijnsschool heeft momenteel 16 groepen en zal op termijn groeien naar 18 groepen.

Doordat de Calvijnsschool op de hoofdlocatie maar 12 groepen beschikbaar heeft, wordt mede gebruik gemaakt van leegstaande lokalen van de Julianaschool. De Julianaschool heeft namelijk een capaciteit van 13 groepen. Verder is afgelopen jaar een tijdelijke noodunit geplaatst voor de Calvijnsschool op de locatie Schoolstraat 1-5 in afwachting van huisvestingsvisie.

Gelet op de staat van onderhoud van de bestaande gebouwen en beschikbare middelen voor volledige nieuwbouw, wordt op dit moment onderzocht of de huidige tennislocatie aangewend kan worden voor een dislocatie voor de Calvijnsschool voor de benodigde capaciteit. Daarmee blijft een groot deel van de Calvijnsschool gehuisvest op de locatie De Zicht 1-5. De extra verkeersbewegingen ten gevolge van de gemengde bestemming zal daarmee zeer beperkt zijn.

In het voorliggende bestemmingsplan gaan we er echter ook van uit dat op langere termijn het ook mogelijk moet zijn om de Julianaschool en de Calvijnsschool vervangende nieuwbouw aan te bieden op de locatie Schoolstraat 1-5. Daarmee moeten we uitgaan van de maximale planologische mogelijkheden op het perceel. Daarbij achten wij het reëel om van de prognoses uit te gaan waarbij de beide scholen tezamen groeien tot 28 groepen.

Cijfermatig betekent volledige nieuwbouw van twee scholen een toename van circa 658 leerlingen (28 lokalen x 23,5 gemiddelde bezetting per groep).

Voor de parkeernormering wordt per leslokaal 0,8 gerekend voor personeel. Daarmee zal volledige nieuwbouw moeten voorzien in circa 23 parkeerplaatsen voor het personeel (0,8 x 28).

Daarnaast zal een schoollocatie een verkeersaantrekkende werking hebben vanwege het brengen en halen van kinderen. Vanwege de kortstondige piekbelasting van het halen en brengen is het niet reëel om hiervoor 100% dekking te realiseren in parkeercapaciteit. Op basis van de berekeningsmethode van de verkeersgeneratie worden circa 73 auto's verwacht per keer brengen of halen. In de berekeningsmethode wordt onderscheid gemaakt tussen de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8. Verder wordt rekening gehouden met het aantal kinderen per auto.

Groep 1 t/m 3 (ca. 250 leerlingen): 45% (met auto) x 0,5 (reductie duur) x 0,75 (meerdere kinderen per auto)

Groep 4 t/m 8 (ca. 410 leerlingen): 35% (met auto) x 0,25 (reductie duur) x 0,85 (meerdere kinderen per auto)

Berekend:

$$\begin{array}{rcl} 112,5 & (0,45 \times 250) \times 0,5 \times 0,75 & = 42,19 \\ 143,5 & (0,35 \times 410) \times 0,25 \times 0,85 & = 30,49 \quad + \end{array}$$

Totaal 72,68 (afgerond 73)

Indien het totale perceel van de huidige tennisvelden en de Schoolstraat 1-5 wordt gebruikt voor totale nieuwbouw van de Calvijnsschool en de Julianaschool, dan zal in elk geval op eigen terrein 23 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor personeel. Gelet op de totale omvang van het perceel van circa 9.750 m<sup>2</sup> achten wij het in de toekomst mogelijk om rekening te houden met de parkeernormering op eigen terrein. Door slimme inrichtingen van bijvoorbeeld een goede 'kiss and ride' kan ook goed worden voorzien in de parkeercapaciteit van autoverkeer in verband met het brengen en halen van kinderen. Daarbij wordt opgemerkt dat in

het voorliggende bestemmingsplan de parkeernormering als een voorwaardelijke verplichting is verankerd in de planregels.

