

# **Bestemmingsplan Ede-Centrum en Omgeving**

*Toelichting*

## Inhoud

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Begrenzing van het plangebied .....	5
1.3. Procedure .....	6
1.4. Leeswijzer .....	7
<b>2. Planbeschrijving.....</b>	<b>8</b>
2.1. Planmethodiek.....	8
2.2. Beschrijving bestaande situatie .....	8
2.3. Beschrijving ontwikkeling .....	9
<b>3. Beleidskader .....</b>	<b>18</b>
3.1. Inleiding.....	18
3.2. Rijksbeleid .....	18
3.3. Provinciaal beleid.....	23
3.4. Gemeentelijk beleid .....	30
<b>4. Onderzoek en randvoorwaarden .....</b>	<b>42</b>
4.1. Inleiding.....	42
4.2. Bedrijven en milieuzonering .....	42
4.3. Bodem .....	43
4.4. Water .....	43
4.5. Ecologie .....	45
4.6. Cultuurhistorie en Archeologie .....	48
4.7. Geluid.....	56
4.8. Luchtkwaliteit .....	57
4.9. Verkeer en parkeren.....	58
4.10. Kabels en leidingen.....	61
4.11. Externe veiligheid .....	61
4.12. Veiligheid .....	63
4.13. Duurzaamheid/Energietransitie .....	64
<b>5. Evenemententerreinen in het centrum.....</b>	<b>66</b>
5.1. Planologische regeling.....	66

<b>6. Economische uitvoerbaarheid .....</b>	<b>71</b>
6.1. Kostenverhaal .....	71
6.2. Economische uitvoerbaarheid.....	71
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	72
<b>7. Juridische planbeschrijving .....</b>	<b>73</b>
7.1. Inleiding.....	73
7.2. Plansystematiek.....	73
7.3. Uitleg van de regels .....	73
<b>8. Handhaving .....</b>	<b>78</b>
8.1. Handhaving in 3 fasen .....	78
8.2. Handhavingsprocedure.....	78

# Toelichting

# **1. Inleiding**

## **1.1. Aanleiding**

Op 24 november 2016 stelde de gemeenteraad de visie voor Ede Centrum vast: 'Het verhaal van Ede-centrum, de koers naar 2030'. Zonder uitgebreid op de achtergrond van dit stuk in te gaan, is het doel voor de komende jaren Ede Centrum straks weer een plek is waar men graag en met trots werkt, winkelt, woont en uitgaat. De bezoeker beleeft er een gezellig dagje uit. De Edeenaar gaat weer van Ede centrum houden en gaat er vaker naar toe.

De centrumvisie is, in de loop van 2015 en 2016, tot stand gekomen samen met een groot aantal betrokkenen uit de gemeente Ede. Dit intensieve traject heeft geleid tot een visiedocument dat een groot draagvlak kent. Daarnaast is er bewustzijn voor het feit dat het verwezenlijken van de visie actie vraagt van gemeente, ondernemers en bewoners. Dit heeft geleid tot een veertigtal projecten, van beleidsmatig tot uitvoerend.

Het opstellen van een bestemmingsplan is één van deze projecten. Met dit bestemmingsplan worden de ruimtelijke uitgangspunten van de centrumvisie planologisch vastgelegd. De sfeergebieden, zoals deze in de visie terugkomen, vormen daarbij het uitgangspunt. Uiteraard wordt daarbij niet voorbij gegaan aan bestaande rechten en mogelijkheden.

Naast verkleuring van een aantal gebieden (omgeving Maanderweg, Kuiperplein, Museumplein en Bospoort) zijn ook twee concrete ontwikkelingen in het plan opgenomen: de herbestemming van het Kuiperplein ten behoeve van grootschalige evenementen en de herbestemming van het Raadhuisplein voor de jaarlijks terugkerende ijsbaan.

In deze toelichting leest u op welke manier - zowel procedureel als inhoudelijk - wij de veranderingen mogelijk maken.

## **1.2. Begrenzing van het plangebied**

Bij de bepaling van het plangebied is ervoor gekozen om dezelfde begrenzing aan te houden als het geldende bestemmingsplan. Dit heeft een praktische reden: door het totale gebied dat onder het vorige bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' valt als uitgangspunt te nemen, voorkomen we overlap van twee (vrijwel gelijknamige) bestemmingsplannen.

Het gebied kent daarmee echter ook grote delen die niet onder de visie voor het levendig centrum vallen, en daarmee dus grotendeels ongewijzigd blijven ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Voor deze gebieden geldt dat er conserverend wordt bestemd: dat houdt in dat de huidige planregeling ongewijzigd wordt overgenomen. In paragraaf 2.1 vindt u hier meer informatie over.

Het plangebied wordt globaal aan de westzijde begrensd door het Toermalijnpad, Telefoonweg en de Buitenzorglaan, aan de noordzijde door de Rijksweg N224, aan de oostzijde door de Raadhuisstraat, Vossenakker en Klinkerbergerweg en aan de zuidzijde door de Beukenlaan en Ericalaan.

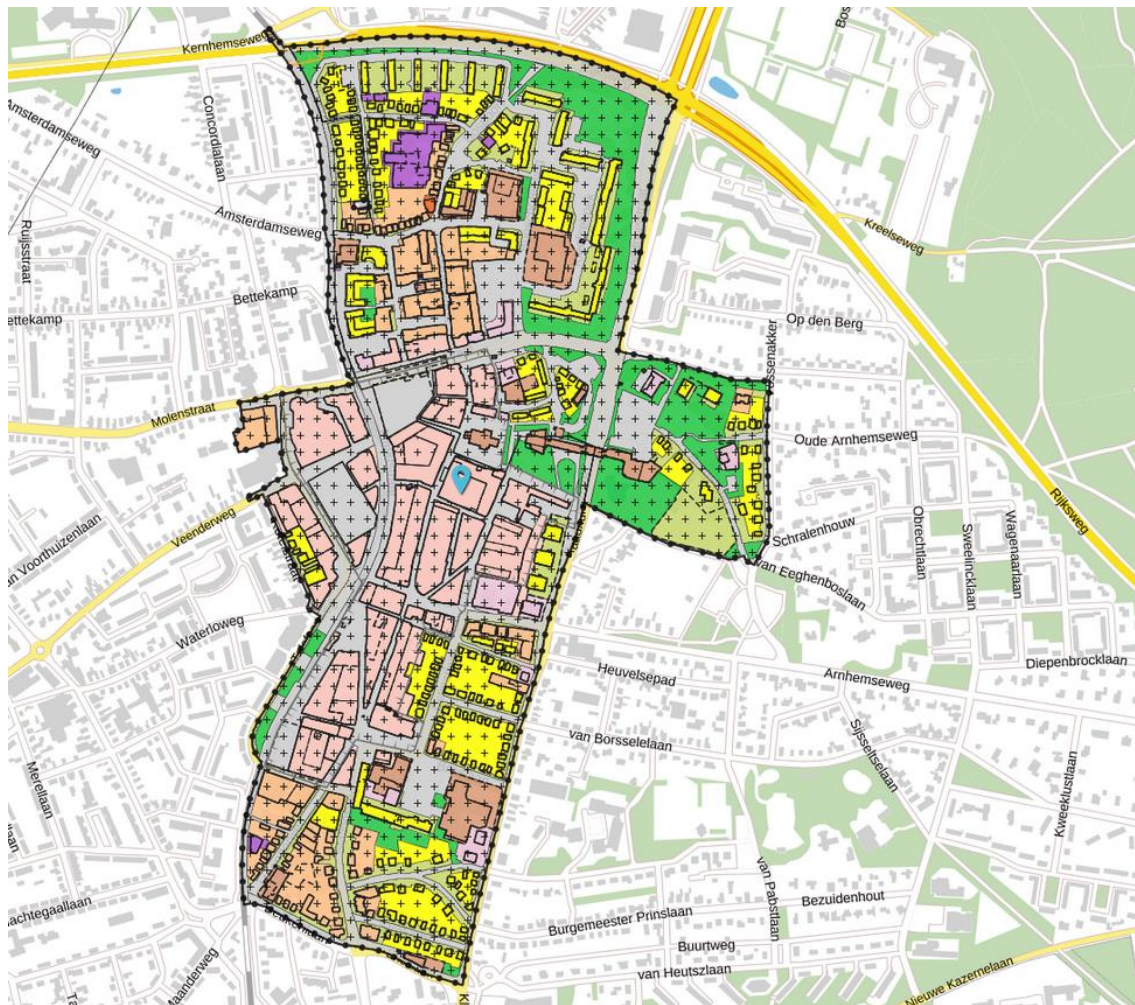


Fig 1. Plangebied

### 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 inspraakprocedure.

Er is gekozen om met een voorontwerp-bestemmingsplan te werken, ondanks dat dit wettelijk niet verplicht is. De reden hiervoor is dat we zoveel mogelijk draagvlak en voorzienbaarheid willen creëren over de ruimtelijke en functionele veranderingen die we beogen. Daarom zijn er in het kader van vooroverleg ook een aantal informatie-avonden met betrokkenen georganiseerd. De input van belanghebbenden wordt - waar mogelijk - meegenomen in het bestemmingsplan.

Zoals aangegeven stelt de Wro een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht. Wordt er wel gebruik van gemaakt, dan gelden een aantal procedurele regels. Deze heeft de gemeente Ede verwoord in de Inspraakverordening. Het voorontwerpbestemmingsplan - vrijgegeven door het college van B&W - wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op de ingekomen reacties wordt gereageerd in een Inspraaknota. Daarnaast worden vooroverlegpartners, zoals de Provincie en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) in deze fase betrokken bij de planvorming. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 16 november ter inzage gelegen voor inspraak.

Met de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan per 27 juni 2018 startte formeel de juridische procedure. Het ontwerpbestemmingsplan is wederom door het college vastgesteld en zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Op deze procedure is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van toepassing.

Gedurende de inzageperiode zijn 19 zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft beoordeeld of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna hiertegen beroep kan worden ingesteld.

#### **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.

## **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 ten dele 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 en bebouwingsmogelijkheden van het gebied.

Zoals eerder aangegeven is het plan deels ook conserverend: voor die gebieden die buiten de scope van de visie Levendig Centrum vallen, zijn geen ontwikkelingen doorgevoerd. In de beschrijving van de ontwikkeling (paragraaf 2.3) vindt u een specificering van de gebieden waar - al dan niet - een ontwikkeling voorzien is.

Voor het opstellen en actualiseren 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, en bestaat uit modelregels en een uniforme wijze van de opmaak van de verbeelding.

### **2.2. Beschrijving bestaande situatie**

#### **2.2.1. PLANOLOGISCH**

Op 29 november 2012 is het meest recente bestemmingsplan voor het plangebied 'Ede-centrum en Bospoort' vastgesteld. Dit betrof een actualisatieplan. Hierin zijn de rechten en plichten uit de voorheen geldende bestemmingsplannen ('Kern Ede' uit 1974 en 'Ede-Centrum' uit 1996) overgenomen. Daarbij is gebruik gemaakt van de destijds geldende bestemmingsplan-systematiek (SVBP 2008).

Functioneel kent het bestemmingsplan de volgende indeling:

- Een relatief groot centraal gebied met een (zeer ruime) centrumbestemming. Binnen deze bestemmingsplan zijn allerlei functies, zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen op de verdieping mogelijk.
- Ten noorden (Bospoort) en zuiden (Maanderweg/Stationsweg) gebieden waar een gemengde functie geldt. Ook hier zijn verschillende functies mogelijk, zij het dat er iets meer differentiatie bestaat ten opzichte van de centrumbestemming.
- De gebieden ten zuidoosten van het centrum en noorden van de Bospoort, waar de woonfunctie de overhand heeft.

#### **2.2.2. STEDENBOUWKUNDIG**

Het gebied Ede centrum is van oudsher het centrale winkelgebied en plek waar belangrijke bestuurlijke en culturele functies van Ede zijn ondergebracht. Het gebied kent een rijk historisch verleden en is continu aan veranderingen onderhevig. In onderstaande paragrafen wordt niet alleen stilgestaan bij de ontwikkelgeschiedenis van het centrum, maar ook bij de structurerende elementen voor de toekomst.



### 2.2.2.1. *Ontwikkelingsgeschiedenis van Ede centrum*

Het agrarische dorp Ede lag als een spin in een web van zandwegen tussen de droge heidegronden en de natte graslanden. Het oorspronkelijke dorp had een duidelijk en centraal gelegen centrum. Nadat in de 19e eeuw de spoorlijn Utrecht – Arnhem is gebouwd met een station ver buiten de bebouwde kom, is het dorp langzaam, maar gestaag naar het zuiden gegroeid. Het centrum verplaatste mee. De komst van industrie en de kazerneterreinen versnelde deze ontwikkeling. De idyllische ligging van de dorpskern, 'omarmd' door de Veluwe en de zuidelijke ligging van het spoor en de A12 leidde tot een asymmetrische groei van Ede. Als onderdeel van de bijzondere ontwikkeling van Ede ontstond het huidige lint, dat eigenlijk loopt van de Bospoort tot aan het station Ede-Wageningen. Het historische lint werd gekenmerkt door een profiel met een centrale rijweg en trottoirs. Aan beide zijden werden individuele panden gebouwd met een gemengde woonwerkfunctie; elk met een eigen karakteristieke gevel. Langs en aan het lint ontstonden ook centrale ontmoetingsplekken, zoals het Oude Kerkplein en de (Oude) Markt. Het oude centrum van Ede lag vroeger meer naar het noorden; vanaf de Oude Kerk tot aan het huidige café De Bospoort. Hier waren huis aan huis winkeltjes en werkplaatsen te vinden.

Aangejaagd door de gunstige ligging op de doorgang tussen Randstad en Ruhrgebied maakte Ede een stormachtige groei door. Ede wordt een jonge, vitale stad, maar mist een eenduidig stadsbeeld en een samenhangende stadsstructuur. De stad is meerkernig, heeft een lage dichtheid en valt uiteen in sterk verschillende delen: sommige dorps, andere stedelijk. In de periode tussen 1970 en 2015 verandert Ede centrum, gevoed door stedelijke ambities. Tot 1970 is er nog sprake van een dorpskern: een historisch lint met een kruising van routes en een centraal gelegen marktplein. Het hart van de dorpskern is toegankelijk voor de voetganger, fiets en auto. In de 70-er jaren ontstaat de wens dat Ede meegroeit in de vaart der volkeren: van dorp naar stad. In Ede Centrum is sprake van zogenaamde cityvorming. Schaalvergroting is gewenst. Op de plek van de oude Markt wordt het winkelcentrum 'Hof van Gelderland' gebouwd en het stratenpatroon in en om het centrum verandert.

In 1996 wordt Ede Centrumplan vastgesteld dat daarna in ruim 10 jaar wordt gerealiseerd. Door dit plan verdwijnt de oorspronkelijke structuur nog verder: kleinschalig wordt grootschalig, dorps wordt stads, er komen lange zichtlijnen, rechte lijnen en grote stedelijke ruimten, historische panden worden vervangen door grootschalige nieuwbouw, waaronder de woontorens aan het Maanderplein en het Museumplein en de bebouwing aan de Achterdoelen. Het laatste project uit deze reeks is het blok langs het spoor met de Hoogvliet. Het huidige centrum van Ede is zeer langgerekt (ca. 1.500 meter), heeft een onduidelijke structuur en hinkt op twee gedachten: "het lint" en "het rondje". In het Ede Centrumplan van 1996 is getracht om de twee gedachten te vervatten in het "dubbele 8 model". De huidige bezoeker herkent dit echter niet en slechts weinigen maken gebruik van het volledige centrum. Het bezoekend publiek wordt verspreid in plaats van geconcentreerd.

## **2.3. Beschrijving ontwikkeling**

### **2.3.1. STEDENBOUWKUNDIG EN PLANOLOGISCH**

#### *2.3.1.1. Stedenbouwkundige ontwikkelprincipe*

De doelstelling is dat Ede centrum straks weer een plek is waar men graag en met trots werkt, winkelt, verblijft en uitgaat. De huidige en toekomstige bewoners wonen er met plezier. De bezoeker beleeft er een gezellig dagje uit en de Edenaar zelf gaat weer van Ede centrum houden en gaat er vaker naar toe. Deze doelstelling is ruimtelijk vertaald in de volgende vier structurerende elementen voor de toekomst:

### *1. Het oude lint als ruggengraat*

Het dorpse en historische karakter van Ede centrum verdient meer nadruk. Ook al heeft Ede tegenwoordig stedelijke omvang, juist het dorpse geeft identiteit en sfeer. De Grotestraat/Maandereind is nog altijd de belangrijkste winkelstraat en kan gezien worden als ruggengraat van het centrum. Historisch gezien bestaat de Grotestraat en het Maandereind grotendeels uit afzonderlijke panden met ieder hun eigen uitstraling en architectuur. Hetgeen geresulteerd heeft in een kleinschalig en gedifferentieerd straatbeeld. Helaas worden de historische kwaliteiten van deze panden vandaag de dag niet meer ervaren, door het toedoen van wijzigingen in de gevel. Deze ingrepen hebben geleid tot architectonisch beeld waarbij de 'onderwereld' (begane grond) geen relatie meer heeft met de 'bovenwereld' (verdieping). Het Gevelverbeteringsfonds is één van de middelen om gevels met historische kwaliteiten op te knappen en weer zichtbaar te maken.

### *2. Landschappelijk verbinden*

Kenmerkend voor Ede centrum is de ligging op de rand van het Veluwe-massief. Dit bijzondere ruimtelijke gegeven komt terug in de vorm van een duidelijk hoogteverloop in een aantal straten en pleinen. Vooral de straten en pleinen loodrecht op de Grotestraat kennen dit hoogte verloop. Maar ook aan het langgerekte gemeentehuis dat zich trapsgewijs loodrecht op de Veluwehelling bevindt is deze locatie-karakteristiek duidelijk af te lezen. In het centrum zijn een aantal aanleidingen aanwezig om de verbinding met de Veluwe te versterken. De Trapakkers, uitlopend in het park achter de kerk, is de belangrijkste. De kerk vormt het natuurlijke eind van deze groene scheg. Een tweede verbinding is de Arnhemseweg, een prachtige oprijlaan naar de Veluwe, die overloopt in het Bevrijdingsplein. Een derde is de groene lob die de heuvel afkomt via de Arthur van Schendellaan, de Molenstraat en overgaat in het nieuwe Marktpllein. Een vierde zijn de groene en bosrijke woonwijken ten zuiden van het centrum, waaronder de groene inprikker vanaf de Breelaan, die overloopt in het Maanderplein. Deze oost-west lijnen, die in het centrum uitmonden, kunnen verder vergroenen en beter worden verbonden.

### *3. Compact centrum*

De huidige situatie van Ede Centrum kenmerkt zich door een te groot kernwinkelgebied met een overaanbod aan winkeloppervlakte en, deels structurele, leegstand. Ede centrum is daarnaast een monofunctioneel winkelgebied geworden. De economische crisis heeft dit pijnlijk duidelijk gemaakt. Gelukkig trekt de markt weer aan en ook het centrum plukt hier mondjesmaat zijn vruchten van. Om het centrum in de toekomst beter bestand te laten zijn tegen zulke negatieve externe factoren, is het zaak om het kernwinkelgebied compacter te maken en de omliggende gebieden te verkleuren; zij moeten complementair aan het centrum zijn en niet concurrerend. In het kernwinkelgebied, de Grotestraat en directe omgeving, moet het gezellig druk zijn, maar om dat te bewerkstelligen is het belangrijk dat er verschillende voorzieningen dicht bij elkaar zitten. Dat geldt voor het winkelen, maar ook voor horeca en cultuur. Ede mist nog een aantal functies die het centrum kunnen versterken. Denk aan een stadshotel, zorgcentrum en onderwijs. Ook Cultura ligt afzijdig en verdient een prominentere plek in het centrum.

### *4. Eenheid en verbijzondering*

De openbare ruimte is een belangrijke drager voor het centrum. Met de inrichting kan samenhang in straten worden gemaakt en de verblijfskwaliteit worden verhoogd. Een ingetogen en doelmatige inrichting met oog voor detail, groener en in verhouding met de bebouwing is het uitgangspunt. Op plekken waar mensen samenkomen en verblijven, zoals op pleinen en in het Stadspark, is er ruimte voor verbijzondering.

### 2.3.1.2. *Wijze van bestemmen*

Het nieuwe bestemmingsplan richt zich qua ontwikkelingen op de gebieden die tevens onderdeel uitmaken van de visie Levendig Centrum. Deze zijn daarin sfeergebieden genoemd, en laten zich onderverdelen in het kernwinkelgebied, het Bospoortgebied, het Kuiperpleingebied, het Museumpleingebied, het Maandereindgebied en het Maanderweggebied.

Met name voor de gebieden rond het Museumplein, Kuiperplein, de Maanderweg en de Bospoort wordt een verkleuring voorzien in de visie. Deze sfeergebieden krijgen een eigen (functionele en ruimtelijke) richting, waarbij de gezamenlijke deler is dat de detailhandelsoppervlakte in deze gebieden teruggedrongen worden. Hiermee wordt een concentratie van detailhandelsactiviteit in het kernwinkelgebied bewerkstelligd. Dit uitgangpunt brengt ook met zich mee dat in het horecaconcentratiegebied rond het Museumplein de detailhandelsmogelijkheden zoveel mogelijk worden beperkt.

Het Kuiperplein gaat zich richten op dienstverlening en zorg. Het gebied rond de Maanderweg wordt een woongebied. In de Bospoort gaat zich een creatief woon- en werkmilieu vormen.

In het Maandereind en het kernwinkelgebied blijft de detailhandelscomponent leidend, terwijl in het gebied rond het Museumplein de (nacht)horeca zich concentreert.

Gelet op de (brede) centrum- en gemengde bestemmingen die momenteel gelden voor de gebieden, houdt deze verkleuring in dat bepaalde functies (generiek) komen te vervallen. In andere gevallen betekent het dat op perceelniveau voor een specifieke en gerichte bestemming gekozen wordt (zie verder paragraaf 2.3.1.2). In alle gevallen geldt, dat de gekozen functies in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' ook al toegestaan waren; er is dus geen sprake van het toevoegen van functies.

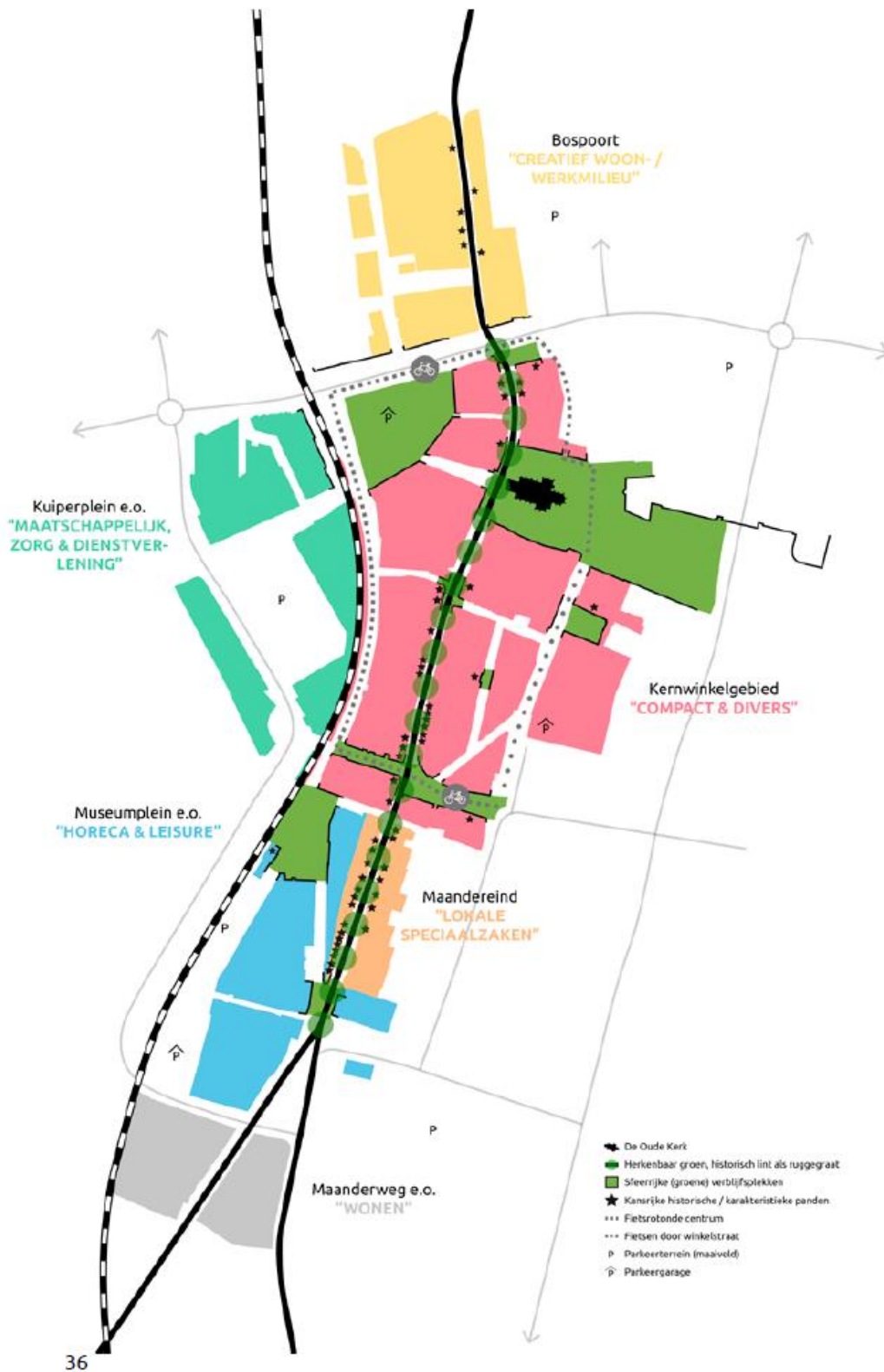


Fig 2. Visie Levendig centrum: sfeergebieden

### 2.3.1.3. Inventarisatie

Middels een inventarisatie van de vier gebieden waar een verkleuring wordt voorzien, is op perceelniveau in kaart gebracht welk gebruik er momenteel op plaatsvindt. Dit specifieke gebruik is (planologisch) vertaald naar de verbeelding en bijbehorende regels, eventueel aangevuld met functies die in het betreffende gebied ook passend zijn in de richting die de visie geeft. Bij elkaar geeft dit een beeld van de feitelijke functies in het plangebied en de mate waarin dit aansluit op het gewenste beeld zoals vervat in de visie Levendig Centrum.

De inventarisatie geeft een momentopname op basis van gegevens die bij de gemeente bekend zijn. Het is niet aannemelijk dat deze inventarisatie daarmee een volledig en foutloos beeld geeft. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom - in lijn met de participatiegedachte - ook ingezet om reacties op te halen zodat waar nodig kan worden bijgestuurd. In dat kader zijn verschillende scenario's mogelijk:

- Uit het gesprek met stakeholders blijkt dat er momenteel een ander gebruik plaatsvindt op een perceel;
- Uit het gesprek blijkt dat de eigenaar zich niet kan vinden in een beperking van de functionele mogelijkheden zoals het bestemmingsplan die nu geeft.

In beide gevallen wordt er geen wijziging doorgevoerd ten opzichte van de huidige situatie. In het ontwerpbestemmingsplan keert de huidige bestemming dan weer terug. Wel wordt, met name in het tweede geval, verwezen naar de uitsterfregeling (paragraaf 2.3.1.3).

### 2.3.1.4. Uitsterfregeling

#### *Functioneel*

Met dit bestemmingsplan willen we wel een eerste stap zetten in het proces naar realisatie van de visiedoelen. De gemeente is ervan overtuigd dat de herinrichting van het centrum noodzakelijk is om op de korte en langere termijn een toekomstbestendig centrumgebied te bewerkstelligen. Daar komt bij dat de visie tot stand is gekomen met stakeholders (bewoners, gebruikers en ondernemers in het centrum) zodat het nastreven van de doelen ook een logische en verantwoorde vervolgstap is in dat traject.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft echter niet als doel om de gewenste functies uit de visie Levendig Centrum direct en zonder oog voor de feitelijke situatie op te leggen. Dit is niet in lijn met de manier waarop de gemeente Ede participatietrajecten wil doorlopen. Daarbij kent die werkwijze de nodige juridische en financiële haken en ogen.

De verkleuring van de sfeergebieden - en de planologische borging daarvan - worden de komende jaren stapsgewijs vastgelegd. Hiervoor is een zogenaamde uitsterfregeling in de bestemmingsplanregels opgenomen (zie artikel 35, sub c van de bestemmingsplanregels). De komende jaren wordt voortdurend geïnventariseerd of zich ontwikkelingen voordoen op de percelen waar een verkleuring is voorzien. Indien daar geen sprake van is (en er is daarnaast op dit moment sprake van een gebruik dat past in de visiedoelen) dan kan het College van B&W een bestemmingsplanherziening doorvoeren waarmee ongewenste functies niet meer mogelijk zijn.

Deze uitsterfregeling wordt om twee redenen ingezet:

- Het biedt ruimte om in gesprek te gaan met pandeigenaren/-gebruikers over de beste invulling van een pand, zonder op korte termijn beperkt te worden in de mogelijkheden.
- De regeling helpt bij het creëren van een mate van voorzienbaarheid, op basis waarvan het financiële risico op planschade bij toekomstige wijzigingen van de gebruiksmogelijkheden beperkt is (zie hiervoor verder paragraaf 6.2).

#### *Bouwmogelijkheden*

Naast de doelstelling om de sfeergebieden een andere functionele invulling te geven, is het (in mindere mate) ook gewenst om de bouwmogelijkheden op een aantal locaties te beperken. Het

bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' kent een systematiek met zeer ruime bouwvlakken, en toegestane bouwhoogten die niet aansluiten op de werkelijk aanwezige bebouwing. Benutting van dit potentieel zou niet alleen leiden tot een ongewenste versterking van het centrumgebied, maar ook ten koste gaan van beeldbepalende panden die bijdragen aan de identiteit van het centrum.

Bij de laatste bestemmingsplanactualisatie in 2012 is conserverend bestemd. Dit betekent dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het voorgaande bestemmingsplan zoveel mogelijk zijn behouden en vertaald naar de nieuwe, digitale wijze van bestemmen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden stammen dan ook uit het voorgaande bestemmingsplan, namelijk 'Ede-Centrum' uit 1997, of wellicht nog wel uit het bestemmingsplan 'Kern Ede' uit 1974.

Dit houdt in dat de toegestane bouwmassa al vele jaren kan worden gerealiseerd. Op een aantal plaatsen is dat (nog) niet gebeurd en op sommige plekken wel. Het aanpassen van deze bouw mogelijkheden zou op zichzelf goed verdedigbaar zijn, gelet op de lijn die met de centrumvisie is ingezet (behoud centrumkarakteristiek, teruggrijpen op/versterken van oude lint etc.).

Vanuit stedenbouw wordt veel waarde gehecht aan de nog zichtbare ruimtelijke karakteristiek van het oude dorpslint/centrum. Deze karakteristiek omvat de volgende onderdelen: een individuele uitstraling per pand, kleinschalig, diversiteit in kapvormen/goot- en bouwhoogtes, verspringende voorgevelrooilijnen, onbebouwde stegen en lage aanbouwen tussen de hoofdgebouwen. Met name in het Maandereind en Bospoort (en in mindere mate de Grotestraat) is deze karakteristiek nog herkenbaar. Ook vanuit cultuurhistorie is aandacht voor de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het centrum gewenst, zonder uit het oog te verliezen dat het centrum wel ontwikkelingsmogelijkheden moet blijven bieden.

Het bestemmingsplangebied valt grotendeels binnen 'Cultuurhistorisch waardevolle Zone 1' van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype is de beleidsstrategie gericht op instandhouding dan wel versterking van cultuurhistorische waarden. Daaronder vallen ook historisch-stedenbouwkundige waarden.

Om deze karakteristiek beter zichtbaar te maken is, mede vanuit de Centrumvisie (Koers 2030), het gevelverbeteringsfonds in het leven geroepen. Het Gevelverbeteringsfonds is één van de middelen om gevels met historische kwaliteiten, die nu niet meer als zodanig ervaren worden, op te knappen en weer zichtbaar te maken.

Ook het Beeldkwaliteitplan borduurt voort op de Centrumvisie en het Gevelverbeteringsfonds, ofwel de ruimtelijke karakteristiek van het lint. Toch mogen deze beleidsdocumenten de initiatiefnemer niet beperken in de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het bestemmingsplan weerspiegelt de werkelijkheid buiten niet. Een lage goot- en bouwhoogte, zoals een mansardedak met een laag tussenbouwdeel en verspringingen in de rooilijn zijn niet vastgelegd in het bestemmingsplan.

De bestemmingssystematiek zoals hiervoor beschreven, volgt uit het centrumplan van 1996. Het is te kort door de bocht om de bouw mogelijkheden die hierin zijn geschapen, per direct te schrappen. In het bestemmingsplan wordt daarom een planregel opgenomen, die een overgangstermijn tot 1 januari 2020 in het leven roept. Tot dat moment gelden de huidige bouw mogelijkheden, terwijl vanaf 1 januari 2020 de bouwmassa van rechtswege beperkt is tot de aanwezige bebouwing. Uiteraard worden ontwikkelingen die in deze periode tot stand zijn gekomen of in gang zijn gezet, verwerkt. Dit houdt in dat de lijst met adressen, die als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd, doorlopend wordt bijgewerkt.

Met deze regeling is geborgd dat eigenaren die de ontwikkelpotentie van hun vastgoed willen benutten, hier een redelijke termijn voor hebben. Ook is geborgd dat de percelen waar geen ontwikkeling voorzien is, binnen afzienbare termijn een passende planologische status krijgen.

#### 2.3.1.5. Overige ontwikkelingen

Het bestemmingsplan kent daarnaast twee andere concrete ontwikkelingen. Het betreft het bestemmen van het Kuiperplein en het Raadhuisplein (gedeeltelijk) als evenementenlocaties.

Het Kuiperplein vervangt het Marktplaats als locatie voor langdurige en terugkerende (muziek)evenementen. Er heeft voorafgaand en tijdens de Heideweek 2017 een pilottraject plaatsgevonden om de randvoorwaarden waaronder dit goed kan worden ingepast in de omgeving te bepalen. In dit bestemmingsplan wordt onderbouwd in hoeverre de locatie zich voor de lange termijn ruimtelijk leent voor deze functie, en onder welke voorwaarden dit gebeurt. Het uitgangspunt van het bestemmingsplan is om 8 (grootschalige) terugkerende en/of langdurige (muziek)evenementen op het Kuiperplein mogelijk te maken; daarvan vinden er in ieder geval vier plaats tijdens de jaarlijkse Heideweek. De Heideweek is een feestweek die jaarlijks wordt gehouden in de gemeente Ede in de laatste volledige week van augustus.

De afgelopen jaren heeft een overdekte schaatsbaan gedurende de wintermaanden op het Raadhuisplein gestaan. Aangezien dit evenement een aantal weken per jaar plaatsvindt, is een planologische regeling noodzakelijk.

#### 2.3.2. LANDSCHAP EN GROENVOORZIENINGEN

Groen in het centrum is dé kwaliteit waarmee Ede zich kan onderscheiden van andere gemeentes. De ligging aan de Veluwe en de manier waarop het landschap verweven is met de bebouwing is in veel woonwijken goed voelbaar, maar in het centrum vrijwel niet. De oost-westverbindingen zijn daarbij de belangrijkste dragers van het landschap: de Trapakkers en in het verlengde daarvan het Stadspark, komen uit bij het Oude Kerkplein. Samen vormen ze een belangrijke groene wig in het centrum. Ook de Molenstraat en de Arnhemseweg hebben de potentie om het groen dieper het centrum in te brengen. Op de Arnhemseweg is ter hoogte van het centrum niets meer te zien van de robuuste laanbeplanting.

Ook op de noord-zuid lijnen, waaronder de Grotestraat, is een bomenrij gewenst, zodat de straat een dorps- en groener aanblik krijgt. Een deel van de noord-zuid lijnen, waaronder de Achterdoelen/Detmarlaan en de spoorlijn hebben in het verleden al een vergroeningslag doorgemaakt. Ook de stegen, plekken en pleinen kunnen nog een vergroeningslag gebruiken. Een belangrijke eerste stap is gezet met de herinrichting van de Markt. Daarnaast is er in het centrumgebied veel ruimte voor gevelgroen.

Om de verblijfskwaliteit in het centrum te verhogen is een aantal aspecten van belang. Vergroenen is een kernkwaliteit die niet alleen voor de oost-weststraten maar ook voor de verblijfsplekken van groot belang is. Groen geeft rust en verkoeling, zorgt voor beschutting, geborgenheid en ruimte aan stadsnatuur. Een goed voorbeeld van vergroening in het centrum is het pleintje aan de Achterdoelen, het Doelenplein. De natuurlijke beplanting sluit goed aan bij de ambitie om de Veluwe voelbaar te maken in het centrum, de randen zorgen voor zit- en speelgelegenheid. Dit is ook het geval bij het Oude Kerkplein. De nieuwe inrichting van de Markt sluit aan op de principes van vergroening en schaalverkleining.

De pleinen in het centrum zijn functioneel divers: parkeren en af en toe een grootschalig evenement op het Kuiperplein, de weekmarkt op de Markt, kleinschalige evenementen op de Markt en het Oude Kerkplein en horeca aan het Museumplein. De inrichting moet goed aansluiten op het gebruik, maar ook bijdragen aan het vergroenen van het centrum. De binnenstraten, zoals de Nieuwe Stationsstraat, kunnen meer worden ingericht op verblijfskwaliteit.

Het Museumplein heeft twee gezichten: een stationsplein en horecaplein. Beide functies kunnen beter op elkaar afgestemd worden. Daghoreca of andere dagprogrammering kan de kwaliteit van het plein verbeteren.

### 2.3.3. BEELDKWALITEIT

Naast dit bestemmingsplan is er ook een apart beeldkwaliteitsplan “Ede Centrum” opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het bestemmingsplan waarin uitspraken worden gedaan over de gewenste uitstraling en sfeer van een gebied. Voor Ede centrum is dit uitgewerkt in principes voor de openbare ruimte, aan de hand van profielen en axonometrieën, en principes voor de gebouwde omgeving, aan de hand van richtlijnen.

#### 2.3.3.1. *Bebouwing*

In Ede Centrum zijn, door de historisch gegroeide situatie, verschillende gebieden ontstaan met onderscheidende bebouwingstypen:

##### *A Grotestraat, Maandereind en Bospoort (het Oude Lint)*

De Grotestraat vormt de ruggengraat van het centrum. De Grotestraat is grotendeels opgebouwd uit oude panden met historische kwaliteiten. Ieder pand heeft zijn eigen unieke en individuele uitstraling, maar past binnen de gevelwand als geheel. De smalle, open ruimtes en/of laagbouw tussen de afzonderlijke panden is karakteristiek voor deze zone. Bij nieuwbouw wordt de kleine schaal van het Lint nagestreefd. Mocht grote bebouwing aan vervanging toe zijn dan wordt in een kleinere korrel teruggebouwd.

##### *B Achterdoelen*

De Achterdoelen is in de jaren '90 gerealiseerd als uitbreiding van het winkelcentrum en bood ruimte aan grote winkels zoals de V&D en Albert Heijn. In architectuur en sfeer komt dit sterk tot uiting. Uitzondering hierop zijn de gevels ten westen van de Doelenstraat waar in schaal en maat aansluiting is gezocht met de kleine schaal van de Grotestraat. Mocht in dit deelgebied sprake zijn van nieuwbouw of vervanging, dan zal er aangesloten worden aan de zogenaamde midden schaal. De midden schaal kan gezien worden als een opschaling van de kleine schaal. De gevel heeft ook hier een geleiding in hoogte, breedte en diepte, die refereert aan de menselijke maat. De ambitie voor de Achterdoelen is om in programma aanvullend te zijn aan het centrum, zoals culturele functies.

##### *C Markt en Spoorzone*

De Markt en Spoorzone zijn relatief grootschalig door de aanwezigheid van een aantal grote winkels met laad- en los dokken aan de spoorzijde. Dit is zichtbaar bij de Mediamarkt, naast de Torenstraat, en de Hoogvliet bij het Maanderplein. De Markt en het Museumplein vormen twee bijzondere plekken in deze zone: hier is kleinschaligheid en aansluiten bij de dorpse sfeer van het centrum cruciaal. De bebouwing aan deze pleinen is daarom opgenomen in bebouwingstype A. De Spoorzone voelt als een achterkant, met een sterke logistieke functie voor de winkels. Dit zal in de toekomst niet veranderen, maar ook hier is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit hoog.

##### *D Kuiperplein*

Het Kuiperplein is evenals de Achterdoelen relatief nieuw en groter van schaal dan het oude lint van de Grotestraat en Bospoort. De panden sluiten aan bij de grote maat van het plein. Aan het noordelijk deel van het plein ligt de Brouwerstraat, een belangrijke aanloopstraat naar het centrum. Met actieve plinten en de uitbreiding van de weekmarkt in deze straat, draagt het bij aan de menselijke maat en levendigheid van het centrum. Aan de andere wanden is de schaal, programmering en uitstraling wisselend (midden en grote schaal). Bij eventuele vernieuwing zal veel aandacht uit moeten gaan naar architectonische kwaliteit, parcellering en actieve plinten.

##### *E Solitaire gebouwen*

De Oude Kerk, het stationsgebouw en het raadhuis zijn bijzondere gebouwen in Ede Centrum. Het zijn beeldbepalende gebouwen met eenzijdige oriëntatie. Het zijn losse objecten die sterk het karakter van de plek bepalen. Naast deze bestaande iconen is er op een aantal strategische plekken ook plaats voor nieuwe iconen. Deze gebouwen hebben een bijzondere architectonische uitstraling passend bij de bijzondere functie. Een open relatie tussen de begane grond en het maaiveld is daarbij belangrijk voor de levendigheid van deze plekken.

Voor de bovenstaande gebieden zijn regels geformuleerd die betrekking hebben op de volgende



aspecten:

- Plaatsing op het perceel
- Massa en vorm
- Detaillering, materiaal- en kleurgebruik
- Gevelreclame
- Overige bouwkundige elementen

#### 2.3.3.2. Openbare ruimte

##### *Eenduidige en herkenbare centrumvloer*

Een herkenbare en minimalistische basis in de verharding geeft rust en biedt ruimte voor accenten en verbijzonderingen. Groene inprikkers, aantrekkelijke entreegebieden en bijzondere en verrassende plekken worden bijeengehouden door een continue verhardingsvloer. De hoofdstructuur van het oude lint (Grotestraat en Maandereind) is daarbij goed herkenbaar. Het lint is continu ingericht van Bospoort tot en met Maandereind.

##### *Nadruk ligt op het groen en de gevels*

De oude dorpsstructuur is herkenbaar in het stratenpatroon en in de gevels. Er is extra aandacht voor goede gevels en verzorgde plinten. Groen in het centrum is veel rijker, voller en draagt bij aan sfeer, stadsnatuur (biodiversiteit) en seizoensbeleving. De Veluwesfeer kan tot in het centrum doordringen door voldoende ruimte voor groen te maken en hierbij te kiezen voor typisch Veluwe beplanting. Ook het lint biedt ruimte voor een groene en ambachtelijke sfeer.

##### *Robuust, duurzaam en natuurlijk*

Klimaatbestendigheid is een belangrijke duurzame pijler van dit beeldkwaliteitsplan. De openbare ruimte moet worden aangepast aan klimaatverandering. Groen kan, in tegenstelling tot verharding, water infiltreren. Ruimte voor groen richt zich daarmee niet alleen op bomen, maar ook op onverharde plekken en daken. Het Stadspark is één van de plekken in het centrum waar piekbelasting kan worden opgevangen. Een robuuste, tijdloze vloer die lang mee gaat is een tweede duurzaamheidsaspect. Niet ieder jaar een nieuwe mode van meubilair of bestrating, niet te veel speciale plekken in het centrum. In participatietrajecten wordt aangegeven dat robuust, duurzaam en natuurlijk de uitgangspunten zijn.

##### *Verzorgd, ingetogen en comfortabel meubilair*

Ingetogen meubilair laat de gevels spreken en zorgt voor samenhang en rust. Ruimtelijke minder aantrekkelijke elementen als afval en fietsen worden netjes opgelost op luwe en functionele plekken.