### **Conclusie**

Het plan zorgt niet voor een onevenredige toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

### **4.11 Kabels en leidingen**

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.



## **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.

### **Regelgeving en beleid**

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.

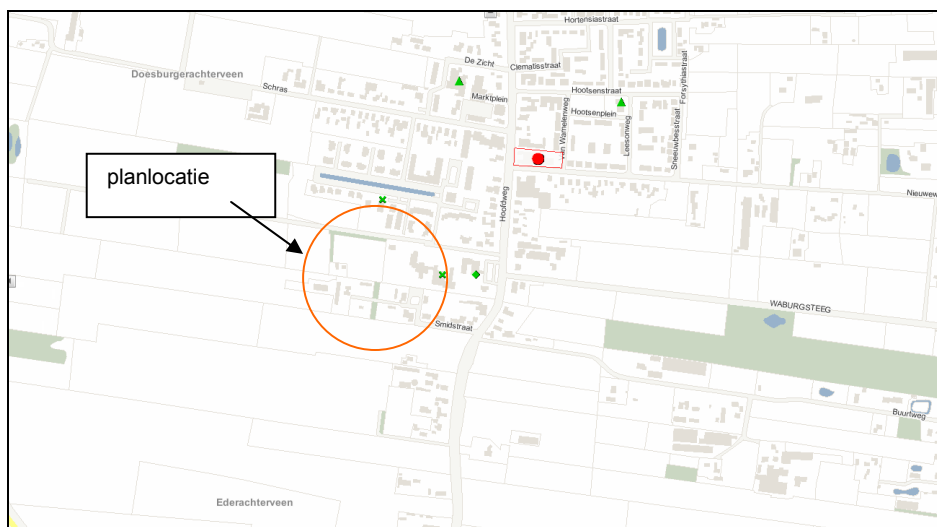
Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

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 en conclusie**

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen met risicocontouren of een invloedsgebied over de planlocatie. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.



Figuur: uitsnede professionele risicokaart

## 4.13 Veiligheid

### Beleid/regelgeving

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, 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.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

### Situatie plangebied

De woningbouwplan Munnikebeek Ederveen is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

De hoofdonthuizing van het plangebied wordt gerealiseerd door een deel van de verlengde Schoolstraat (nu onverhard pad) te verhard en verbreden. Daarmee is het plangebied goed bereikbaar. Aan de noord-westkant (naast de woning Veldjesgraaf 36) wordt voorzien in een calamiteitenroute.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal verder worden getoetst aan de geldende inrichtingseisen van de openbare ruimte. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het 'programma van eisen bereikbaarheid', opgesteld door de brandweer.

### Conclusie

Indien bij de verdere uitwerking van het plan en de inrichting van de openbare ruimte rekening wordt gehouden met de voorgeschreven eisen, bestaat geen bezwaar tegen de realisatie van het plan.

## **Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

### **Kostenverhaal**

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

### **Economische uitvoerbaarheid**

Met de ontwikkeling van het project Munnikebeek wordt voor de aankomende 8 tot 10 jaar voorzien in de woningbehoefte van de kern Ederveen. Het project betreft een particulier initiatief waarbij de gemeente ook grond zal inbrengen.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Verder zijn in deze overeenkomst afspraken gemaakt over de fasering en prijscategorieën.

# Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

## 6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan Ederveen, Munnikebeek.

## 6.2 Plansystematiek

### Uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

#### Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

### Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Water, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied. Verder wordt voor het perceel van de huidige tennisvelden een gemengde bestemming opgenomen voor wonen of maatschappelijke doeleinden.

## 6.3 Uitleg van de regels

### Hoofdstuk 1 algemene regels

#### Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

#### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

### Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

#### Gemengd (artikel 3)

Ter plaatse van de gemengde bestemming zijn in de planregels twee gebruiksdoelen omschreven; woningbouw of maatschappelijke doeleinden.