## 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

#### 3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

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.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien zien vooral op netwerken en milieu-aspecten: elementen waar het bestemmingsplan Ede-Centrum en Omgeving niet direct aan raakt. Overigens geldt dat een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen procedure (zie paragraaf 1.3) zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

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

#### 3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

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

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk en integraal te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING**

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, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Stedelijke ontwikkeling*

De eerste stap in de beoordeling of een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking aan de orde is, is het bepalen of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet (stapsgewijs) worden onderzocht of deze ruimtelijke aanvaardbaar is. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt omschreven:

*“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of overige stedelijke voorzieningen.”*

In het Bro is niet opgenomen wat wordt verstaan onder een ‘overige stedelijke voorziening’. Om die reden is de “handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking (versie mei 2017) geraadpleegd. Uit deze handreiking - die mede is gevuld naar aanleiding van relevante uitspraken van de Afdeling Bestuursrecht Raad van State - blijkt dat overige stedelijke voorzieningen met name accommodaties (lees: bebouwing) ten behoeve van stedelijke voorzieningen betreft.

Met het bestemmingsplan is niet beoogd om - buiten de twee evenemententerreinen - nieuwe functies toe te voegen aan het plangebied, noch om het bebouwd oppervlak uit te breiden. Het doel is juist om het contingent aan (voornamelijk) detailhandelsoppervlakte te verminderen. Nu de bestaande bestemmingen (‘centrum’ en ‘gemengd’) een diversiteit aan andere functies toelaten, biedt dat voldoende ruimte om invulling en richting te geven aan de koers naar een vernieuwd centrum.

Het aanwijzen van twee terreinen als tijdelijke locaties voor een evenement, valt ook niet onder de uitleg van het begrip ‘overige stedelijke voorziening’. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing, of van het permanent in gebruik nemen van de terrein voor evenementendoelinden.

De conclusie is dat voor de ontwikkelingen waarin het plan voorziet, geen aparte laddertoets nodig is. Dit laat onverlet dat goede de ontwikkelingen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening getoetst worden. Deze ruimtelijke toets wordt met name in hoofdstuk 4 verwoord.

### **3.2.4. ERFGOEDWET (2016)**

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 22 maart 2016 door de Eerste Kamer is aangenomen, en naar verwachting binnen enkele jaren in werking treedt. De

Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht als gevolg waarvan delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen die betrekking hebben op beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn:

- Instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Een eigenaar moet zorgen dat zijn of haar rijksmonument zodanig onderhouden wordt dat behoud gewaarborgd is. Een eigenaar voldoet niet aan de instandhoudingsplicht wanneer onderdelen van het monument aantoonbaar niet onderhouden zijn en de eigenaar langdurig nalaat om het noodzakelijk onderhoud uit te voeren. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
- De bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:
  - het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
  - de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
  - de mogelijkheid van de Minister van OCW om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
  - de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van OCW om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

Belangrijke nieuwe bepalingen in de Erfgoedwet zijn het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Daarnaast is het vergunningsstelsel voor het verrichten van archeologische opgravingen vervangen door een certificeringsstelsel.

### **3.2.5. MONUMENTENWET (1988)**

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f *Wabo*) bepaalt dat het verboden is om een rijksmonument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over een wijziging, ook iets over het gebruik van een beschermd rijksmonument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is beschreven onder paragraaf 4.6.

### **3.2.6. BELEIDSVISIE 'KIEZEN VOOR KARAKTER, VISIE ERFGOED EN RUIMTE' (2011)**

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is

complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Het rijk kiest vijf prioriteiten voor de komende jaren vijf in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

### **3.2.7. MODERNISERING MONUMENTENZORG (2009)**

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving;
3. en het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

### **3.2.8. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING (HERZIENING 2012)**

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

### **3.2.9. WATER**

*Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw*

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

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Het beschrijft

het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

#### *Nationaal Waterplan 2016 - 2021*

Het Nationaal Waterplan is het formele plan van de Rijksoverheid voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

#### *Waterwet (Ww)*

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W 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).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. 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

### **3.2.10. ECOLOGIE/NATUUR**

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd. Op provinciaal niveau worden regels gesteld voor de bescherming van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzones (GO) in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Op landelijk niveau zijn sinds 1 januari 2017 drie wetten samengevoegd in de zogenaamde Wet Natuurbescherming. De nieuwe Wet Natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en wijzigt onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Crisis- en herstelwet en de m.e.r.-regelgeving.

#### *Natura 2000*

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur, geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging

gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken.

#### *Stikstofdepositie (Programma Aanpak Stikstof - PAS)*

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5.1 wordt nader ingegaan op dit aspect.

### **3.3. Provinciaal beleid**

#### **3.3.1. 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. Op 28 juni 2017 zijn de meest recente wijzigingen in de omgevingsvisie vastgesteld.

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 die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- 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:

- Behoeftedstedelijke 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.

#### *Inhoudelijke afweging*

In paragraaf 3.2.3 is beschreven dat de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In dat opzicht is een toets aan de Gelderse ladder van Duurzame verstedelijking dus niet aan de orde.

Wel kan worden geconcludeerd dat de uitgangspunten van de Gelderse Ladder worden gevolgd. De sanering van retailmeters in centrumgebieden waar leegstand een probleem vormt, is in lijn met het bevorderen van de vraaggerichte/noodzakelijke programmering. De onderbouwing van de noodzaak hiertoe is grotendeels al gegeven in de visie Levendig Centrum en het traject hiernaartoe. Daarnaast is een intern onderzoek uitgevoerd naar de hoeveelheid en spreiding van retailmeters in de gemeente. Meer hierover in paragraaf 3.4.5.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie.

#### *3.3.1.1. Food Valley*

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

##### Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

##### Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

##### Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

##### Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

##### Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

### 3.3.1.2. *Detailhandel*

De provincie en haar partners streven samen naar een evenwichtige en toekomstbestendige detailhandel die bijdraagt aan vitale, aantrekkelijke steden en dorpen. Door trends als internetwinkelen, schaalvergroting en branchevervaging en door demografische ontwikkelingen verandert de winkelmarkt en neemt de vraag naar winkels aanzienlijk af. De ruimtevraag verandert mee. De bestaande centra in de (binnen-)steden en dorpen staan centraal. Om deze in de toekomst vitaal te houden streven de provincie en haar partners naar transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. De provincie en haar partners willen overcapaciteit aan winkels terugdringen. Dit voorkomt leegstand en aantasting van de sociale en economische vitaliteit van winkelgebieden in dorpen en steden.

#### *Evenwichtige regionale detailhandelsstructuur: versterken van kansrijke locaties*

De provincie wil een evenwichtige ontwikkeling van de regionale detailhandelsstructuur die toekomstbestendig is. Hiervoor is op regionaal niveau evenwicht nodig tussen vraag en aanbod zodat overcapaciteit en leegstand voorkomen worden. Dit vraagt om heldere ruimtelijke keuzen gericht op het versterken van kansrijke locaties en het omvormen van kansarme locaties naar andere functies.

#### *Transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden*

De provincie zet in op transformatie en vernieuwing van bestaande winkelgebieden. Winkelgebieden met weinig toekomstwaarde, zoals een verouderde meubelboulevard, kleine buurtcentra of een aanloopstraat met veel leegstand, moeten worden omgevormd naar andere functies. Ook veel winkelcentra in dorpen en steden moeten worden vernieuwd en worden verkleind tot compacte winkelgebieden. Het gaat om een mix van vernieuwen, herstructureren, transformeren en sloop van bestaande winkelgebieden. De provincie stelt de bestaande voorraad voor detailhandel centraal.

### 3.3.1.3. *Water en ondergrond (Intrekgebieden)*

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

#### *Grondwaterfluctuatie*

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatiezone. Via informatie over de grondwaterfluctuatiezone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatiezone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zondig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

#### 3.3.1.4. *Cultuur- en erfgoedbeleid (2017-2020)*

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan het beleidsprogramma Cultuur en Erfgoed 2017-2020 dat de uitgangspunten van handelen beschrijft voor de komende vier jaar. Voor het materiële erfgoed (historische bebouwing, historisch landschap en archeologie) zijn in het beleidsprogramma de volgende hoofddoelen geformuleerd:

- Versterken van de functionaliteit van erfgoed;
- Verbeteren van de uitvoeringskwaliteit door samenwerking in het erfgoednetwerk;
- Stimuleren van innovatie en nieuwe ontwikkelingen.

In het cultuur en erfgoedbeleid van de Provincie Gelderland wordt een belangrijk accent gelegd op de beleving van mensen. Daarbij wordt een balans gezocht tussen de maatschappelijke, economische en intrinsieke waarde van cultuur en erfgoed.

#### 3.3.1.5. *Molenbiotoop*

De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. Zie hiervoor verder paragraaf 3.3.2.

### **3.3.2. 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 en geüpdatet op 28 juni 2017. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening bijvoorbeeld bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

#### *Molenbiotoop*

Een specifiek punt van aandacht de molen die nabij het centrumgebied ligt. De betreffende molen bevindt zich buiten het plangebied, aan de Molenstraat 156. In de omgevingsverordening is met een zogenaamde molenbiotoop een gebied aangegeven waarin geen hogere bebouwing dan de bestaande is toegelaten, om zo de windvang van de molen niet te belemmeren. Deze molenbiotoop ligt wel deels over het plangebied.

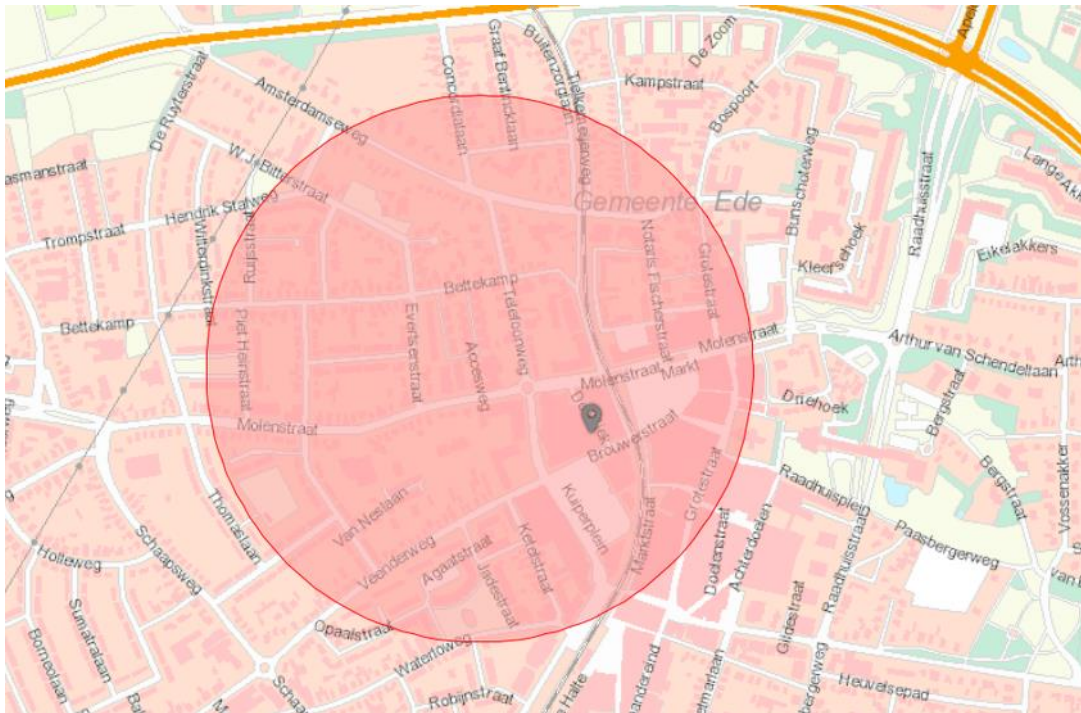


Fig 3. Uitsnede Molenbiotop Concordiamolen (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Het bestemmingsplan voorziet niet in het toestaan van hogere bebouwing in dit gebied dan nu het geval is. De beschermingszone wordt met een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan overgenomen.

### 3.3.3. STEENGOED BENUTTEN

Het provinciale programma Steengoed Benutten is een vervolg op het Impulsplan Wonen. Het is bedoeld gemeente op verschillende manieren te ondersteunen in de transformatieopgaven, die op verschillende ruimtelijke vlakken kunnen spelen.

De essentie van SteenGoed Benutten is om - gezien vanuit leegstaand vastgoed, transformatie en overprogrammering - ruimtelijke kwaliteit te behouden en te versterken en Gelderland nog mooier, leefbaarder en economisch aantrekkelijker te maken. Dat gebeurt door de aanpak in gebieden centraal te stellen.

Leegstaand vastgoed wordt in samenhang met de omgeving gezien. Er wordt aangesloten bij het karakter en DNA van het gebied en maken keuzes die ook op lange termijn rendabel zijn. De aanpak daarbij is elke keer anders. Het is maatwerk waarbij - in een open gesprek met partners - de initiatieven worden verkend.

Veel centrumfuncties staan onder druk vanwege hoge percentages leegstand (in de regio tot wel 20 %), uitgestrekte aanloopstraten, RO- regelgeving die belemmerend werkt etc. Om goed in te spelen op de veranderingen in het retaillandschap zijn gemeenten in de regio Food Valley daarom begonnen met programma's om hun binnensteden en dorpscentra compacter te maken. Een ruimtelijk spoor, dat een lange adem zal vragen. Waar iedereen tegenaan loopt is de daadwerkelijke aanpak: het stimuleren dat gebruikers verhuizen naar de concentratie gebieden, de herbesteding van de achterblijvende detailhandelsruimtes en het omgaan met mogelijke financiële consequenties voor eigenaren. De mogelijkheden wil de regio samen onderzoeken waaronder het inzetten van een revolving fund voor het in beweging krijgen van deze keten. Hierbij wil de regio ook de mogelijkheden voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte betrekken, omdat deze van positieve invloed kan zijn op de aantrekkelijkheid van de winkelgebieden.

### **3.3.4. KWALITATIEF WOONPROGRAMMA GELDERLAND 2010-2019 EN HERIJKING KWANTITATIEVE AFSPRAKEN/ 'WERKEN AAN EXTRA WOONKWALITEIT IN REGIO FOOD VALLEY' (VAST TE STELLEN EIND 2017)**

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 2010 – 2019 (KWP3).

In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die - samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren - leiden tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de orde-grootte van de bovenkant van deze bandbreedte plus overloop Utrecht (orde-grootte 5.700 woningen).

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (besluitvorming voorzien eind 2017).

Het bestemmingsplan voorziet niet in het vergroten van de bestaande plancapaciteit voor woningen.

### **3.3.5. PROVINCIAAL EN REGIONAAL VERKEER- EN VERVOERBELEIDSPLAN**

De provincie Gelderland streeft een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. De provincie heeft een hoofdfietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een aantal routes hiervan doorkruisen het plangebied Ede-Centrum en Omgeving.

De provincie Gelderland is in Ede concessieverlener van het regionale en stedelijke openbaar vervoer (bus en trein Valleilijn).

De regio FoodValley heeft in 2016 de Netwerkvisie vastgesteld. Dit is een visie op de bereikbaarheid van de regio op strategisch niveau met ambities en oplossingen voor knelpunten in het verkeers- en vervoernetwerk (tijdshorizon 2030-2040). De voorstellen zijn aanvullende op de reeds gemaakte afspraken en projecten. Het gaat daarbij primair om de bereikbaarheid die samenhangt met het economisch profiel en het economisch functioneren van de regio. In de Netwerkvisie komen alle vervoerswijzen (fietsnetwerk, openbaarvervoernetwerk en autonetwerk) aan de orde. Het gaat niet alleen om de afzonderlijke netwerken maar ook het verknopen van netwerken tussen de verschillende niveaus (nationaal en regionaal) en modaliteiten.

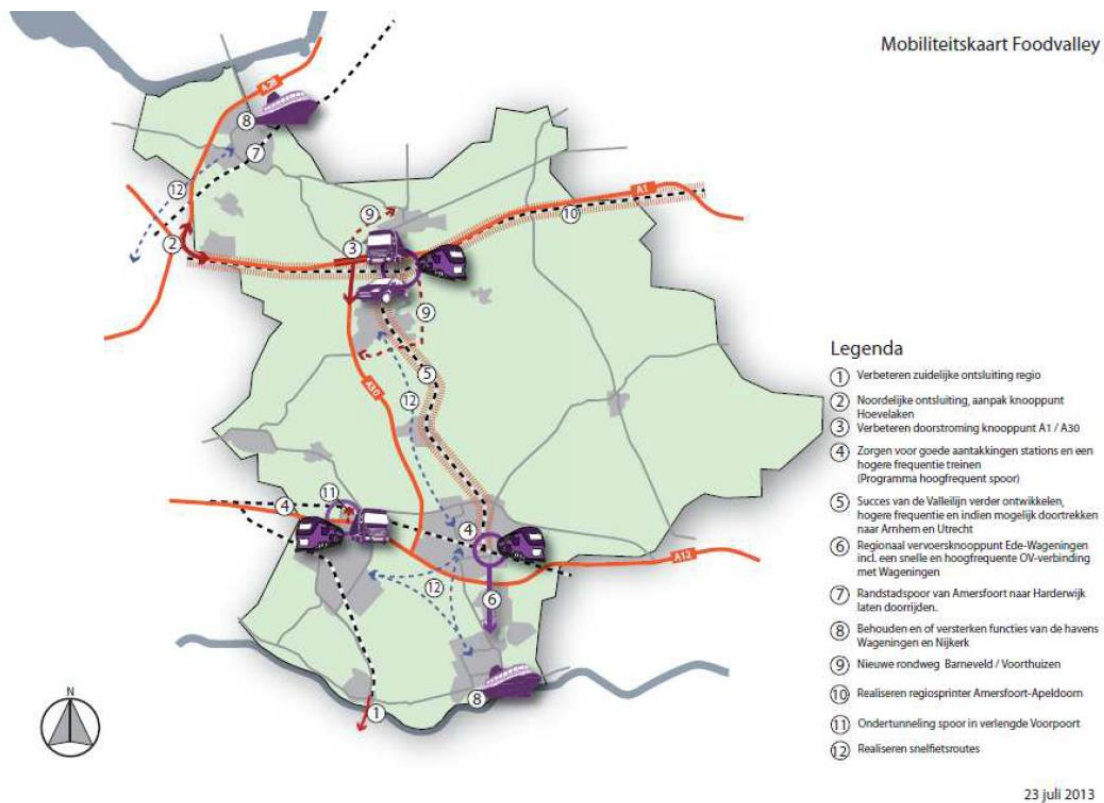


Fig 4. Mobiliteitskaart Foodvalley

De regio FoodValley heeft een regionaal fietsnetwerk vastgesteld. Dit netwerk omvat de regionale hoofdstructuur voor fietsers, zowel utilitair als recreatief. Een onderdeel hiervan is bijvoorbeeld de te realiseren snelle fietsroute tussen Ede-Centrum en Wageningen-Centrum.

### 3.4. Gemeentelijk beleid

### 3.4.1. VISIE EDE 2025

In maart 2012 werd de visie Ede 2025 vrijgegeven. In deze visie wordt - vanuit een breed kader - voorgesorteerd op de gemeente die Ede in 2025 wil zijn.

*Ede is in 2025 een open samenleving. We voelen ons prettig bij de verscheidenheid die de stad kenmerkt. Er wonen mensen met een uiteenlopende achtergrond of overtuiging. En dat is juist mooi. We hebben onze bescheidenheid achter ons gelaten en zijn trots op Ede! En daar is alle reden voor.*

*Hier is het goed wonen, werken en leven in het hart van de FoodValley. Een topregio met een onderscheidend profiel waar alles draait om voedsel en gezondheid. Gezond eten, gezond leven. Hier vinden de ontmoetingen plaats tussen onderwijs, bedrijfsleven en kennisinstellingen op het gebied van food.*

*Veel zzp-ers die werkzaam zijn in de foodindustrie hebben hun basis in Ede. Ede is prachtig. Een stad met een levendig centrum waar altijd wat te doen is voor jong en oud. De groene kwaliteit van de Veluwe dringt door tot in de stad. Ook zijn er hoogwaardige evenementen voor de jeugd en gezinnen.*

*Ede is 'open minded', modern en authentiek. In de dorpen, wijken en buurten wonen tevreden mensen. We zijn een gemeenschap van toegewijde inwoners die openstaan voor anderen, wat willen doen voor elkaar en zorgzaam zijn. De sterke sociale cohesie is de kracht van Ede.*

*Het was de essentiële randvoorwaarde om de visie op Ede in 2025 te realiseren. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is hier hoog. Dit is de troef van Ede. Ede biedt in 2025 gevarieerde, attractieve en eigennuttige groene woonmilieus voor gezinnen, alleenstaanden en studenten. Het voorzieningenaanbod van de stad is ontwikkeld en completer gemaakt. De hele wereld woont in Ede. In 50 minuten ben je op Schiphol of in het Ruhrgebied.*

Fig 5. Samenvattende conclusie uit de visie Ede 2025

De ontwikkeling en versterking van het centrumgebied is als speerpunt benoemd in de visie (p. 13 en p. 17). Hiermee is de aftrap gegeven voor het Programma Levendig Centrum en - daaruit voortvloeiend - de visie op Ede-Centrum.

In de Visie Ede 2025 wordt als belangrijk middel om van visie naar realisatie te komen het participatieproces genoemd. Participatie en co-creatie vormen dan ook een belangrijk uitgangspunt bij het uitdenken en realiseren van de plannen.

### 3.4.2. STADSVISIE EDE

In de structuurvisie voor Ede-Stad krijgen de gemeentelijke ambities uit de Visie Ede 2025 en het collegeconvenant 2014-2018 een ruimtelijke vertaling. Ede kiest voor Food en duurzaamheid, in een jonge en groene stad van ontmoeten en verbinden. En doet dat op de Edese manier. In de visie wordt gewerkt aan de hand van 5 leidende principes:

1. Netwerkstad in Foodhart
2. Krachtige en complementaire brandpunten
3. Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei
4. Duurzame en gezonde stad
5. Levensloopbestendige wijken

Het centrum heeft wederom een prominente positie in de ruimtelijke ambities van de gemeente. Het is, samen met het World Food Center, aangemerkt als één van de twee brandpunten in de ontwikkelvisie van de stad Ede (p. 60 ev.). Hiermee gepaard wordt een gebiedsgerichte beschrijving van de ontwikkelstrategie gegeven.

De gebiedsgerichte uitwerking laat zien hoe de leidende principes doorwerken op het



gebiedsniveau. Het geeft aan welke kansen het gebied herbergt om invulling te geven aan de verschillende doelen voor de stad. De uitwerking verschaft noties voor een ieder die in de gebieden werkt aan ruimtelijke ontwikkeling.



### Kansenkaart Brandpunt centrum

● ◆ ✦ ✧  
*Indicatieve aanduidingen betreft locatie en grootte*

#### Gebiedskansen:

##### Netwerkstad in Foodhart

- Food in de stad: foodtuin, moestuinbakken, markthal, foodkunstwerken en eetbaar groen in groenstructuren en groene pekken

##### Krachtige en complementaire brandpunten

- Entreeversterking brandpunt centrum ter plaatse van Maanderplein, Brouwerstraat en Arnhemseweg
- Hart van het brandpunt rondom Oude Kerkplein, Marktplaats, Grotestraat en Doelen

##### Herkenbare stad aan Veluwe en Vallei

- Groene loper over Paasbergerweg-Vossenakker-Sijsseltselaan, over Markt-Amsterdamseweg-Kernhemseweg en over Bospoort en Otterloseweg
- ◆ Vergroening stedelijk gebied: t.b.v. herkenbaarheid Veluwe, extra waterbergend vermogen, koelte en luchtkwaliteit
- ▼ Benutting cultureel erfgoed: herkenbaarheid panden lintbebouwing winkelcentrum
- ▨ Stadspark

##### Duurzame en gezonde stad

- ▬ Ruimte voor de fiets: fietsen van en naar het centrum aantrekkelijker maken, fietsvriendelijke straat Stationsweg en delen van entreewegen
- ◆◆◆ Versterking groenblauw raamwerk over Trapakkers, Raadhuisplein, Oude Kerkplein naar Markt
- ▨ Transformatie van de stad in schil om het centrum daterend uit de jaren '70 tot '90
- Aanknopingspunten energietransitie: uitbreiding warmtenet en zonnepanelen op daken

##### Levensloopbestendige wijken

- ✦ Primaire schil met (woon)zorgfuncties in en rondom kernzone

Fig 6. Uitsnede van de kansenkaart voor het Centrum (bron: Stadsvisie Ede)

De aanduidingen op de kaart zijn indicatief en soms ook illustratief. Dat wil zeggen dat de aangegeven locatie en grootte van aanduidingen niet exact zijn en in de praktijk anders kunnen komen te liggen.

Duidelijk wordt dat in de Stadsvisie de concentratie van het kernwinkelgebied, en daarmee de verkleuring van omliggende gebieden, als noodzakelijke en wezenlijke versterking van de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het centrum wordt gezien. Het aantrekkelijk



maken en verder 'laden' van het hart met bezoekersintensieve functies die elkaar versterken heeft prioriteit. Hierdoor kan samenhang en levendigheid ontstaan. De uitlopers van het oude lint krijgen kleur door functionele specialisatie op bijvoorbeeld cultuur, avondhoreca, dienstverlening en leisure.

### **3.4.3. HET VERHAAL VAN EDE CENTRUM - DE KOERS NAAR 2030 (VISIE LEVENDIG CENTRUM)**

Op 24 november 2016 is 'Het verhaal van Ede Centrum - de koers naar 2030' vastgesteld. Het stuk geeft de richting aan die we de komende 10 tot 15 jaar voor Ede centrum voorstaan. Het visiedocument geeft een historische schets van de ontwikkeling van Ede centrum. Het huidige Ede centrum wordt cijfermatig in beeld gebracht. De ontwikkeling van het centrum wordt in breder perspectief van (landelijke) trends en ontwikkelingen voor centrumgebieden geplaatst.

Vervolgens worden de ingrediënten voor verbetering van Ede centrum beschreven, die uit de gesprekken met belanghebbenden naar voren zijn gekomen. Daarna wordt de route voor het centrum van de komende jaren beschreven, en welke maatregelen, projecten, instrumenten en beleidskaders hiervoor ingezet worden. Het uitvoeringsplan wordt jaarlijks vernieuwd en opnieuw vastgesteld om te zorgen dat Ede op koers blijft naar een levendig, aantrekkelijk en levensvatbaar centrum.

De doelstelling is dat Ede centrum weer een plek wordt waar men graag en met trots werkt, winkelt, woont en uitgaat. De bezoeker beleeft er een gezellig dagje uit. De Ede naar gaat weer van Ede-centrum houden en gaat er vaker naar toe. Samen met de bewoners, winkeliers, ondernemers en andere betrokkenen heeft de gemeente daarom een visie op het centrum voor de komende vijftien jaar opgesteld.

Het document gaat uit van zeven ingrediënten voor verbetering voor het centrum. Heel belangrijk is dat er meer sfeer komt in het centrum. Het historische lint wordt weer herkenbaar met meer beplanting en opgeknapt gevels. Ook op andere plekken komt meer groen en worden aantrekkelijke verblijfsplekken gemaakt.

Bezoekers willen ook meer aansprekende winkels en culturele en maatschappelijke activiteiten waarvoor ze graag naar het centrum komen. Uiteraard moet het centrum goed bereikbaar zijn per auto en fiets.

Ook de ruimtelijke opbouw van het centrum verandert. Het centrum wordt stap voor stap compacter gemaakt. Het huidige gebied wordt opgedeeld in verschillende sfeergebieden met elk hun eigen karakter en structuur. Het hart is het Oude Kerkplein, omzoomd met restaurants, daghoreca en terrassen. Het Oude Kerkplein ligt centraal tussen het heringerichte Marktplein, het stadspark en het oude lint van de Grotestraat. De Bospoort heeft een meer creatief karakter. Kleine ateliers, werkplaatsen en lokale speciaalzaken gecombineerd met een woonfunctie bepalen het straatbeeld. Het Museumplein is de horeca en vrijetijd hotspot van Ede en de omgeving van het Kuiperplein wordt verder vergroend. Langs de Telefoonweg zullen de winkels langzaam gaan verdwijnen en plaats gaan maken voor dienstverlening, zorg en wonen.

### **3.4.4. RETAILVISIE**

Op 8 december 2016 is de Retailvisie 2030 van de gemeente Ede vastgesteld. In deze retailvisie is, in samenspraak met diverse stakeholders, een toekomstwens voor de retail in de gemeente

Ede geformuleerd:

*In 2030 beschikt de gemeente Ede over een vitaal en toekomstbestendig retailbestand. De huidige retailstructuur vormt de basis, waarbij deze bestaande retailgebieden zijn geoptimaliseerd en sterker geprofileerd met een identiteit passend bij het verzorgingsgebied. De consument (inwoner en bezoeker) voelt zich in de retailgebieden prettig en komt hier naast het winkelen ook voor andere doeleinden, zoals het ontmoeten van anderen. De ondernemer krijgt volop kansen en wordt geïnspireerd om te innoveren.*

Deze wens vormt de kern van de retailvisie en kan worden gezien als de stip aan de horizon waar samen met de partners de komende jaren aan gewerkt wordt. Een zevental uitgangspunten, voortgekomen uit de input verkregen gedurende het proces, vormen de leidraad om deze wens te realiseren. De huidige situatie, kansen en bedreigingen stonden hierbij centraal.

1. De consument centraal
2. Detailhandel meer dan een economische betekenis alleen
3. De bestaande hoofdstructuur vormt de basis
4. Inzetten op het profiel en eigen identiteit
5. Investeren en saneren
6. Inzetten op innovatie
7. Regionale en lokale samenwerking

Per uitgangspunt wordt in de retailvisie een beschrijving gegeven waar we voor staan (doel) en wat nodig is om dit te bereiken (middel). Dit resulteert in een vertaling naar meer concrete stappen die de komende jaren centraal staan om de toekomstwens te bereiken.

Voor Ede-centrum geldt dat het wordt aangemerkt als (het belangrijkste) recreatieve winkelgebied in de gemeente Ede. Recreatieve winkelcentra zijn complete winkelcentra gericht op het 'winkelen', ontspanning en vermaak. Het winkelaanbod richt zich met name op de niet-dagelijkse artikelen, waarbij de sector 'mode & luxe' een belangrijke rol speelt. De aankoop is niet het enige doel van het bezoek, het winkelen vormt onderdeel van een dagje uit. Een bezoek duurt vaak meer dan 45 minuten.

Horeca, evenementen en blurring dragen bij aan de aantrekkelijkheid en dynamiek. Ook standplaatsen spelen hierin een rol. Zij bieden de mogelijkheid om de profilering van Ede binnen het thema Food te versterken. Bij deze standplaatsen is het belangrijk om te sturen op kwaliteit, waarbij het gaat om beeld, geluid, geur en aard van het aanbod. Voor consumenten is de afstand tot recreatieve winkelcentra van ondergeschikt belang. Het verlengen van de verblijfsduur en het genereren van een herhalingsbezoek van de consument is cruciaal voor deze centra waarbij dus voldaan dient te worden aan hun behoefte.

Het centrum van Ede is - zoals gezegd - het belangrijkste recreatieve winkelgebied van de gemeente Ede en heeft een regionale functie. Echter, het centrum en haar deelgebieden missen identiteit en de structurele leegstand is hoog. Dit zorgt er mede voor dat de binding van de bewoners van de gemeente Ede en de toevloeiing relatief laag is. Om de identiteit van het centrum en de deelgebieden te versterken zijn in het programma levendig centrum gebiedsprofielen uitgewerkt, waarbij de pijlers Food en de Veluwe centraal staan. Daarnaast behoort het transformeren van kansarme locaties tot een van de belangrijkste opgaven voor het centrum. Tot slot is het borgen en uitbouwen van de samenwerking tussen diverse stakeholders (ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente) noodzakelijk.<sup>1</sup>

In de retailvisie (p. 23) is tevens een actieprogramma opgenomen. Voor het centrumgebied ziet dat er als volgt uit:

---

<sup>1</sup> Retailvisie Ede, *Bureau Seinpost*, december 2016 (p. 18)

Winkelgebied	Ontwikkelingsperspectief	Versterkingsmogelijkheden	Partners
<b>Recreatieve winkelgebieden</b>			
1. Ede-centrum (zie ook programma Levendig Centrum)	Compactiseren en transformeren	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Profileren Ede-centrum en deelgebieden</li> <li>- Verbeteren verblijfsklimaat</li> <li>- Verbeteren ruimtelijke structuur</li> <li>- Aanpak leegstand</li> <li>- Terugbrengen historische kwaliteit</li> <li>- Verbeteren logistiek en bereikbaarheid</li> <li>- Doorgroelocatie voor webwinkels en modische branches</li> <li>- Borgen en uitbouwen samenwerking</li> <li>- Toevoegen andere bezoekenmotieven</li> <li>- Standplaatsen ter bevordering van innovatie, aantrekkelijkheid en dynamiek, ter versterking thema Food/Veluwe. Sturen op kwaliteit, waarbij het gaat om beeld, geluid, geur en aard van het aanbod.</li> </ul>	Stichting Binnenstadsmanagement Ede, ondernemers, vastgoedeigenaren, programma Levendig Centrum

Fig 7. Uitsnede retailvisie Ede 2016

Ook uit de retailvisie blijkt dat het compact maken en het verdelen van het centrumgebied in sfeergebieden belangrijk is om toekomstbestendigheid te creëren.

De Retailvisie zet in op het versterken van de vastgelegde winkelstructuur o.a. door concentratie en het verminderen c.q. tegengaan van detailhandelsmeters op solitaire plaatsen of in aanloopgebieden. De uitgangspunten van de Retailvisie zijn in lijn met de opgaven zoals beschreven in de landelijke Retailagenda. De gemeente Ede heeft zich gecommitteerd aan deze Retailagenda.

In het najaar van 2017 heeft een (gemeentebrede) inventarisatie van gebruikte danwel ongebruikte detailhandelsmeters plaatsgevonden. Hiermee brengen we in kaart waar bestemmingsplanruimte zit. De gegevens kunnen worden ingezet om gericht actie te ondernemen op het verminderen van ongewenste detailhandelsmeters.

### 3.4.5. WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE EDE

#### *Woonvisie Ede 2030*

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

- 1 Groeien met Kwaliteit
- 2 Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
- 3 Betaalbare woningvoorraad
- 4 Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
- 5 Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
- 6 Wonen met een hoog voorzieningenniveau
- 7 Wonen in het groen
- 8 Wonen in Food Valley

Met dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in extra woningbouwcontingent in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan.

### 3.4.6. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Bospoort' in het plangebied. Gelet op de omvang van het plangebied, gelden uiteraard diverse bestemmingen. De meeste bestemmingen, en bijbehorende bouwvlakken etc., blijven ongewijzigd. Ten aanzien van de vier sfeergebieden (Maanderweg, Museumplein, Kuiperplein en Bospoort) wordt wel een aanzet gedaan om de functionele mogelijkheden te beperken. Het betreft dan (voornamelijk) de bestemmingen 'centrum' en 'gemengd'.

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- horecabedrijven, categorie 1 en 2;
- dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
- kantoor- en praktijkruimten;
- accommodaties ten behoeve van actieve recreatie zoals bowlingbanen/lasergames en dergelijke.
- maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- wonen, uitsluitend op de verdieping van de hoofdgebouwen;

De gemengde bestemming kent in de regel een vergelijkbare functionele invulling, zij het dat deze in een aantal gevallen meer is toegespitst op de feitelijk aanwezig typologie van bedrijvigheid én wonen op de begane grond toestaat.

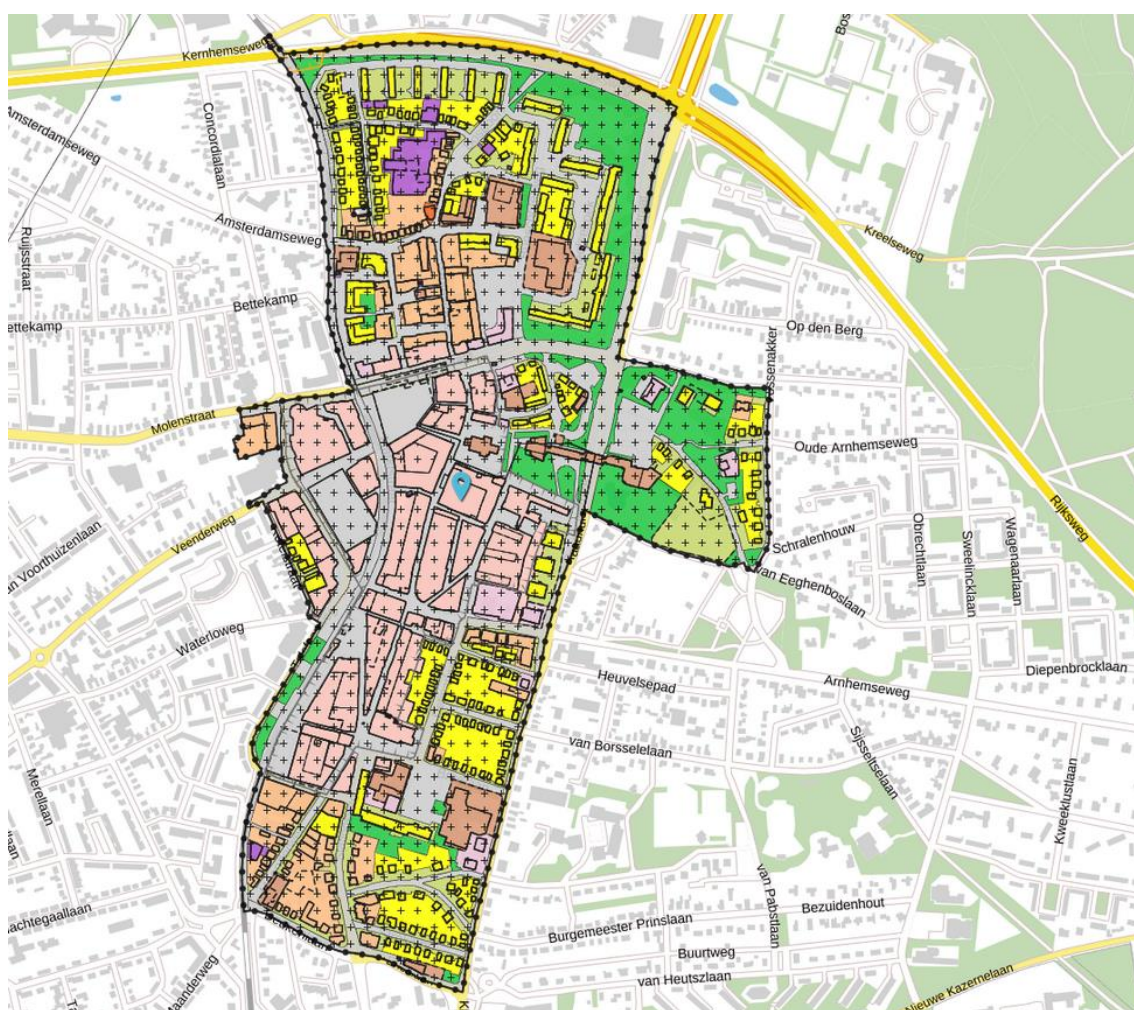


Fig 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan laat dus een te grote variëteit aan functies toe om de doelen uit de visie voor dit gebied te kunnen verwezenlijken. Met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt een eerste stap gezet naar een meer afgebakende functionele invulling van het centrumgebied, met als uitgangspunt de verschillende sfeergebieden uit de Visie Ede-Centrum.

### 3.4.7. DUURZAAMHEID

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Hiermee zorgen we 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. In paragraaf 4.13 wordt beschreven welke ambities de gemeente voorstaat op het vlak van duurzaamheid in het centrumgebied.

### 3.4.8. VERKEERSBELEID

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld en de hoofd fietsstructuur. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsmobiliteitsplan, dat is naar verwachting wordt vastgesteld in het voorjaar van 2016. Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormeringen van belang. De Nota Parkeernormeringen is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

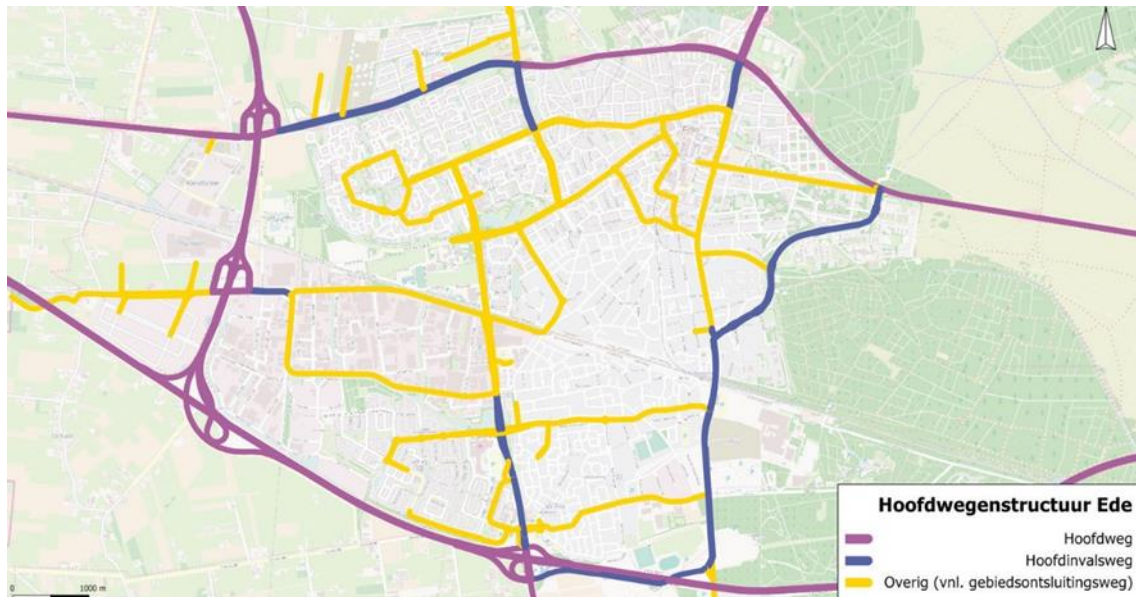


Fig 9. Hoofdwegenstructuur Ede

### 3.4.9. FIETSBELEID

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Er zijn utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. In het kader van het Fietsmobiliteitsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele

oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsmobiliteitsplan.

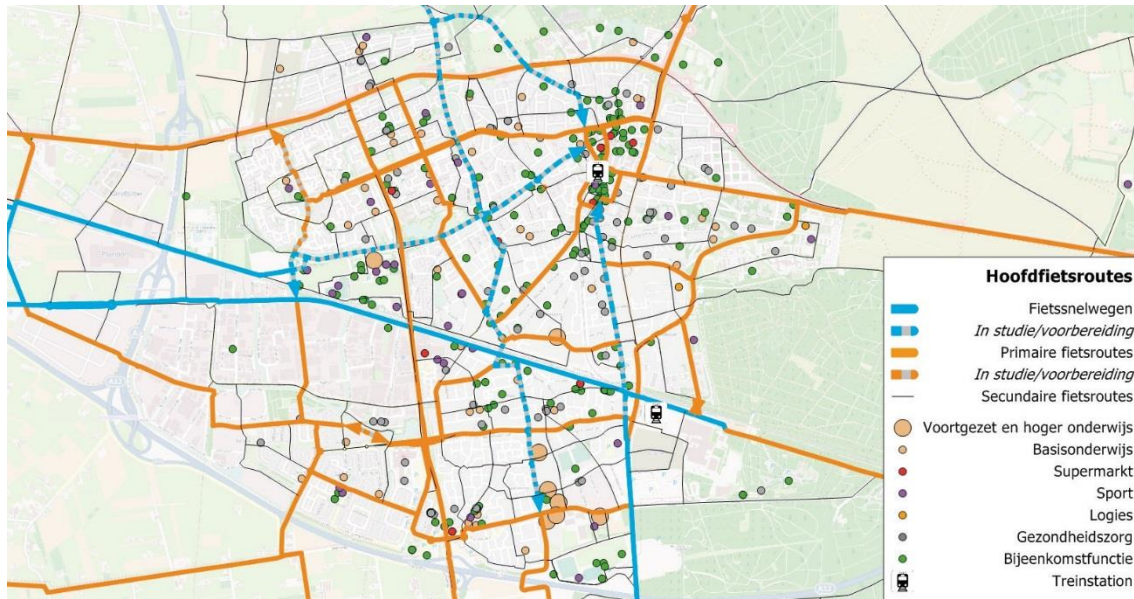


Fig 10. Hoofd fietsroutes

### 3.4.10. WATER

#### 3.4.10.1. Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

#### 3.4.10.2. 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

#### 3.4.10.3. Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de

provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

#### **3.4.11. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR EN GROENBELEID EDE**

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

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

#### **3.4.12. ERFGOEDVERORDENING EDE (2017)**

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

#### **3.4.13. NOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)**

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

#### **3.4.14. NOTA ARCHEOLOGIE IN EVENWICHT (2012)**

De gemeentelijke archeologienota steunt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.