#### Groen (artikel 4)

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige waardevolle bomenrij in het plangebied. Verder is de groenbestemming aangevuld met een aanduiding 'calamiteitenroute' ten noord westen van het plangebied en direct naast de bestaande schoollocatie. Deze calamiteitenroute is bedoeld voor incidenteel verkeer (zoals verhuishagens en vuilophaaldienst) en hulpverlenende instanties.

**Natuur (artikel 5)**

Een groot gedeelte van het plangebied ten zuidwesten van de nieuwe woningbouw wordt nieuwe natuur aangelegd. Deze grond krijgt daarmee een natuurbestemming. Deze ontwikkeling sluit aan op de visie van de provincie voor de ontwikkeling van het Gelders Natuur Netwerk.

**Tuin (artikel 6)**

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

**Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 7)**

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De hoofdontsluiting van het plangebied verloopt via de Schoolstraat richting de Hoofdweg. In noordelijke richting is een ontsluiting opgenomen voor langzaam verkeer en incidenteel voor gemotoriseerd verkeer.

**Water (artikel 8)**

De Munnikebeek wordt conform de geldende bestemming in het voorliggende plan bestemd als water.

**Wonen (artikel 9)**

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. In het plan is de hoofdinfrastructuur bestemd met ruime vlakken voor woningbouw. Er zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden. Met name bij rijwoningen kan daar geschoven worden met beukmaten. Om de openheid met het aangrenzende buitengebied te waarborgen zijn aan de randen afzonderlijke bouwvlakken opgenomen voor vrijstaande woningen.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Drie typen grondgebonden woningen zijn toegestaan (twee-aan-een, vrijstaand, aan-eengeschakeld). Met name aan de zuid-west kant van het plangebied zijn vrijstaande woningen bestemd om het open karakter te waarborgen.

**Dubbelbestemming Leiding – Riool (artikel 10)**

Aan de westkant van het plangebied ligt een hemelwaterriooloverstort. Hiervoor wordt een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de voorziening.

**Hoofdstuk 3 Overige regels****Anti-dubbeltelbepaling (artikel 11)**

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

**Algemene bouwregels (artikel 12)**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

**Algemene gebruiksregels (artikel 13)**

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.



#### **Algemene aanduidingsregels (artikel 14)**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen ter waarborging van de landschappelijke inpassing van het plan en de leefbaarheid. In de aangeduide zones 1 t/m 3 wordt met dit artikel voorgeschreven dat de landschappelijke inpassing gerealiseerd moet worden, anders mag het perceel niet gebruikt worden. Verder is er vanwege de aanwezigheid van de tennisbanen een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aangrenzende nieuw te bouwen woningen aan de westzijde. Deze mogen pas in gebruik worden genomen voor bewoning, zodra de tennisbanen verwijderd zijn.

#### **Algemene afwijkingsregels (artikel 15)**

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

#### **Algemene wijzigingsregels (artikel 12)**

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel**

#### **Overgangsrecht (artikel 14)**

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

#### **Slotregel (artikel 15)**

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

## **Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen**

### **7.1 Procedure van voorontwerp naar ontwerp**

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Gezien de omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot inspraak. Inwoners van Ede en andere belanghebbenden worden hiermee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode wordt het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 26 juni 2014 t/m 23 juli 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft één inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraakreactie en de reacties in het kader van het vooroverleg worden samengevat in de Nota van Inspraak en Overleg en van een gemeentelijke reactie voorzien.

### **7.2 Zienswijzen en vaststelling**

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 oktober t/m 3 december 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft in deze periode 4 zienswijzen ontvangen, waarover op 29 januari 2015 zienswijzenoverleg plaatsvond.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op een klein onderdeel aangepast (bouwvlak noordelijke drie woningen is verschoven in zuidelijke richting). Verder is de toelichting van het bestemmingsplan op onderdelen aangevuld. In de Nota van Wijzigingen zijn de veranderingen weergegeven.

## Hoofdstuk 8 Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

### Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

### Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.



## **Bijlage bij regels**

Bijlage 1      Staat van Bedrijfsactiviteiten