### 3.4.15. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie afb. 1). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.2.



#### CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

**Afb. 1** Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied 'Ede Centrum' valt vrijwel geheel binnen

<sup>2</sup> Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.



Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

*“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”*

Een aantal delen van het bestemmingsplangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

*“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst”.*

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

## **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.

Ten aanzien van de aanwijzing van twee terreinen - te weten het Kuiperplein en het Raadhuisplein - als (tijdelijk) evenemententerrein, is een apart hoofdstuk opgenomen. Op deze manier kunnen de verschillende ter zake doende aspecten goed gescheiden worden.

### **4.2. Bedrijven en milieuzonering**

#### **4.2.1. TOETSINGSKADER**

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### **4.2.2. BESCHOUWING PLANGEBIED**

Met het vaststellen van het bestemmingsplan worden geen nieuwe functies of bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied toegestaan. In dat opzicht laat het plan zich vergelijken met een consoliderend plan. De bestaande functies zijn al op basis van eerdere besluitvorming planologisch toegestaan.

Er is ten behoeve van het bestemmingsplan dat is vastgesteld in 2012 een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die zich in het plangebied bevinden. In het centrumgebied bevinden zich diverse winkels en horeca-instellingen die onder de bestemming 'gemengd' of 'centrum' vallen. Deze bedrijven vallen allemaal onder categorie A of B van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering.

Ook de overige bedrijven buiten het centrumgebied zijn geïnteriseerd. Daaruit is gebleken dat het merendeel van de bestaande bedrijven onder categorie A en B (of C) van de VNG-publicatie vallen. Dit betekent dat de bestaande bedrijvigheid naar maatstaven van de VNG-publicatie geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende woningen en andere gevoelige objecten. De gekozen bestemmingsplansystematiek vormt geen belemmering voor deze bedrijven.

Eén bedrijf valt buiten de genoemde categorieën. Dit perceel krijgt een specifieke aanduiding. Het gaat om het perceel Bospoort 17a. Hier is onder andere een vuurwerkopslag (< 40 ton verpakt vuurwerk, milieucategorie 3.1) gevestigd.

In de huidige bestemmingsplansystematiek is de genoemde bedrijfsactiviteit op het perceel toegestaan. Ook onder de nieuwe systematiek dient het bedrijf bij recht de huidige activiteiten te kunnen uitvoeren. Het perceel wordt daarom bestemd voor bedrijven met categorie A en B, met de nadere aanduiding dat de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn. Hiermee wordt aangesloten bij de systematiek. Door middel van voorschriften in de milieuvergunning wordt de hinder richting de omgeving beperkt tot de wettelijke norm.

#### **4.2.3. CONCLUSIE**

Ten aanzien van de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' worden geen nieuwe functies toegevoegd in vergelijking met het geldende bestemmingsplan. Qua milieuzonering is er dan ook geen sprake van een (negatieve) verandering.

De in het gebied aanwezige bedrijven houden de bestemming 'Bedrijven'. Aan deze bestemming wordt de bedrijvenlijst gekoppeld voor een gebied met functiemenging. Het is niet mogelijk om, zonder omgevingsvergunning, een bedrijf te vestigen dat mogelijk voor meer milieuhinder zorgt dan een bedrijf uit categorie A of B. Dit kan slechts op percelen met een specifieke aanduiding. De huidige karakteristiek van het gemengde gebied met kleinschalige bedrijvigheid blijft daarmee behouden.

## **4.3. Bodem**

### **4.3.1. 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.

### **4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED**

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat binnen het plangebied Ede Centrum relatief veel 'verdachte' locaties kent. Dit is logisch omdat het centrum het oudste gedeelte van Ede betreft en er in het verleden dus veel bedrijvigheid was. De van bodemverontreiniging verdachte locaties liggen vooral langs de oudere wegen (zoals de Molenstraat en Grotestraat) en zijn relatief klein in omvang.

Uit het bodeminformatiesysteem (BIS) blijkt dat op een aantal percelen binnen het plangebied bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Op een aantal locaties zijn plaatselijke verontreinigingen aangetroffen en op een aantal locaties is plaatselijk asbest aangetroffen. De grondwaterstand in het gebied varieert tussen de 5 m-mv in het westelijk deel tot 15,0 m-mv in het oostelijk deel en wordt daarom niet onderzocht.

### **4.3.3. CONCLUSIE**

Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek noodzakelijk zijn als de ontwikkeling is gelegen op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek moet op dat moment blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

## **4.4. Water**

### **4.4.1. ALGEMEEN**

#### *Watertoets*

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied ligt, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

#### **4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED**

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneelzone.

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit matig grof tot uiterst fijn zand. Over het algemeen is de doorlatendheid goed. De grondwaterstand in het gebied varieert van circa 5 meter onder het maaiveld in het westelijk deel tot 15 meter onder het maaiveld in het oostelijk deel van het gebied. Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

##### *Vuilwater en hemelwater (bestaand)*

In het gebied ligt grotendeels een gemengd rioolstelsel. Daar waar de afgelopen jaren nieuwbouw is gerealiseerd, is het hemelwater afgekoppeld. Dit is onder andere het geval bij de nieuwbouw op het voormalige Gelria-terrein, de nieuwbouw tussen het Bunschoterplein en de Grotestraat en de nieuwbouw in het kwadrant Oude Kerkplein-Achterdoelen-Boogstraat-Grotestraat. Daar waar bij nieuwbouw het eigen terrein volledig volgebouwd werd, zijn particuliere infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte aangebracht. Veelal zijn dit verticale infiltratiebuizen. Het Markplein is afgekoppeld en het hemelwater wordt via een zuiveringsfilter afgevoerd naar een permeabel riool in de Marktstraat. Op dit permeabel riool is ook nieuwbouw aan de Marktstraat aangesloten. Daarnaast is, om overlast bij hevige regenval in het centrum te voorkomen, een hemelwaterstelsel aangelegd in het stadspark en Raadhuisplein met een overstort naar infiltratieputten vanwaar het kan infiltreren in de ondergrond. In de Achterdoelen ligt een hemelwaterriool met overloop naar een ondergronds bergingsbassin.

##### *Hemelwater nieuw(bouw)*

De gemeente handhaaft de afkoppelwerkwijze van openbare verhardingen die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het, daar waar mogelijk, meeliften van afkoppelen bij geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies. Dit wordt bij elk project afzonderlijk afgewogen.

Conform landelijk en gemeentelijk beleid zijn initiatiefnemers van nieuwbouw verantwoordelijk voor het hemelwater dat op hun eigen terrein valt. De bodem in het centrumgebied is geschikt voor infiltratie. Bij nieuwbouw (> 30 m<sup>2</sup>) dient het hemelwater afkomstig van eigen terrein daarom geïnfiltreerd te worden in de bodem. De bouwer is hier zelf verantwoordelijk voor. De gemeente bevordert de naleving van deze verplichting met behulp van voorlichting en handhaving.

##### *Hoogten*

Het vloerpeil van de woningen ligt wenselijk minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij 'water-op-sstraat-situaties' wateroverlast in de woningen ontstaat. In het centrumgebied is dit niet overal mogelijk en is het verschil daardoor kleiner. Bij herinrichting moet hier rekening mee worden gehouden.

##### *Uitlogende materialen*

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

#### **4.4.3. CONCLUSIE**

De onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft geen effecten op het grondwaterbeleid. Het huidige beleid wordt voortgezet.

## **4.5. Ecologie**

### **4.5.1. BELEID EN REGELGEVING**

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet.

Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds- en soortenbescherming. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO), dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

#### *Soortenbescherming*

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Tijdens de voorbereiding van het onderhavige bestemmingsplan was de oude wetgeving nog van kracht. De voorheen uitgevoerde ecologische onderzoeken zijn dan ook gebaseerd op verwijzingen naar de Flora- en faunawet. De essentie van de soortenbescherming is echter in de nieuwe wetgeving vergelijkbaar gebleven met het oude regime. Daarmee zijn de uitgevoerde onderzoeken nog representatief en zijn de conclusies actueel.

#### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming in de nieuwe Wet natuurbescherming is mede gebaseerd op bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Wet natuurbescherming gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd.

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

#### *Stikstofdepositie en Programma aanpak Stikstof (PAS)*

De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de per 1 januari 2017 vervallen Natuurbeschermingswet 1998 (nu opgenomen in de Wet natuurbescherming). De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- Hoofdstuk III, paragraaf 2a, Nbw 1998, dat voorziet in de opdracht tot vaststelling van het Programma aanpak stikstof (PAS) (nu opgenomen in hoofdstuk 2 van de Regeling natuurbescherming);
- het Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden van toepassing zijn;
- de Regeling programmatische aanpak stikstof, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormde jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. Het PAS beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem.

Het PAS verbindt ecologie met economie. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. Het programma bevat hiertoe maatregelen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn voorziet het programma met deze gebiedsspecifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering. Het PAS is als zodanig en per gebied passend beoordeeld (gebiedsanalyses).

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. 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.

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.

#### **4.5.2. GEBIEDSBESCHERMING**

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe', minimaal zo'n 300 meter (zie fig. 8). Het centrum ligt op ruim 700 meter afstand. De afstand tot het Gelders Natuur Netwerk en de Groene Ontwikkelzone, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, is even groot (zie fig. 9). De voorgenomen activiteiten en wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoeleinden van deze gebieden.



Fig 12. Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

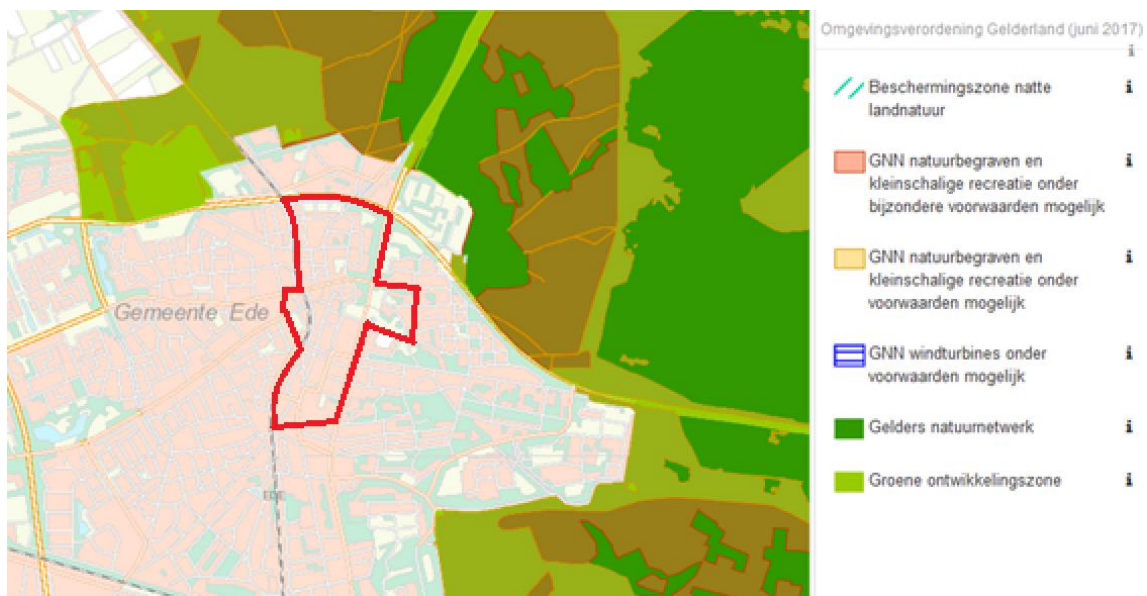


Fig 13. Ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN / GO

#### 4.5.3. SOORTENBESCHERMING

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt of toegevoegd, is er geen onderzoek naar de aanwezige beschermde natuurwaarden noodzakelijk. De huidige aanwezige beschermde natuurwaarden komen niet in het geding door dit bestemmingsplan.

In het plan worden een aantal functies beperkt en het Kuipersplein en het Museumplein aangewezen als evenementenlocatie. Aangezien de locaties zijn gelegen in het stedelijke gebied waar al evenementen plaatsvinden is de verwachting dat er geen extra verstoring zal optreden door het aanduiden van de evenemententerreinen.

#### **4.5.4. CONCLUSIE**

De Wet Natuurbescherming en het beleidskader van het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) en Groene ontwikkelingszone (GO) vormen geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het onderhavige bestemmingsplan brengt geen - voor het Pas relevante - wijziging in de bestaande gebruiksfuncties en activiteiten.

#### **4.6. Cultuurhistorie en Archeologie**

##### *Archeologie*

##### **4.6.1. REGELGEVING EN BELEID**

In 2013 zijn alle bekende en te verwachten archeologische waarden in het bestemmingsplangebied Ede-Centrum & Omgeving opnieuw in kaart gebracht in de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Ede' (RAAP rapport 2500). Uitkomst van deze 'waardering' is een gebiedsselectie van vier meer en minder betekenisvolle cultuurhistorische zones (ensembles) op een gemeentelijke cultuurhistorische waarderingskaart voor Ede.

Ter bescherming van gebieden met een hoge verwachtingswaarde en gebieden met bekende te behouden archeologische monumenten, wordt een dubbelbestemming in het bestemmingplan opgenomen. Voor terreinen waarvan bekend is dat ze vindplaatsen en/of archeologische monumenten bevatten wordt de dubbelbestemming archeologie-1 opgenomen. Voor terreinen met een hoge verwachtingswaarde wordt dubbelbestemming archeologie-2 opgenomen. Voor deze laatst genoemde gebieden is een archeologisch onderzoek vereist bij ingrepen in de bodem dieper dan 30 cm en groter dan 250m<sup>2</sup>.

##### **4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED**

Kenmerkend voor het bestemmingsplangebied Ede-Centrum en Omgeving is de ligging centraal op de flank van de stuwwal Ede-Wageningen. In de ondiepe ondergrond bevinden zich nog niet direct de grofzandige en grindige afzettingen van de stuwwal uit de voorlaatste IJstijd, maar het fijne zand dat in de laatste IJstijd door de wind als een gordel tegen de stuwwalflank is afgezet. Het centrum van Ede is duizenden jaren geleden ontstaan en gegroeid op een kruispunt van doorgaande handelsroutes over de Veluwe op mineralogisch rijke en vruchtbare gronden. De trefkans op archeologische restanten van met name nederzettingen, akkers, graven, grafvelden of wegen uit de periode vanaf de eerste landbouwers (Late Steentijd, ca. 5000 jaar geleden) is in het hele gebied hoog. In verreweg het grootste deel van het plangebied is het oude maaiveldniveau, dat gebruikt werd als akker, vanaf ongeveer de 15e en 16e eeuw opgehoogd met een plaggendek (eng of enkeerdgronden). Dit plaggendek heeft een conserverende werking gehad op de in de ondergrond aanwezige archeologische resten, met name vanaf het moment dat de kern van Ede in de 19e en 20e eeuw over de oude akkers heen naar alle kanten werd uitgebreid. Alleen in het zuidelijke en oostelijke deel van het plangebied komen enkeerdgronden naar verwachting niet voor. Hier ligt de oude (moderpodzol)bodem nog aan de oppervlakte.

In de cultuurhistorische zones zijn gebieden met bekende en te verwachten archeologische waarden geïntegreerd. Voor een afzonderlijke beschrijving van alle in het plangebied bekende en te verwachten archeologische vindplaatsen wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500 (specifiek kaartbijlage 2). Alleen bekende en te verwachten archeologische waarden in gebieden met een hoge cultuurhistorische betekenis zijn in dit bestemmingsplan planologisch beschermd. Dit betreft het grootste deel van het plangebied (zie oranje zone fig. 11)

Het belangrijkste argument om de planologische bescherming van ondergrondse archeologische waarden in het gebied af te laten hangen van de aanwezigheid van waardevolle bovengrondse cultuurhistorische waarden (ensembles) heeft te maken met focus en herkenbaarheid. Een focus op zichtbaar cultuurhistorisch betekenisvolle gebieden maakt uitvoering van archeologische regelgeving in praktische zin beter mogelijk en



daardoor meer succesvol. Bekende en te verwachten archeologische waarden in gebieden die niet planologisch of wettelijk zijn beschermd, worden daarnaast niet direct bedreigd, omdat het onderhavige bestemmingsplan in essentie een conserverend plan is. Grootschalige ontwikkelingen die deze – minder hoog gewaardeerde – archeologische (verwachtings)waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in dit plan niet mogelijk gemaakt.

Niet archeologisch beschermd zijn gebieden op de cultuurhistorische waarderingskaart waarvan de hoge cultuurhistorische betekenis alléén gebaseerd is op de aanwezigheid van bovengrondse cultuurhistorische waarden. De trefkans op belangrijke archeologische resten is hier dermate klein dat planologische bescherming niet noodzakelijk wordt geacht.

Sommige locaties zijn in het verleden al aan een of andere vorm van archeologisch onderzoek onderworpen. Wanneer uit dit onderzoek is gebleken dat de trefkans op behoudenswaardige archeologische resten in deze gronden klein is, zijn deze locaties eveneens niet dubbelbestemd. Zie RAAP-rapport 2500 om welke terreinen het gaat. Deze gegevens zijn aangevuld met recente onderzoeken uitgevoerd na oplevering van RAAP-rapport 2500. Inhoudelijke informatie over de verschillende archeologische onderzoeken is bij de gemeente verkrijgbaar.

In het kader van het bestemmingsplan moet tenslotte worden opgemerkt dat de intactheid van de bodem niet op voorhand overal op basis van een bureaustudie (inclusief veldverkenning) kan worden vastgesteld. Nader inventariserend archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitsluitend geven over de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische vindplaatsen, danwel uitwijzen of en in hoeverre bouw- en aanlegwerkzaamheden eventueel aanwezige archeologische vindplaatsen in het natuurgebied hebben verstoord.

#### **4.6.3. PLANOLOGISCHE VERANKERING ARCHEOLOGIE**

Aan gebieden met een 'hoge cultuurhistorische betekenis' op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming wordt een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden getracht wordt te voorkomen.

Bij het bestemmen van de gronden met 'hoge cultuurhistorische betekenis' wordt rekening gehouden met vier categorieën archeologische terreinen:

- a) Terreinen die van rijkswege zijn beschermd;
- b) Terreinen van archeologische waarde ('Waarde-Archeologie 1');
- c) Terreinen met archeologische verwachtingswaarden ('Waarde-Archeologie 2');
- d) Terreinen met bekende archeologische waarden ('Waarde-Archeologie 2')

Ad a) Dit betreft zogenaamde archeologische rijksmonumenten. In en in de directe omgeving van het plangebied (straal 250 m) bevinden zich geen monumentale archeologische terreinen die van rijkswege zijn beschermd.

Ad b) Dit zijn terreinen waar de daadwerkelijke aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats door middel van archeologisch onderzoek is aangetoond. Behoudenswaardige archeologische resten bevinden zich hier boven of dicht onder het maaiveld. Bouw- en aanlegwerkzaamheden kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Het betreft onder meer Terreinen van Archeologische Waarde.

Ad c) Dit zijn zones met een overwegend hoge archeologische verwachting. De trefkans op archeologische vindplaatsen is hier groot. Eventuele archeologische resten bevinden zich op zeer wisselende diepte, over het algemeen zeer dicht onder het maaiveld. Bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek.

Ad d) Dit zijn veelal losse vindplaatsen. De ligging (coördinaten) en begrenzing (oppervlak en diepte) van veel van deze bekende archeologische vindplaatsen zijn niet exact (in (centi)meters) bekend. Het is bovendien niet duidelijk of de vindplaatsen nog intact zijn en als behoudenswaardig zouden moeten worden aangemerkt. De meeste van deze archeologische

waarden liggen in gronden met een hoge archeologische verwachting c.q. hoge cultuurhistorische betekenis. Omdat voor deze gronden al een beschermende planologische regeling in het onderhavige plan is opgenomen ('Waarde-Archeologie 2', zie c), is ervoor gekozen voor de bekende archeologische waarden geen aparte regeling in het plan op te nemen.

#### *Archeologisch onderzoek*

Archeologisch onderzoek dat in de gemeente Ede wordt uitgevoerd, moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden (zie Erfgoedverordening Gemeente Ede 2017, artikel 15).

Archeologisch onderzoek is in gronden met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' niet noodzakelijk als naar het oordeel van een archeologische deskundige namens de gemeente Ede is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld in geval van kleinschalige ontwikkelingen kleiner dan de in de planregels opgenomen ondergrenzen of wanneer aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

#### **4.6.4. CONCLUSIE ARCHEOLOGIE**

1. Terreinen van archeologische waarde worden met een dubbelbestemming en vergunningenstelsel beschermd, waarbij geldt dat archeologisch onderzoek vrijwel altijd is vereist;
2. Gebieden met een overwegend hoge archeologische verwachtingswaarde én hoge cultuurhistorische betekenis op de Cultuurhistorische Waardenkaart worden met een dubbelbestemming en vergunningstelsel beschermd, waarbij geldt dat archeologisch onderzoek is vereist in geval van bodemverstoringen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en groter dan 250 m<sup>2</sup>. In dat geval dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
3. Aan terreinen met een overwegend middelhoge of lage archeologische verwachting (zonder hoge cultuurhistorische betekenis) worden in dit plan geen restricties verbonden.

#### *Cultuurhistorie*

#### **4.6.5. CULTUURHISTORISCHE ANALYSE**

##### *4.6.5.1. Ontwikkelingsgeschiedenis*

#### *Esdorp*

Tijdens de middeleeuwen was sprake van een concentratie van bebouwing en vervoerslijnen langs de hoger gelegen randen van de Veluwe. De nederzetting Ede onstond op de overgang van de stuwwal naar de lager gelegen broekgronden in de Vallei. Uit de naamgeving van de huidige oostelijke centrumdelen komt de hogere ligging nog steeds nadrukkelijk naar voren: 'Op den berg', 'Sterrenberg', 'Zonnenberg', 'Paaschberg' en 'Klinkenberg'. Langs de uitvalswegen van de radiale spinstructuur van het brinkdorp Ede, waarschijnlijk ontstaan toen het Christendom zijn intrede deed, werd gebouwd. Westelijk van de stuwwal bevonden zich kleine agrarische bebouwingsconcentraties op de dekzandruggen naar de Vallei. Vanaf de 14e eeuw beheerde de buurschap Ede-Veldhuizen de gemeenschappelijke gronden. Een buurschap (of 'buurt') was een gemeenschap van grondeigenaren die gemeenschappelijk allerlei zaken regelde die betrekking hadden op bijvoorbeeld het gebruik van de gronden, wildbescherming, begrenzingen, afwatering en wegenaanleg en -onderhoud. Rond 1900 werden de gronden van de buurschap vrijwel geheel verkocht.

Het Bospoortgebied behoort van oudsher tot de dorpskern van Ede, waarbij de Amsterdamseweg, Grotestraat, Notaris Fischerstraat en Molenstraat de belangrijkste routes waren. Aan de noordkant vormden de Otterlosche weg (nu Bospoort) en de Kreelsche weg (nu

Bunschoterpad) de verbinding met het noord-oosten. Het tracé Amsterdamseweg - Grotestraat - Arnhemseweg vormde de belangrijkste oost-westverbinding.

Navolgende kaart toont het grondgebruik binnen het plangebied omstreeks 1832. Het stervormige wegenpatroon en de ronde vorm van het esdorp zijn duidelijk herkenbaar. Een markant onderdeel van de ruimtelijke structuur zijn de twee parallelle straten (Grotestraat en Notaris Fischerstraat) die samenkomen bij de dorpskerk. Nabij de bebouwing lagen tuinen en op grotere afstand de bouwlanden. Deze kaart laat tevens zien dat vanaf de heidevelden zogenaamde schaapsdriften naar het dorpscentrum liepen. Via deze trechtvormige stroken heidegrond, die tussen de bouwlanden doorliepen, werden de schapen samengedreven. Het beloop van enkele wegen in het plangebied, zoals bijvoorbeeld de Maanderweg en het noordelijk gedeelte van de Stationsweg, hangt samen met de vroegere agrarische functie. Ook het Heuvelsepapad vormt een relict van een schaapsdrift die oorspronkelijk door hakhoutwallen werd begeleid.



Fig 14. Fragment van kadastraal minuutplan 1811-1832 waarop het toenmalige grondgebruik is weergegeven: wegen (geel), gebouwen (rood), erf (grijs), tuin (licht groen), bouwland (bruin), heide (paars), bos (donker groen), kerkelijk (oranje). (bron:HisGIS Gelderland)

Om de mobiliteit te vergroten werden wegen nieuw aangelegd of verhard. Na een besluit van koning Willem I werd in 1828 de “Groote Straatweg” van Amsterdam naar Arnhem aangelegd (later rijksweg 24 en weer later N224). In dit kader werd de kaarsrechte Arnhemseweg gedeeltelijk aangelegd over de gronden van de schaapsdrift aan de oostzijde van het dorp.

Vanaf het midden van de negentiende eeuw verdichten de bebouwing zich geleidelijk in de dorpskern en langs de uitvalswegen. Op de hoek Telefoonweg/Molenstraat werd in 1865 de Concordiamolen gebouwd, nabij de plaats waar een in dat jaar gesloopte standerdmolen stond. Al sinds 1607 moet hier een molen gestaan hebben. De molen ligt net buiten de bestemmingsplangrens, maar de biotoop strekt zich uit tot binnen het plangebied.

De oorspronkelijke bebouwing stamt voornamelijk uit de tweede helft van de negentiende eeuw en de eerste decennia van de twintigste eeuw. Ede had toen nog een agrarisch karakter en de dorpsbebouwing concentreerde zich vooral rond de doorgaande wegen. Het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg werd voornamelijk in beslag genomen door bouwland en houtsingels, ter hoogte van de Kampstraat grensde het bouwland aan de heide. In die tijd zien we al een duidelijk verschil in bebouwingskarakteristiek tussen het gebied ten noorden van de Amsterdamseweg, de “Asakkers” (pas in de loop van de twintigste eeuw bebouwd) en het gebied

ten zuiden daarvan. Het huidige circuit Amsterdamseweg - Grotestraat - Molenstraat - Notaris Fischerstraat is op de kadastrale kaart van 1832 al duidelijk herkenbaar. Rond de eeuwwisseling ontwikkelde dit gebied zich van een hoofdzakelijk agrarisch gebied met enkele notabelen woningen (Fischers Huis) en enkele uitspanningen/logementen (De Posthoorn) tot een meer stedelijk gebied met o.a. winkels en meerlaags bebouwing. Aan de Notaris Fischerstraat vinden we tussen 1899 en 1942 het Edese gemeentehuis, de spaarbank en het toenmalige marktterrein. Ook langs het zuidelijk gedeelte van de Grotestraat en het Maandereind ontwikkelde zich in de periode 1850-1940 geleidelijk een lintvormige concentratie van allerlei kleinschalige winkelpanden in uiteenlopende bouwstijlen. De oude éénlaags woningen met dwarskap werden daarbij vervangen of opgehoogd met een woonverdieping en voorzien van een winkel op de begane grond. In 1902 werd aan de westzijde van de bestemmingsplangrens de spoorlijn Ede-Nijkerk (kippenlijntje) aangelegd, waarmee Ede een eigen station kreeg en de jarenlange relatief geïsoleerde positie definitief werd opgeheven. Ook bij het toenmalig raadhuis aan de Notaris Fischerstraat lag een halte.

#### *Eerste uitbreidingsplan Ede 1924*

In 1924 werd het eerste uitbreidingsplan voor de kern Ede opgesteld. Alleen de dorpskern en tuindorp Vooruit krijgen gesloten bebouwing. De rest wordt ingevuld met halfopen verkaveling in kleine bouwblokken. Men stelde prijs op zo min mogelijk aaneengesloten bebouwing om het 'dorpse karakter' te behouden. Door de crisisjaren bleef het uitbreidingsplan echter onuitgevoerd. Tot jaren dertig was geen west- en zuidwaartse uitbreiding mogelijk wegens de te drassige bodem, maar door verbeterde technieken was uitbreiding nu niet meer gebonden aan hoge zanderige en droge gronden. In 1935 werd een algemeen uitbreidingsplan vastgesteld, het eerste totaalplan voor de kern Ede. Binnen het bestaande wegenpatroon met spinstructuur vond verdichting plaats. Aan de westzijde werd een randweg gepland, aan de noordzijde werd de Groote Straatweg tot rijksweg getransformeerd (thans N224).

#### *Naoorlogse ontwikkelingen*

In 1950 werd het uitbreidingsplan uit 1935 door Ir. Lammers aangepast en nader vormgegeven. Daarnaast werd, conform de gangbare stedenbouwkundige principes van dat moment, een eerste aanzet tot functiescheiding gegeven. Het centrum van Ede, dat door de zuidwestelijke uitbreidingsdrift decentraal kwam te liggen, transformeerde in de jaren zestig en zeventig mee. De Grotestraat, Maandereind en Achterdoelen waren de belangrijkste winkelstraten. Aan de randen werden grote parkeerpleinen ingericht. Achter de oude N.H. kerk verrees in de jaren zeventig tegen de stuwwal aan een nieuw raadhuis van de hand van J.B. Bakema dat de Raadhuisstraat overkruist. Ten noorden van het stadscentrum van Ede werd in de jaren zestig tussen de Bospoort en de doorgaande routes N224 en Raadhuisstraat de uitbreidingswijk De Zoom gerealiseerd in een voor die tijd karakteristieke strokenbouw met open bouwblokken. Een wijkontsluitingsweg verbindt De Zoom met de ten oosten hiervan gelegen wijk De Kleefsehoek, gebouwd in de jaren zeventig. De enorme expansie van woon- en werkgebieden vereiste verder een modern verkeerssysteem. Een belangrijk onderdeel van het kernplan 1964 vormde het wegenstructuurplan. Door de aanhoudende groei kon niet meer worden aangesloten op bestaande wegenpatroon, maar moest een nieuwe structuur de drager voor ontwikkeling worden. De oude radiale structuur maakte daarom plaats voor een tangentiële verkeersstructuur. Met de aanleg van de Klinkenbergerweg werd een alternatief gecreëerd voor de oude noord-zuidontsluiting via de Stationsweg. In de periode 1964-1974 werden o.a. de aansluiting van de Proosdijerveldweg op de N224 gerealiseerd, het opwaarderen van de Molenstraat als verbindingsweg tussen het oude centrum en de nieuw te bouwen wijk Veldhuizen en de (gedeeltelijke) uitvoering van de Proosdijerveldweg als ringweg. De aansluiting hiervan op de Klinkenbergerweg werd wegens burgerprotesten nooit gerealiseerd. Deze ontwikkelingen veranderden het oorspronkelijke centrum van Ede in een meer secundair gebied.

#### *4.6.5.2. Cultuurhistorische waarden*

##### *Historisch waardevolle stedenbouw*

Op de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' worden drie gebieden als 'Historisch waardevolle stedenbouw' aangemerkt:

1. *Historische dorpskern*

Karakteristiek voor het gebied ten noorden van de Nederlands-Hervormde kerk zijn het nog steeds aanwezige authentieke karakter, de fijnmazigheid van structuren (wegen, paden/stegen), de diversiteit aan bebouwing en functies, de ambachtelijke bouwwijze en de subtiele detaillering van de oudere panden.

2. *Stadspoort Noord*

In stedenbouwkundige opzicht is de ruimte nabij de kruising Rijksweg N224, N304 en de Raadhuisstraat ingericht als 'stadspoort'. Kenmerkend is de geleidelijke overgang tussen het Edese Bos en het centrum van Ede met als hoogtepunt de onderdoorgang bij het Raadhuis van Ede ('stop op de fles'). Het motief van de stadspoort is ruim opgezet met stukken 'wand' langs de Rijksweg N224 en een trechtersvormige compositie die in zuidelijke richting versmalt. Aan weerszijden wordt de Raadhuislaan begeleid met hogere bebouwing (vier tot zes bouwlagen) die getrapt ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd. Het groen heeft een parkachtig karakter dat wordt versterkt door de losse boombeplanting die zowel in de zij- als in de middenberm staan.

3. *Trapakkers*

De trapakkers - deel van een voormalige eng - zijn in de negentiende eeuw trapsgewijs aangelegd om het wegspoelen van grond en mest te voorkomen. Eind jaren zeventig van de vorige eeuw zijn de trapakkers in oude luister hersteld. Ze vormen een belangrijke groene schakel in de zichtlijn van de Oude Kerk via het heringerichte Raadhuisplein naar het hoogste punt van de Paasberg met het park in landschappelijke stijl.

*Historisch-ruimtelijke structuren*

*Wegen en wegverbredingen*

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart liggen in het centrumgebied van Ede verschillende wegen, die omstreeks 1832 reeds aanwezig waren. Op navolgend fragment van deze deelkaart zijn deze historisch-ruimtelijke structuren als paarse lijn aangeduid. Het gaat onder meer om de Grotestraat, Notaris Fischerstraat, Molenstraat, Amsterdamseweg, Arnhemseweg, Maanderweg en Maandereind. Op een aantal plekken in de ruimtelijke structuur van het centrum zijn blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart nog wegverbredingen herkenbaar, die een historische oorsprong hebben. Het gedeelte van de Amsterdamseweg tussen de Grotestraat en Notaris Fischerstraat wordt bijvoorbeeld aangeduid als 'verbrede straat', evenals de pleinvormige ruimte bij de aansluiting van de Arnhemseweg op de Grotestraat. De oude wegen en verbredingen hebben een hoge cultuurhistorische waarde.

*Historische kavelgrenzen*

Op de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart staan in het centrumgebied verschillende kavelgrenzen aangeduid, die omstreeks 1832 reeds aanwezig waren (oranje lijnen en gestreepte lijnen). Enerzijds gaat het om oude kavelgrenzen die nog als zodanig gehandhaafd zijn gebleven in de percelering, anderzijds om oude perceelsgrenzen waarop nadien straten zijn aangelegd.

**Landmarks en waardevolle zichtlijnen**

De Nederlands-Hervormde kerk en het raadhuis vormen belangrijke landmarks in de ruimtelijke structuur van het centrumgebied. Dit geldt eveneens voor de buiten het plangebied gelegen Concordiamolen. Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart is de zichtlijn vanaf de Paasberg richting de historische kern en omgekeerd waardevol.

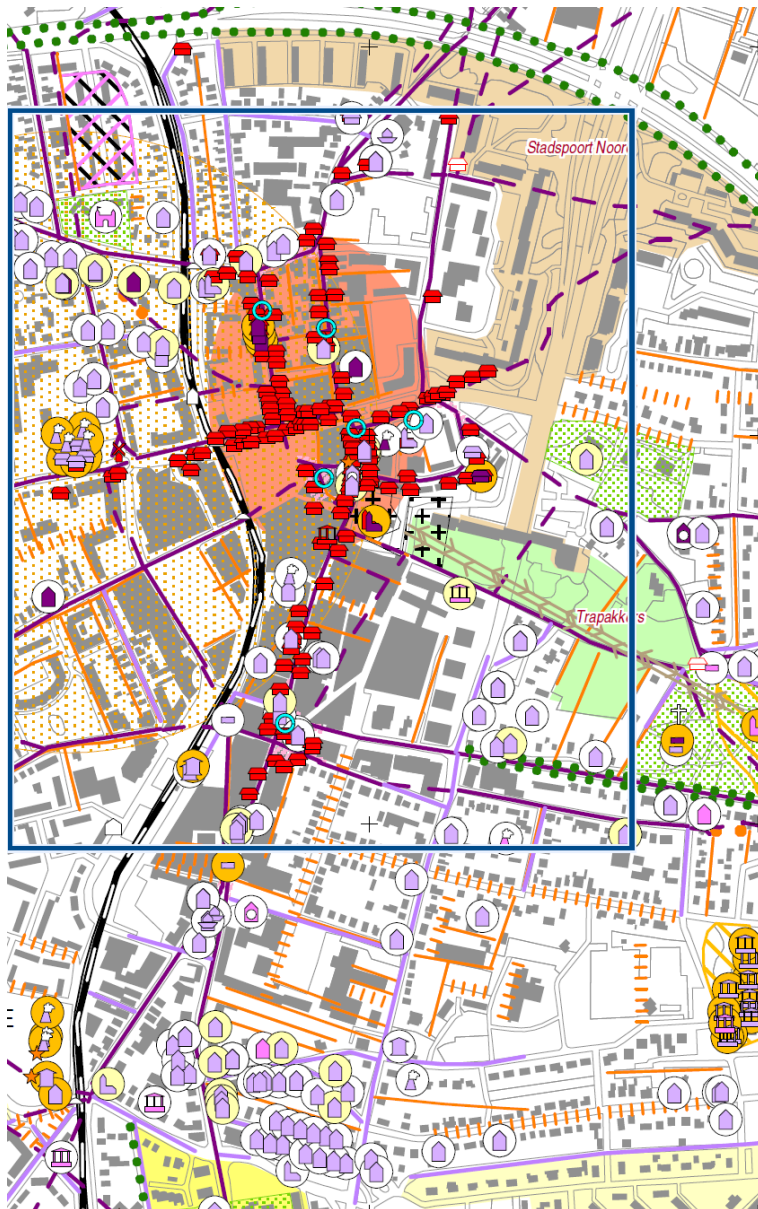


Fig. 15 Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

### Historische tuin- en parkaanleg en groenstructuren

In de omgeving van het als gemeentelijk monument beschermde landhuis De Sterrenberg liggen de restanten van een historische tuinaanleg. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart worden de gronden rondom het landhuis en ten oosten daarvan aangeduid als 'Villatuinen en parken (1850-1940), geheel of gedeeltelijke nog aanwezig'. De uitgegroeide haag die oorspronkelijk de ten oosten van de kerk gesitueerde begraafplaats begrensd, vormt binnen het plangebied een historisch waardevolle groenstructuur.

### Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

Binnen het plangebied bevinden zich de beschermde rijksmonumenten:

- Driehoek 32, Boerderij met bakhuis
- Grotestraat 58, Ned. Herv. Kerk (Oude kerk)
- Nieuwe Stationsstraat BY 36a, Jubileumlantaarn koningin Wilhelmina
- Museumplein 7, Station Ede-Centrum
- Notaris Fischerstraat 25, Woonhuis met stoep en lindenboom

- Notaris Fischerstraat 27, Fischers huis met stoep en linden
- Notaris Fischerstraat 29, De Linden, woonhuis met stoep en linden

De volgende beschermde gemeentelijke monumenten komen binnen het plangebied voor:

- Amsterdamseweg 9, Noorderkerk
- Amsterdamseweg 20, Winkel-woonhuis met tuin
- Bergstraat z.n., VVV-bankje
- Bergstraat 2, Villa Sterrenberg
- Beukenlaan 12, Evangelisch Lutherse kerk
- Bredelaan 2a, voormalig politiebureau
- Grotestraat 1, Winkel-woonhuis
- Grotestraat 68, (deel van) Winkelwoonhuis
- Grotestraat 70, (deel van) Winkelwoonhuis
- Grotestraat 87, Winkel-woonhuis
- Grotestraat 123, Villa
- Lindelaan 5, Zonnehuis, villa met tuin
- Lindelaan 46, Villa Ebina
- Lindelaan 54, Zuiderkruis, villa met tuin
- Maandereind 50, (deel van) Winkelwoonhuis
- Maandereind 52, (deel van) Winkelwoonhuis
- Raadhuisplein 2, voormalig Marnixcollege
- Stationsweg 21, Villa Moni Alendo
- Stationsweg 27, Villa By Honck
- Stationsweg 31, Villa Regina
- Stationsweg 33, Villa Sonnevanc
- Stationsweg 35, Villa Zuiderhoek

#### **4.6.6. KARAKTERISTIEKE PANDEN**

De gemeente Ede kent een groot aantal karakteristieke panden. Op basis van een gemeentebrede inventarisatie zijn deze panden in kaart gebracht. Ook in het centrum van Ede komen karakteristieke panden voor. Hoewel dergelijke panden niet als monumentaal zijn aangemerkt, zijn ze door hun cultuurhistorische en ruimtelijke waarde van groot belang voor het karakteristieke beeld van hun omgeving. De systematiek is om karakteristieke panden in bestemmingsplannen te voorzien van een aparte aanduiding. De regeling die behoort bij de aanduiding 'karakteristiek pand' is gericht op het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing. Daarnaast wordt aan deze aanduiding een vergunningplicht gekoppeld voor het geheel of gedeeltelijke slopen van de bebouwing. Op deze wijze wordt voorkomen dat karakteristieke panden zonder voorafgaande toets gesloopt kunnen worden.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een ander oogmerk dan de aanwijzing van karakteristieke panden, en wel het verwezenlijken van beleidsdoelen uit de visie op het centrum. Er is gekozen om alle karakteristieke panden in de gemeente Ede middels een apart (gemeentebreed) bestemmingsplan aan te wijzen. De planning is om dit bestemmingsplan in 2018 in procedure te brengen. De karakteristieke panden die in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' al een aanduiding hadden, behouden deze aanduiding ('beeldbepalend pand') uiteraard.

#### **4.6.7. CONCLUSIE CULTUURHISTORIE**

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De huidige situatie wordt conserverend vastgelegd en in een aantal gevallen wordt het aantal functies beperkt. De bestaande situatie heeft als basis gediend bij het leggen van de bestemmingen, waarbij cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk zijn geborgd door maatwerk toe te passen bij het leggen van reguliere bestemmingen. Het behoud van de

historische wegenstructuur in het bestemmingsplangebied wordt bijvoorbeeld geborgd door de betreffende gronden te bestemmen als weg (bestemming 'Verkeer'). Het bestemmingsplan maakt dan ook geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed kunnen zijn op het historisch beloop van deze wegen. Ook door het toekennen van de bestemming 'Groen' wordt de historisch-ruimtelijke karakteristiek van gebieden beschermd. Dit geldt bijvoorbeeld voor de zone ten zuiden van het raadhuis die onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'Trapakkers'. Ook de trechtervormige compositie van het cultuurhistorisch waardevolle gebied 'Stadsport Noord' wordt in belangrijke mate geborgd door de aan gronden toegekende bestemmingen ('Verkeer', 'Groen') en de situering van bouwvlakken. Dit geldt eveneens voor de restanten van de tuinaanleg bij het landhuis De Sterrenberg. Handhaving van monumentale en karakteristieke bomen is geregeld middels het gemeentelijk groenbeleid.

Het bestemmingsplan Ede Centrum voorziet niet in regels die gericht zijn op de bescherming van historische kavelgrenzen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt gestreefd naar het behoud van persistente perceelsgrenzen, alsmede naar een versterking van het daarvan afgeleide stedenbouwkundig patroon.

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet, respectievelijk de Monumentenverordening. Voor deze objecten is een bestemming opgenomen die een passende functie mogelijk maakt.

Uit vigerend bp: "Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolumen ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd." => weet niet of dit daadwerkelijk gebeurd is, om die reden twijfel ik om dit op te nemen

## **4.7. Geluid**

### **4.7.1. WETTELIJK KADER**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). 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 gezonereerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde



hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

#### **4.7.2. BESCHOUWING PLANGEBIED**

##### *Industrielawaai*

Ten noordwesten van het plangebied ligt het krachtens de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Ede-Noord. De geluidszone van dit industrieterrein overlapt juist als groenstrook bestemde noordwesthoek van het plangebied. De zonegrens is opgenomen in de verbeelding.

##### *Spoorweglawaai*

Door het plangebied loopt in de spoorlijn Ede-Amersfoort. De wettelijke geluidszone heeft een breedte van 100 meter aan weerszijden.

##### *Wegverkeerslawaai*

De binnen of aan de randen van het plangebied gelegen relevante gezoneerde wegen zijn de N224, de Klinkenbergerweg/Raadhuisstraat/Apeldoornseweg, de Molenstraat, de Arnhemseweg, de Veenderweg, de Telefoonweg en de Stationsweg. De zonebreedte voor deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg voor wegen binnen de bebouwde kom en tot maximaal 400 meter aan weerszijden voor wegen gelegen buiten de bebouwde kom. Voor de overige wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

#### **4.7.3. CONCLUSIE**

Aangezien het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect 'geluid' conserverend van aard is en geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van (spoor)wegen of de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen, kan akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege worden gelaten. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Omgeving'. Ten aanzien van het gebruik van het Raadhuisplein en het Kuiperplein als evenemententerrein is in hoofdstuk 5 een aparte paragraaf in het kader van het aspect 'geluid' opgenomen.

## **4.8. Luchtkwaliteit**

### **4.8.1. WETTELIJK KADER**

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de

luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

#### **4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED**

##### *Bestaande situatie*

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten. Overigens bevinden zich langs de wegen in de rond het plangebied geen knelpunten: binnen het hele plangebied wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de maatgevende componenten stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

#### **4.8.3. CONCLUSIE**

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan 'Ede-Centrum en Omgeving'.

### **4.9. Verkeer en parkeren**

#### **4.9.1. REGELGEVING EN BELEID**

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', het Fietsmobiliteitsplande 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 mag de verkeersveiligheid, en doorstroming niet in positieve of negatieve zin worden beïnvloedt.

#### **4.9.2. SITUATIE PLANGEBIED**

##### *Verkeerskundige functies in het gebied*

Belangrijkste verkeerskundige drager in het plangebied is de centrumring. Deze ring loopt over de Raadhuisstraat, Klinkenbergerweg, Ericalaan, Stationsweg, Telefoonweg en Molenstraat. Al deze wegen zijn aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en hebben daarmee een functie in het doorgaande autonetwerk van Ede-Stad. Daarnaast functioneert de centrumring ook voor het bestemmingsverkeer om het parkeren en bevoorraden in het centrum te faciliteren. Op een groot deel van de centrumring rijden lijnbussen. Tevens heeft de centrumring een belangrijke functie in het hoofdfietsnetwerk.



Fig 16. Overzicht hoofddraggers

Deze opeenstapeling van verkeersfuncties leidt op een aantal straten tot problemen, omdat er onvoldoende ruimte is om al deze functies naar behoren te faciliteren. De consequentie op veel delen van de centrumring, met name op de Stationsweg en Telefoonweg, is dat de grote hoeveelheid fietsverkeer onvoldoende veilig en comfortabel wordt gefaciliteerd. Ten slotte is de centrumring in de zuidoosthoek (Klinkenbergerweg en Ericalaan) te groot, waardoor een aantal parkeerlocaties niet rechtstreeks worden aangedaan.

De gemeente streeft er naar om het aantal verkeersfuncties op de centrumring terug te brengen en op deze manier mogelijkheden te bieden om een deel van de ring verkeersveiliger en comfortabeler in te richten. Deze mogelijkheden zijn er door:

- terugdringen doorgaand autoverkeer en beter faciliteren voor bestemmingsverkeer en fietsers, met name op Telefoonweg en Stationsweg;
- verschuiven en strekken van busverbindingen tussen station Ede-Wageningen en het Centrum van de Stationsweg naar de Klinkenbergerweg;
- verkleinen van de parkeerring over Maanderplein, Detmarlaan en Arnhemseweg

De gemeente wil de stallingsvoorzieningen voor fietsers optimaliseren en aansluiten op de belangrijkste "aanvliegroutes" naar het centrum. De huidige stallingscapaciteit wordt niet optimaal gebruikt. De grootste stroom fietsers verdeelt zich over het centrum via de Telefoonweg en Molenstraat en vanaf daar de Nieuwe Stationsstraat, Brouwerstraat of Markt in. Het is van belang om de stallingscapaciteit, al dan niet overdekt, op deze straten aan te sluiten. Een toekomstige aanvliegroute is het Maanderplein. Vanaf daar komt de toekomstige snelle fietsroute over de Stationsweg en de regionale fietsroute over de (Verlengde) Maanderweg aan.

Binnen de centrumring ligt het grootste deel van het voetgangergebied van Ede-Centrum. Het wordt doorkruisd door enkele fietsroutes, waarvan de route over de Arnhemseweg - Bevrijdingsplein - Nieuwe Stationsstraat de belangrijkste is. Het voetgangersgebied wordt verkeerskundig gekenmerkt door een veelheid aan verschillende regels en zoneringen, waar permanent, buiten winkeltijden of nooit gefietst mag worden.

Behalve tot beperkingen in toegankelijkheid leidt dit ook tot onduidelijkheid en negatie van de regels. De gemeente streeft ernaar om de verkeersregels in het voetgangersgebied te vereenvoudigen, de plaats van de fietsers op de weg te verduidelijken waar nodig en om op enkele straten fietsers permanent toe te staan en zo enkele “missing links” voor fietsers te verbinden. Eén daarvan is de Achterdoelen.

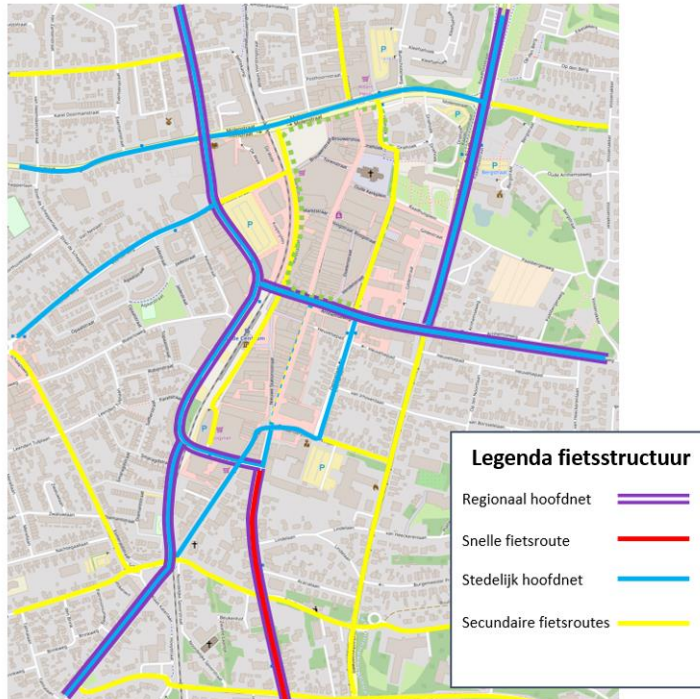


Fig 17. Fietsstructuur

De bevoorrading van in het voetgangersgebied levert problemen op, doordat langzaam verkeer en vrachtverkeer elkaar geregeld in de weg zit. Specifiek de Marktstraat is een aandachtspunt, omdat deze voor autoverkeer doodloopt en er nauwelijks ruimte is om te keren. De gemeente streeft ernaar om de noodzakelijke bevoorrading binnen het voetgangersgebied zoveel mogelijk te beperken en onderzoekt onder meer de volgende mogelijkheden:

- laden en lossen langs de rand te faciliteren
- herijking van de bevoorradingroutes, die zo kort mogelijk door het voetgangersgebied lopen
- venstertijden aanpassen
- slimme oplossingen, zoals combineren van transport, al dan niet met centraal overslagpunt

## Effecten ontwikkelingen

### *Verkeersstromen*

Op dit moment hebben de Klinkenbergerweg en de Raadhuisstraat behalve een functie voor het stedelijke doorgaande verkeer ook een functie voor het regionale verkeer. De aanleg van de Parklaan zal dit in de toekomst veranderen. Het regionale autoverkeer zal naar deze route verschuiven. Als de gemeente besluit tot afwaardering van de Telefoonweg en realisatie van een fietsstraat op de Stationsweg zal het huidige stedelijke doorgaande verkeer op deze straten op hun beurt deels verschuiven naar de Klinkenbergerweg en Raadhuisstraat.

De fietsstroom tussen het Centrum en station Ede-Wageningen, die zich nu nog verdeelt tussen de Klinkenbergerweg en de Stationsweg, zal met deze maatregel veel sterker worden geconcentreerd op de Stationsweg, onderdeel van de doorgaande snelle fietsroute naar Wageningen.

### *Parkeerbehoefte*

De bepalingen van de Nota Parkeernormeringen zijn van toepassing. De gemeente streeft ernaar om het parkeren in het centrum zo min mogelijk als straatparkeren te faciliteren en zoveel mogelijk particulier, dan wel in openbare parkeergarages of parkeerterreinen. Het gehele plangebied ligt

binnen het gebied dat is aangewezen als (mogelijke) vergunninghouderszone, danwel is aangewezen als betaalde parkeerzone.

#### **4.9.3. CONCLUSIE**

De in paragraaf 4.9.2 genoemde verkeersontwikkelingen sluiten goed aan bij de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan in het centrum voorstaat. De voorziene ruimtelijke ontwikkeling van het centrum zal naar verwachting niet leiden tot noodzakelijke aanpassingen in de verkeersstructuur, anders dan genoemd in voorgaande paragraaf.

Ten aanzien van het gebruik van het Raadhuisplein en het Kuiperplein als evenemententerrein is in hoofdstuk 5 een aparte paragraaf in het kader van het aspect 'verkeer' opgenomen.

### **4.10. Kabels en leidingen**

#### **4.10.1. GSM-/UMTS-ANTENNES, KABELS EN LEIDINGEN**

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) beleid ontwikkeld ten aanzien van bovengrondse hoogspanningslijnen. Het ministerie adviseert gemeenten, provincies en netbeheerders dan ook om rond hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van bebouwing ten behoeve van gevoelige functies. Dit geldt onder andere voor situaties waarin nieuwe woningen in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen die bij bestaande woonwijken worden gerealiseerd. In het beleid wordt gesteld dat magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker mogen zijn dan 0,4 microtesla. Deze norm is ingesteld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen, mogelijk gezondheidsrisico lopen. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met dit voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld rond hoogspanningslijnen. Ten slotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

#### **4.10.2. CONCLUSIE**

In het plangebied komen geen hoofdleidingen voor die bescherming behoeven. In een apart bestemmingsplan ('parapluplan Mantelzorg en Antennes') is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie.

### **4.11. Externe veiligheid**

#### **4.11.1. 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor

deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

#### **4.11.2. WETTELIJK KADER**

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

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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.

#### **4.11.3. BESCHOUWING PLANGEBIED**

In de omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een aantal risicobronnen, te weten: vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224, de kerosineleiding (parallel aan en ten noorden van de N224), de NIZO (ammoniakoelinstallatie) en de opslag van Jaco Vuurwerk.

##### *Vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224*

In het kader van eerdere bouwplannen aan de Asakkerweg en op het Bospoort/Aralterrein is reeds onderzoek uitgevoerd naar de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 op de omliggende bebouwing. Het betreft de rapporten 'Risicoberekening N224' met kenmerk MD-MV20080567 van 23 juni 2008, opgesteld door DHV B.V. en 'Vervoer gevaarlijke stoffen over de N224 te Ede en de ontwikkeling van het Bospoortproject' met kenmerk 202138 090982 – DF73 van 7 oktober 2009, opgesteld door Save. Onderstaande beschrijving is gebaseerd op de onderzoeksresultaten van de genoemde rapporten.

Uit de onderzoeken volgt dat de PR 10-6 contour binnen de weg ligt. PR-knelpunten zijn dan ook niet aan de orde. Uit de groepsrisicoberekeningen volgt dat het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt. Het GR bedraagt maximaal 0,057 maal de oriëntatiewaarde bij 169 slachtoffers. Dit is ruimschoots onder de verantwoordingsgrens uit het gemeentelijk beleid (0,1 maal de oriëntatiewaarde).

##### *Kerosineleiding*

Parallel aan en ten noorden van de N224 ligt een kerosineleiding. De leiding ligt net buiten het plangebied. Het invloedsgebied van de buisleiding wordt bepaald door een plasbrand en bedraagt

circa 30 meter. Binnen het invloedsgebied worden in het nieuwe bestemmingsplan geen (beperkt) kwetsbare objecten toegelaten. De risico's vanwege deze bron hoeven daarom niet verder onderzocht te worden. Wel moet worden nagegaan of de belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de buisleiding (gemeten vanuit het hart van de leiding) binnen het plangebied valt. Voorzover deze belemmeringenstrook in het plangebied valt, is deze opgenomen op de verbeelding.

#### *NIZO Food Research*

De koelinstallatie van NIZO Food Research bevat 3.000 kg ammoniak. Volgens het Bevi/Revi betreft het een categoriale inrichting en gelden standaard afstanden voor het PR en het invloedsgebied. De PR 10-6 contour ligt op 35 meter van de installatie en de installatie heeft geen invloedsgebied. Aangezien de grens van het plangebied op meer dan 200 meter van de terreingrens van NIZO Food Research ligt, hoeven de risico's vanwege de ammoniak-koelinstallatie niet nader te worden beschouwd.

#### *Jaco Vuurwerk*

Dit bedrijf ligt in het plangebied en valt binnen de werkingssfeer van het Vuurwerkbesluit. Zowel de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" als het Vuurwerkbesluit geven afstanden aan. De afstanden in het Vuurwerkbesluit zijn wettelijk voorgeschreven. Daarom moet alleen het Vuurwerkbesluit in de beoordeling worden betrokken. Daarbij speelt ook de vergunde situatie een rol. In 2004 heeft Jaco Vuurwerk Evenementen gebruik gemaakt van de overgangsregeling van het Vuurwerkbesluit (artikel 5.3.2). Deze overgangsregeling had als gevolg dat onder bepaalde voorwaarden de afstanden zoals bepaald in het Vuurwerkbesluit tot 0 meter konden worden teruggebracht. De overgangsregeling is van toepassing op enkel deze vergunning. Bij wijziging van de vergunnings situatie moet het Vuurwerkbesluit worden gevolgd. Omdat dan sprake is van een aanvraag na 1 maart 2004 is artikel 5.3.2 niet meer van toepassing. De facto blijft Jaco Vuurwerk Evenementen daarom gebonden aan deze voorwaarden tot in lengte der jaren. Dit heeft tot gevolg dat ontwikkelingen in de omgeving van het bedrijf niet van invloed zijn op de milieuvergunning en deze ontwikkelingen evenmin leiden tot aanscherping van de betreffende vergunning.

Uiteraard is dit anders indien het Vuurwerkbesluit wordt gewijzigd dan wel wordt aangescherpt, maar dat is een andere zelfstandige procedure die buiten de reikwijdte van de gemeente valt.

#### **4.11.4. CONCLUSIE**

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is een toename en daarmee een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde.

#### **4.12. Veiligheid**

##### **4.12.1. 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.

#### **4.12.2. BEREIKBAARHEID**

Dit bestemmingsplan is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconstateerd wordt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het beleid en de regelgeving op het gebied van veiligheid en bereikbaarheid. Bij planvorming op een groter detailniveau wordt de VGGM graag betrokken.

#### **4.12.3. CONCLUSIE**

Het aspect veiligheid staat de planvorming niet in de weg.

### **4.13. Duurzaamheid/Energietransitie**

#### **4.13.1. AMBITIE**

Ede wil uiterlijk in 2050 energieneutraal zijn, dat betekent dat de energie die we nu jaarlijks met elkaar in Ede verbruiken duurzaam geproduceerd moet worden binnen de gemeentegrenzen van Ede. In 2017 is de "Routekaart Ede energieneutraal" opgesteld. De routekaart geeft inzicht op welke manieren Ede in 2050 grotendeels energieneutraal kan worden. Om energieneutraliteit te bereiken wordt stevig ingezet op energiebesparing en de productie van duurzame energie uit bijvoorbeeld wind, zon, biomassa en bodem.

#### **4.13.2. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN**

De komende jaren gaan we in het kader van de energietransitie onder andere de volgende ontwikkelingen zien:

- Bestaande gebouwen worden steeds energie-efficiënter;
- In plaats van aardgas gaan we op zoek naar alternatieven voor verwarming, zoals bijvoorbeeld warmtenetten. In de gemeente Ede is voor nieuwbouwwoningen als besloten dat het uitgangspunt aardgasloos is;
- Duurzaam vervoer (m.n. elektrisch rijden) maakt een opmars;
- De productie van duurzame energie neemt steeds verder toe (zon, wind, biomassa en bodem)

#### **4.13.3. AANDACHTSPUNTEN PLANGEBIED**

Voor het centrum van Ede is energiebesparing in de bestaande gebouwen een belangrijk thema. Over het algemeen staan in het centrum oudere, minder goed geïsoleerde gebouwen waar met energiebesparende maatregelen veel winst is te behalen. Naast besparing kan de uitrol van het duurzame warmtenet in het centrum een belangrijke rol spelen op weg naar energieneutraliteit. Bestaande bebouwing kan relatief eenvoudig aangesloten worden op het warmtenet in ontwikkeling. Grootschalige productie van duurzame energie, door middel van wind, zon of biomassa is uitgesloten. Voor kleinschalige energieproductie liggen er wel kansen op de vele daken van de gebouwen in het centrum. Individuele zonPV-installaties leveren een bijdrage leveren aan de productie van duurzame energie. Bijkomende voordelen zijn dat deze energie gelijk gebruikt kan worden door de vele functies die vooral overdag een energiebehoefte hebben; daarnaast wordt duurzaam gebruik gemaakt van de ruimte (dubbel ruimte gebruik).

Voor het centrum staan verder klimaatbestendigheid en duurzame mobiliteit centraal. Daarbij spelen de volgende zaken een rol:

- duurzame mobiliteit: meer ruimte voor de fiets, doorgaand verkeer aan de randen, efficiënte logistiek;
- tegengaan van hittestress: toevoegen van groen (ook op daken), verminderen van verharding;



- ruimte voor infiltratie en waterbuffering zowel in de openbare ruimte als op daken;
- duurzaam materiaal (her)gebruik: gebouwen, de openbare ruimte en meubilair;
- scheiden van afval; duurzame verlichting;
- energieopwekking op gebouwen (richtlijnen zonnepanelen)

## **5. Evenemententerreinen in het centrum**

### **5.1. Planologische regeling**

Evenementen in de openbare ruimte kunnen hinder opleveren voor de omgeving door bijvoorbeeld verkeershinder of geluidsoverlast. Voor een evenement is een vergunning nodig op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De vergunning op basis van de APV heeft betrekking op openbare orde en veiligheid. In deze vergunning, die zo nodig inhoudelijk wordt afgestemd met de omgevingsvergunning, worden o.a. zaken als toezicht, crowd-control en verkeersregulering geregeld.

De APV vormt geen toetsingskader voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Bij langdurige of terugkerende evenementen, kan het daarom nodig zijn om ook een planologisch besluit te nemen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het evenement.

Het planologisch besluit kan op twee manieren vorm worden gegeven: door middel van opname in het bestemmingsplan, of door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan. Eerder is voor de terreinen Kuiperplein en Raadhuisplein een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het houden van een langdurig en/of terugkerend evenement. Met dit bestemmingsplan willen wij een permanente planologische grondslag bieden om een beperkt aantal keer per jaar een grootschalig evenement te organiseren op de genoemde locaties. Hierbij wordt getoetst aan de meest relevante ruimtelijke aspecten, te weten Verkeer/parkeren, geluid, milieu(zonering) en overige hinder.

#### **5.1.1. KUIPERPLEIN**

Met de herinrichting van het Marktplaats is ruimte gezocht voor een nieuwe centrale locatie waar grootschalige (muziek)evenementen in Ede-centrum kunnen plaatsvinden. Qua oppervlakte, bereikbaarheid en locatie is het Kuiperplein hiervoor uitermate geschikt. Een vergelijkbare locatie is in het centrum niet aanwezig.

In 2017 heeft het Heideweek-evenement (voor het eerst) plaatsgevonden op het Kuiperplein. Aangezien het om een nieuwe locatie ging, is het gezien als een pilotfase. Mede op basis van de ervaringen worden de ruimtelijke randvoorwaarden in dit bestemmingsplan bepaald. Het uitgangspunt daarbij is dat jaarlijks de Heideweek plaatsvindt op het Kuiperplein. Dit evenement duurt - inclusief op- en afbouw - ongeveer 18 dagen; de feestelijkheden beperken zich tot een duur van 8 dagen. Gedurende deze periode vinden 4 grootschalige muziek-evenementen plaats. Daarnaast vinden er een aantal andere (kleinere) evenementen plaats.

Naast de Heideweekfestiviteiten kunnen op het Kuiperplein jaarlijks maximaal vier andere evenementen plaatsvinden.

Om de ruimtelijke impact te reguleren, wordt op de verbeelding het gebied aangewezen waar de evenementen mogelijk zijn. In de bijbehorende planregels bepalen we de randvoorwaarden (in het kader van geluid, verkeer, bezoekersaantallen, tijden etc.). In het kader van de vergunningsplicht op grond van de APV, heeft het college een aantal spelregels opgesteld ten aanzien van het gebruik van het terrein.

Een aantal ruimtelijke thema's zijn voor het Kuiperplein leidend voor de planologische inpasbaarheid van een evenemententerrein. Deze worden hierna beschreven.

##### *5.1.1.1. Geluid*

Voor het aspect geluid bij evenementen gelden geen harde wettelijke geluidsnormen. Gemeenten hebben de vrijheid om hier lokaal afwegingen in te maken en voorschriften op te stellen die passen bij de betreffende locatie. Bij het bepalen van passende geluidsvoorschriften voor evenementen op het Kuiperplein is enerzijds aansluiting gezocht bij het convenant preventie gehoorschade muzieksector (voor wat betreft de toelaatbare geluidsniveaus op de dansvloer) en

anderzijds bij de inzichten in de geluidsbelasting ter plaatse van omliggende woningen die in den lande aanvaardbaar wordt geacht (geluidhinder bij omwonenden). De richtwaarden zoals opgenomen in de Nota "Evenementen met een luidruchtig karakter" van de Inspectie Milieuhygiëne Limburg 1996 bieden aanknopingspunten voor het bepalen van geluidsvoorschriften ter plaatse van woningen. Aangezien de inzichten rond geluidsniveaus en beleving op en rond een evenemententerrein de laatste jaren is veranderd is ook gekeken naar geluidsniveaus die andere gemeenten in de praktijk als aanvaardbaar kwalificeren.

In de Nota luidruchtige evenementen zijn richtwaarden<sup>[1]</sup> opgenomen voor de gevelbelasting van woningen rond een evenemententerrein. De richtwaarden zijn gebaseerd op de spraakverstaanbaarheid in woningen. Met andere woorden: bij de in onderstaande tabel vermelde richtwaarden kan men zich nog goed verstaanbaar maken, uitgaande van een gemiddelde geluidsisolatie van een woning.

Periode	Basisnorm	Max. niveau binnen	Gevelisolatie	Maximale gevelbelasting
Dag	35 dB(A)	50 dB(A)	20 à 25 dB(A)	70 à 75 dB(A)
Avond	30 dB(A)	50 dB(A)	20 à 25 dB(A)	70 à 75 dB(A)
Nacht	25 dB(A)	45 dB(A)	20 à 25 dB(A)	65 à 70 dB(A)

*Tabel: richtwaarden op basis van hinder/spraakverstaanbaarheid (één-minuut  $L_{Aeq}$ )*

De praktijkervaring leert echter dat voor muziekevenementen in binnenstedelijke situaties waarbij woningen direct rond een stadsplein liggen, een maximale gevelbelasting van 75 dB(A) niet werkbaar is. Veel gemeenten staan in de praktijk in binnenstedelijke situaties waarbij woningen in een levendig centrumgebied dicht om een evenemententerrein zijn gelegen hogere geluidsniveaus toe. Hierbij spelen naast de optredende geluidsbelasting van omliggende woningen aspecten als de eindtijd, het aantal evenementen op jaarbasis en communicatie naar de omgeving een belangrijke rol. Als al deze aspecten in goede samenhang worden bekeken en vastgelegd, zodat omwonenden weten waar ze aan toe zijn, kunnen evenementen in dergelijke situaties in de praktijk op een aanvaardbare manier worden georganiseerd.

## Geluidsvoorschriften

Om onaanvaardbare geluidsoverlast ter plaatse van de rond het Kuiperplein gelegen woningen te voorkomen en de mogelijkheid van het optreden van gehoorschade bij bezoekers te beperken worden de volgende geluidsvoorschriften:

- het kwartier gemiddelde geluidsniveau op de dansvloer bedraagt ten hoogste 103 dB(A).
- bij een kinderevenement bedraagt het kwartier gemiddelde geluidsniveau op de dansvloer ten hoogste 91 dB(A) voor de leeftijdscategorie t/m 13 jaar en ten hoogste 96 dB(A) voor de leeftijdscategorie 14 en 15 jaar.
- de kwartier gemiddelde geluidsbelasting van woningen bedraagt tijdens de grote muziekevenementen ten hoogste 85 dB(A).
- de kwartier gemiddelde geluidsbelasting van woningen bedraagt tijdens de overige evenementen ten hoogste 75 dB(A).
- het verschil tussen de gemeten geluidsbelasting bij woningen in dB(A) en dB(C) bedraagt ten hoogste 10 dB.
- de geluidsniveaus op de dansvloer en bij de woningen wordt gedurende evenementen (inclusief op- en afbouwperiode) gemonitord middels geluidmeetsensoren.
- Na de in de evenementenvergunning afgesproken eindtijden mag geen versterkte muziek meer worden afgespeeld.

<sup>[1]</sup> Richtwaarden zijn geen harde wettelijke normen die niet overschreden mogen worden. Van richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

## **Prognoseonderzoek**

Als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is een akoestisch prognoseonderzoek gevoegd waarin de verwachte geluidsbelastingen vanwege grote muziekevenementen worden getoetst aan de geluidsvoorschriften. Het betreft het rapport 'Akoestisch onderzoek muziekevenementen Heideweek Kuiperplein Ede, versie 002' met kenmerk M.2017.0494.00.R001 van 1 juni 2017, opgesteld door adviesbureau DGMR.

De geluidsniveaus zijn berekend op basis van de podiumopstelling en de geluidsinstallaties die bij de voor geluid maatgevende muziekevenementen van de Heideweek 2017 zijn gebruikt. Uit het onderzoek volgt dat tijdens de Heideweek voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften zoals hiervoor genoemd.

## **Geluidsmonitoring**

Gedurende grote muziekevenementen op het Kuiperplein (inclusief de op- en afbouwperiode) worden continu geluidsmetingen uitgevoerd. De meetsensoren worden ter plaatse van de rond het plein gelegen appartementen en ter plaatse van het front of house opgesteld. De realtime meetinformatie wordt gebruikt om te toetsen of aan de opgelegde geluidsvoorschriften wordt voldaan en dient voor het bijstellen van de geluidsniveaus in het geval van (dreigende) overschrijdingen. Na een grootschalig muziekevenement wordt de meetdata nader geanalyseerd en worden de bevindingen in een rapportage samengevat. Deze gegevens worden ter evaluatie beschikbaar gesteld aan omwonenden.

## **Meetresultaten Heideweek 2017**

Inmiddels is in augustus 2017 ervaring opgedaan tijdens de Heideweek. Uit het evaluatieverslag volgt dat de praktijkmetingen aansluiten bij de aannames uit het genoemde prognoseonderzoek. De gehanteerde geluidsvoorschriften blijken werkbaar te zijn voor de organisator en voldoende bescherming te bieden aan bezoekers en omwonenden, gezien het feit dat klachten achterwege zijn gebleven.

### *5.1.1.2. Verkeer/parkeren*

In de afgelopen jaren is er veel ervaring opgedaan met grote evenementen in het centrum van Ede (Markt) en de uitgevoerde verkeersmaatregelen. In grote lijnen zijn de maatregelen bij evenementen op het Kuiperplein vergelijkbaar met de situatie van de evenementen op de Markt. Voor de evenementen op het Kuiperplein in 2017 is een verkeers- en parkeerplan opgesteld met een uitgebreid scala aan verkeers- en parkeermaatregelen opgesteld. Deze is het afgelopen jaar als voorwaarde aan de evenementenvergunning verbonden. Deze kent een aantal hoofdpunten:

- Bereikbaarheid hulpdiensten
- Bereikbaarheid panden/ laden en lossen.
- Regels omtrent afsluiting en omleiding Telefoonweg
- Operationeel blijven van de taxistandplaats
- Voorzien in voldoende parkeergelegenheid
- Voorzien in alternatieve parkeergelegenheid voor vergunninghouders
- Stalling fietsen

### *Parkeercapaciteit*

De totale parkeercapaciteit in Ede centrum is ruim voldoende om in de vraag te voorzien. Het centrum kent verschillende - al dan niet ondergrondse - parkeergelegenheden. Tijdens grootschalige evenementen op het Kuiperplein valt een deel van deze parkeercapaciteit weg. Dit betekent echter niet dat er op die momenten onvoldoende parkeerplaatsen resteren in het centrumgebied. Daarnaast betreft het relatief korte periodes. Een deel van het Kuiperplein is ingericht als parkeerterrein voor vergunninghouders. Zij krijgen gedurende evenementen

alternatieve parkeerlocaties aangeboden. Daarnaast wordt telkens bezien hoe de parkeersituatie in de directe omgeving kan worden geoptimaliseerd tijdens evenementen voor bezoekers aan de ondernemingen in dit deel van het centrum.

#### *5.1.1.3. Bezoekersaantallen en tijdsbeperkingen*

De ruimtelijke impact van een evenement is mede afhankelijk van de omvang en het tijdsbestek waarin het evenement plaatsvindt. Om die reden zijn deze aspecten ook gekwalificeerd in de bestemmingsplanregels. Er is een maximum bezoekersaantal is vastgelegd. Ook zijn de tijden waarbinnen een evenement mag plaatsvinden gereguleerd.

Het maximumbezoekersaantal is opgenomen vanuit de ruimtelijke beperkingen van het terrein. Uiteraard kan in de noodzakelijke evenementenvergunning een meer beperkend aantal worden opgenomen, op basis van eisen in het kader van openbare orde en veiligheid. Datzelfde geldt voor de tijdsduur waarbinnen de evenementen mogen plaatsvinden. In het bestemmingsplan is een relatief ruim tijdskader opgenomen, welk aansluit bij hetgeen van een evenemententerrein in het centrum mag worden verwacht. Daarbij is van belang dat het terrein maar een beperkt aantal keer per jaar in gebruik mag worden genomen, zodat er geen sprake is van een onevenredig effect op het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen en bedrijven.

#### *5.1.1.4. Overige milieuhinder*

Ten behoeve van een evenement is geen melding op grond van het Activiteitenbesluit nodig. Het betreft (vanuit de optiek van de Wet milieubeheer) een kortdurende activiteit. Daarmee is er geen sprake van een inrichting en dus is de milieuregelgeving niet direct van toepassing.

Met de verschillende organisatoren worden, onder andere in de evenementenvergunning, afspraken gemaakt over en voorwaarden opgelegd aan de indeling van het terrein, de wijze waarop met afval wordt omgegaan, de eventueel aanwezige eetkraampjes etc. Met deze regeling is geborgd dat evenementen geen onaanvaardbare (milieu)hinder richting de directe omgeving opleveren.

### **5.1.2. RAADHUISPLEIN**

Op het grasveld voor het Gemeentehuis, aan de centrumzijde, herrijst jaarlijks een kunstijsbaan met bijbehorend horecagedeelte. Dit evenement vindt in de regel plaats in december en januari. Het evenement sluit goed aan bij de kerst- en winterperiode en helpt mee aan de levendigheid van het centrum. Daarnaast biedt het groepen (school)kinderen de mogelijkheid om te schaatsen. De activiteit is in lijn met de wijze waarop de gemeente het centrum kleur wil geven.

De ruimtelijke impact van het evenement vloeit voornamelijk voort uit de geluidsproductie van muziek en aggregaten. Verder is er sprake van een verkeersaantrekkende werking. Naast de gebruiksregels die aan dit bestemmingsplan zijn verbonden, wordt in de eerder genoemde spelregels ook aandacht besteed aan het gebruik van het Raadhuisplein.

Uitgangspunt is dat er éénmalig per jaar een evenement kan plaatsvinden. Dit is in de bestemmingsplanregels vastgelegd. Ook de maximale duur van het evenement, het ruimtebeslag en de gebruikstijden worden in het bestemmingsplan vastgelegd. De overige aspecten worden geregeld in de evenementenvergunning, bijbehorende beleidsregels voor evenementen en de omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### *5.1.2.1. Geluid*

De afgelopen jaren is de kunstijsbaan middels een omgevingsvergunning en een evenementenvergunning gereguleerd. In deze vergunningen zijn (o.a.) eisen opgenomen ten aanzien van het geluidsniveau. Deze zijn in overleg met de omgeving tot stand gekomen, en blijken in de praktijk te leiden tot behoud van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. De voorwaarden luiden als volgt:

- Het geluidsniveau van (live)muziek mag maximaal 55 dB(A) zijn, gemeten op 1,5 meter afstand van de gevel van de meest getroffen woning.
- Bij bijzondere (muziek)middagen en -avonden gedurende het evenement is een maximaal geluidsniveau van 70 dB(A) toegestaan; deze evenementen worden apart vermeld in de evenementenvergunning. Dit zal in de regel twee keer per jaar voorkomen.
- Alle geluidversterkte instrumenten dienen bestuurd te worden vanaf de centrale mengtafel die is aangesloten op een geluidbegrenzer.
- De geluidsmeteraflezing gebeurt in dB(A).
- Voor de zondagen geldt dat (geluidveroorzakende) activiteiten eerst na 13.00 uur mogen plaatsvinden.
- Alle muzikale activiteiten dienen uiterlijk om 22.00 uur, en op zondag om 17.00 uur, te zijn beëindigd.

#### 5.1.2.2. *Verkeer/Parkeren*

Ten behoeve van het evenement is een uitgebreid scala aan verkeers- en parkeermaatregelen opgesteld. Deze zijn de afgelopen jaren als voorwaarden aan de evenementenvergunning verbonden. De voorwaarden hebben o.a. betrekking op het inzetten van verkeersregelaars, het plaatsen van dranghekken, het aanwezig zijn van een fietsparkeerplaats en (parkeer)verwijsborden. In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de organisator een verkeersplan ter goedkeuring aan het gemeentebestuur voorlegt.

Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de gemeentelijke beleidsregel 'spelregels evenementen' en vormen daarmee een toetsingskader voor toekomstige aanvragen. Met deze regeling is onder meer geborgd dat de verkeersafhandeling gedurende het evenement goed verloopt.

#### 5.1.2.3. *Bouwwerk*

De ijsbaan is een (overdekt) bouwwerk. Het betreft een schaatshal met horecagelegenheid van in totaal zo'n 1000 m<sup>2</sup>. Aangezien het bouwwerk gedurende langere tijd aanwezig is, dient de bouwmogelijkheid geborgd te zijn in het bestemmingsplan.

Er is een regeling opgenomen om de bouw van de hal mogelijk te maken, waarbij als beperking geldt dat deze maximaal acht aaneengesloten weken per jaar aanwezig mag zijn. Dit dient zo te worden uitgelegd, dat het bouwwerk in de winterperiode maximaal acht weken in gebruik mag zijn. Dit kan dus ook betekenen dat de hal van december tot februari op het Raadhuisplein staat, en in datzelfde jaar weer van november tot januari.

De maximaal toegestane oppervlakte en bouwhoogte van het gebouw is vastgelegd. De maatvoering is afgeleid van de bebouwing die in 2015 en 2016 op het Raadhuisplein heeft gestaan.

#### 5.1.2.4. *Overige milieuhinder*

Ten behoeve van een evenement is geen melding op grond van het Activiteitenbesluit nodig. Het betreft (vanuit de optiek van de Wet milieubeheer) een kortdurende activiteit. Daarmee is er geen sprake van een inrichting en dus is de milieuregeling niet direct van toepassing.

Met de organisator worden, onder andere in de evenementenvergunning, afspraken gemaakt over en voorwaarden opgelegd aan de indeling van het terrein, de wijze waarop met afval wordt omgegaan, de eventueel aanwezige eetkraampjes etc. Met deze regeling is geborgd dat evenementen geen onaanvaardbare (milieu)hinder richting de directe omgeving opleveren.

## 6. Economische uitvoerbaarheid

### 6.1. 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 functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. 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.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

*Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:*

- *de bouw van een of meer woningen;*
- *de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;*
- *de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;*
- *de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- *de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.*

Het bestemmingsplan voorziet niet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### 6.2. Economische uitvoerbaarheid

Het plan is geen ontwikkelingsplan in de gebruikelijke zin van het woord. Er worden geen nieuwe, te ontwikkelen functies of bouwwerken mogelijk gemaakt. De huidige situatie wordt conserverend vastgelegd, en in een aantal gevallen wordt het aantal functies beperkt. De uitvoering van het bestemmingsplan vergt daarmee geen directe investering.

Wellicht dat het beperken van een aantal functies, met name het uitsluiten van detailhandel in de sfeergebieden, zorgt voor een risico op planschade. Dit risico wordt geminimaliseerd door voorzienbaarheid te creëren. Enerzijds door een uitgebreid communicatietraject, anderzijds door te starten met een voorontwerpbestemmingsplan. Daar waar eigenaren ageren tegen een beperking van de toegestane functies, wordt een voorgenomen wijziging niet doorgevoerd. Wel wordt een zogenaamde uitsterfregeling opgenomen, die het mogelijk maakt om de komende jaren opnieuw te inventariseren en alsnog wijzigingen door te voeren.

Met deze insteek is het risico op planschade dusdanig beperkt, dat het de economische uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Ook worden op een aantal locaties de bouwmogelijkheden beperkt ten opzichte van de huidige (planologische) mogelijkheden. De reden hiervoor is de wens om een bepaalde parcellering en kleinschaligheid te behouden. Het beperken van bouwmogelijkheden geeft een risico op planschade. Een planschaderisicoanalyse voor dit aspect van het plan wordt voorafgaand aan de ontwerpfase opgesteld.

### 6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Het visiedocument is een belangrijke pijler die de basis legt voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met verschillende stakeholders uit Ede, en voornamelijk uit het centrumgebied zelf. De koers die de komende jaren leidend is, en waarvan een deel wordt verwezenlijkt door middel van dit bestemmingsplan, kan daarmee rekenen op voldoende draagvlak vanuit de belanghebbenden.

Bewoners, ondernemers en gebruikers van het centrum worden gedurende het proces betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Zij kunnen hun voorkeuren en wensen inbrengen. De gemeente probeert zoveel mogelijk rekening te houden met deze input. Uiteraard blijft de gemeente verantwoordelijk voor het maken van de uiteindelijke ruimtelijke en beleidsmatige keuzes.

#### *Traject voorontwerpbestemmingsplan*

Vanaf 16 november 2017 heeft, voor een periode van 6 weken, een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Van 27 juni 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Middels verschillende communicatiekanalen (website Ede, Ede-Stad, brieven) zijn betrokkenen op de hoogte gesteld van de planvorming en de wijzigingen die dit voor hen gaat brengen. Dit uitgebreide communicatietraject is een vervolg op de totstandkoming van de visie op het Levendig Centrum, waarbij participatie ook centraal stond.

Op 21 november 2017 en 27 juni 2018 heeft een informatieavond plaatsgevonden in respectievelijk Cultura en de Doelenstraat. Daarbij zijn betrokkenen en belangstellenden in gesprek gegaan met de projectgroepleden over verschillende aspecten van het bestemmingsplan, zoals het beeldkwaliteitsplan, de functionele wijzigingen etc.

Uiteindelijk zijn 36 reacties ingediend naar aanleiding van het voorontwerp, en 19 zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp. Deze reacties hebben geholpen om het ontwerpbestemmingsplan te optimaliseren, voornamelijk wat betreft de inventarisatie van de verschillende functies in de panden. Daarnaast hebben verschillende eigenaren aangegeven een voorgenomen functiewijziging van hun pand niet te accepteren, aangezien ze een zo breed mogelijk palet aan functiemogelijkheden willen behouden. Conform hetgeen hierover in paragraaf 2.3.1.3 is gesteld, blijft de bestemming zoals die in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' geldt, dan behouden. Wel volgt over 18 tot 24 maanden een nieuwe inventarisatie, waarbij aan de hand van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 36 van de planregels wordt bezien of op dat moment een beperking van de toegestane functies aan de orde is.



## 7. Juridische planbeschrijving

### 7.1. Inleiding

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

### 7.2. Plansystematiek

#### 7.2.1. 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.

#### 7.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

### 7.3. Uitleg van de regels

#### 7.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

##### **Begrippen**

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

##### **Wijze van meten**

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.

#### 7.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSGEELSEN

##### **Bedrijf**

De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf', waarbij over het algemeen maximaal bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegelaten zijn. Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels door bij omgevingsvergunning ook andere bedrijven toe te staan, mits deze qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, rekening houdend met de bestaande bebouwing en de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen). Verder zijn de maximaal toelaatbare goot- en/of bouwhoogten aangegeven. Detailhandel is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen. Bij omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag een bedrijfswoning toestaan. Wanneer bedrijven niet onder algemene bedrijvenlijst vallen dan zijn zij specifiek aangeduid.

### **Centrum**

Binnen deze bestemming zijn onder meer de volgende functies mogelijk: detailhandel, horecabedrijven categorie 1 en 2, dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling, kantoor- en praktijkruimten, accommodaties ten behoeve van actieve recreatie zoals bowlingbanen/lasergames en dergelijke en maatschappelijke en culturele voorzieningen. Wonen is uitsluitend op de verdieping van de hoofdgebouwen toegestaan. Horecabedrijven met een hogere categorie dan 1 of 2 worden specifiek op de verbeelding aangeduid. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>.

### **Bedrijf - Nutsvoorziening**

Alle openbare nutsvoorzieningen, waarbij het met name gaat om transformatorhuisjes, zijn apart bestemd in de bestemming Bedrijf -Nutsvoorziening. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, steeds is er een bouwvlak opgenomen dat strak om de bestaande bebouwing is neergelegd.

### **Cultuur en ontspanning**

De bestemming 'cultuur en ontspanning' biedt de ruimte aan culturele en recreatieve functies in het plangebied.

### **Dienstverlening**

De bestemming dienstverlening laat verschillende typen aan dienstverlenende bedrijven toe. Dit type bedrijf wordt omschreven als bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen waaronder zijn begrepen alternatieve geneeswijze, kapperszaken, schoonheidsinstituten, massagesalon, nagelstudio, zonnebankstudio, fotostudio, stomerij, wasserette, videotheek, kleding- en/of schoenenreparatie, belwinkel, internetcafé, en naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van prostitutie.

### **Gemengd (1-10)**

De verschillende gemengde bestemmingen laten een aantal functies toe. Een verschil met het voorgaande bestemmingsplan is dat binnen deze bestemming op een aantal locaties de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen is vervallen. Met de toegestane functies wordt beoogd om gewenste functies naar de verschillende sfeergebieden te leiden.

Daarnaast is het aantal bedrijfstypen dat is toegestaan op basis van de functieaanduiding 'bedrijf' (binnen de bestemming 'gemengd-8) beperkter dan voorheen. Een aantal functies die voorheen wel was toegestaan, past niet in een centrumgebied. Denk hierbij aan fabrieksachtige functies. De bedrijvenlijst behorend bij deze bestemming (gemengd-8) is daarom losgekoppeld van de bedrijvenlijst die geldt voor de bestemming 'bedrijf' buiten het centrumgebied.

### **Groen**

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied.

### **Horeca**

Binnen de bestemming Horeca zijn de gronden bestemd in hoofdzaak voor horecabedrijven van categorie 1 en 2. Waar al aanwezig zijn horecabedrijven van categorie 3 en 4 aanwezig. Voor hotels is een aparte aanduiding opgenomen.

### **Kantoor**

Binnen deze bestemming zijn kantoren en praktijkruimten toegestaan. Het betreft hier zelfstandige kantoorpanden.

### **Maatschappelijk**

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies mogelijk zoals brandweerkazerne of religie. Op de verbeelding worden deze gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar. Er is een afwijkingsmogelijkheid voor het bevoegd gezag om binnen het bouwvlak onder bepaalde voorwaarden een bedrijfswoning toe te staan.

### **Tuin**

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**

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende berm en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook de berm, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

De verkeersbestemming biedt daarnaast, in combinatie met een specifieke aanduiding, ook ruimte aan evenemententerreinen, terrassen en standplaatsen. Aan deze functies zijn aparte regels verbonden om de ruimtelijke inpasbaarheid te garanderen.

### **Verkeer - Railverkeer**

De spoorbaan is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)wegen en fietspaden ook de berm, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

### **Wonen**

Omdat het, voor wat betreft het aspect wonen een conserverend bestemmingsplan betreft, is de bestaande regeling overgenomen. De bestaande bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen de woningen gerealiseerd moeten worden.

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Per bouwvlak is één woning toegestaan, waarbij de typologie in op de plankaart is opgenomen.

### **Leiding - Brandstof**

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige kerosineleiding. De leiding is overeenkomstig haar bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd.

### **Waarde - Archeologie 1 (dubbelbestemming)**

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 100 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde - Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### **Waarde - Archeologie 2 (dubbelbestemming)**

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde - Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische

waarden aanwezig zijn.

### **7.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS**

#### **Anti-dubbeltelbepaling**

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**

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die gelden voor verschillende typen gebouwen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

#### **Algemene gebruiksregels**

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

#### **Algemene afwijkingsregels**

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**

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 procedurereguleer 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.

Bij de algemene wijzigingsregels is ook de eerder genoemde uitsterfregeling opgenomen. Hiermee kan het college op termijn opnieuw inventariseren of er gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om detailhandel te vestigen. Zo niet, dan kan deze mogelijkheid alsnog wegbestemd worden.

### **7.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL**

#### **Overgangsrecht**

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**

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

## **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.

### **8.1. 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.

### **8.2. Handhavingsprocedure**

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

1. nadat een bouwaanvraag 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.