

Bestemmingsplan Ede-Centrum e.o. 2021

Toelichting

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Begrenzing van het plangebied	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	8
2.1. Planmethodiek.....	8
2.2. Beschrijving bestaande situatie	8
2.3. Beschrijving ontwikkeling	10
3. Beleidskader	21
3.1. Inleiding.....	21
3.2. Rijksbeleid	21
3.3. Provinciaal beleid.....	26
3.4. Gemeentelijk beleid	30
4. Onderzoek en randvoorwaarden	43
4.1. Inleiding.....	43
4.2. Bedrijven en milieuzonering	43
4.3. Bodem	44
4.4. Water	44
4.5. Ecologie	45
4.6. Cultuurhistorie en Archeologie	48
4.7. Geluid.....	57
4.8. Luchtkwaliteit	58
4.9. Verkeer en parkeren.....	59
4.10. Kabels en leidingen.....	63
4.11. Externe veiligheid	63
4.12. Veiligheid	65
4.13. Duurzaamheid/Energietransitie	65
5. Evenemententerreinen in het centrum.....	66
5.1. Planologische regeling.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

6. Economische uitvoerbaarheid	67
6.1. Kostenverhaal	67
6.2. Economische uitvoerbaarheid.....	67
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
7. Juridische planbeschrijving	69
7.1. Inleiding.....	69
7.2. Plansystematiek.....	69
7.3. Uitleg van de regels	69
8. Handhaving	74
8.1. Handhaving in 3 fasen	74
8.2. Handhavingsprocedure.....	74

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 Ede naar 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 uit 2018 zijn 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.

In 2021 is de visie voor het Levendig Centrum verrijkt in de visie Ede Centrum 2030: Groen en Gastvrij. Zoals in 2018 al werd geconstateerd, is het project om een levendig centrum te bewerkstelligen een doorlopende uitdaging, die (planologisch) niet ophoudt bij vaststelling van een visie en nieuw bestemmingsplan. Dat betekent ook dat het bestemmingsplan - in navolging van de visie - een update krijgt.

De basis van het bestemmingsplan blijft hetzelfde. Veel elementen uit de toelichting van het bestemmingsplan 2018 zijn dan ook gelijk. In lijn met het geldende bestemmingsplan uit 2018 ligt de focus op het terugschroeven van het aantal detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied. Daarnaast worden de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen van bouwhoogtes en bouwvlakken opnieuw vastgelegd, en vinden een aantal aanpassingen en correcties plaats. Een integraal overzicht van de wijzigingen staat in paragraaf 2.3.4.

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 de begrenzing 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 bestemmingsplan 'Ede-centrum e.o.' valt als uitgangspunt te nemen, voorkomen we overlap van twee (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.

- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 gaat kort in op de evenemententerreinen in het centrum;
- hoofdstuk 6 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 7 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- 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. De 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 functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik en bebouwingsmogelijkheden van het gebied.

Dit bestemmingsplan is met name actualiserend van aard: de uitsterfregeling met betrekking tot de detailhandelsfunctie wordt op perceelsniveau toegepast (zie artikel 39 algemene wijzigingsregels bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.' vastgesteld in 2018). Dat wil zeggen daar waar feitelijk geen detailhandel meer wordt uitgeoefend, wordt de betreffende functie ook geschrapt uit de gemengde bestemming die voor het perceel geldend is. Op de betreffende percelen wordt bestemming daarom aangepast naar een andere gemengde bestemming of naar de bestemming Wonen. Daarnaast worden de ambtshalve doorgevoerde wijzigingen van bouwhoogtes en bouwvlakken opnieuw vastgelegd, en vindt een aantal aanpassingen en correcties plaats. Een integraal overzicht van de wijzigingen staat in paragraaf 2.3.4.

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 15 november 2018 is het meest recente bestemmingsplan voor het plangebied 'Ede-centrum e.o.' vastgesteld. Dit betrof grotendeels een actualisatieplan, waarbij ook een aantal ontwikkelingen zijn doorgevoerd. Grotendeels zijn de rechten en plichten uit het daarvoor geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Ede-Centrum en Bospoort vastgesteld in 2012) overgenomen. Dit laatste plan was ook conserverend van aan aard en hebben de rechten en plichten uit de voorheen geldende bestemmingsplannen ('Kern Ede' uit 1974 en 'Ede-Centrum' uit 1996) overgenomen.

Functioneel kent het geldende bestemmingsplan de volgende indeling:

- Een relatief groot centraal gebied met een (zeer ruime) centrumbestemming. Binnen dit gebied zijn allerlei functies, zoals detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen op de verdieping mogelijk.
- Ten noorden (Bospoort), westen (Kuiperplein) 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 ontwikkelingsgeschiedenis van het centrum, maar ook bij de structurende 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 hoogteverloop. Maar ook aan het langgerekte gemeentehuis dat zich trapsgewijs 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 stadspark 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 Marktplein. Een vierde zijn de groene en bosrijke woonwijken ten zuiden van het centrum, waaronder de groene inrikker vanaf de Breelaan, die overloopt in het Maanderplein. Deze oost-west lijnen, die in het centrum uitmonden, kunnen verder vergroenen en beter worden verbonden.

Er wordt ook ingezet op programmatische verbinding met het landschap. Hierbij wordt het thema Food benadrukt door versterking van het aanbod van streekproducten en organisatie van culinaire evenementen.

3. Compact centrum

In Het verhaal van Ede Centrum is een compact en divers kernwinkelgebied met daaromheen verschillende sfeergebieden geïntroduceerd. Het concept van een compact centrum behouden we, maar de blijvende leegstand en de vraag naar woningen leiden tot een herdefiniëren van de verschillende gebieden. Het kernwinkelgebied wordt ten opzichte van 2016 nog compacter. Door de Achterdoelen te kenmerken als aanliggend sfeergebied wordt hier een ontwikkeling mogelijk naar andere functies. Ook wordt in het compacte centrum intensivering van wonen boven winkels gestimuleerd. In de omliggende sfeergebieden zetten we in op het versterken van het bij het karakter van gebied passende ruimtelijke en programmatische profiel. Er wordt gericht gestuurd op acquisitie van bij het karakter passende functies en bijbehorende ruimtelijke kwaliteit.



Aan de randen van het compacte centrum wordt ingezet op transformatie van leegstaand winkelvastgoed, voornamelijk naar wonen. Dit zal leiden tot ruimtelijke verdichting van de randen, met daarbij uitdagingen van toenemende mobiliteitsvraag en veranderende beeldkwaliteit.

Kern(winkel)gebied

De Grotestraat (tussen Bevrijdingsplein tot Molenstraat) is en blijft het kernwinkelgebied van het centrum. Het gebied rond de Oude Kerk kan daarin gezien worden als hart van het centrum. Het plein ligt niet alleen aan de Grotestraat, maar is ook direct verbonden met belangrijke ontmoetingsplekken: de Markt en het Stadspark. In het kernwinkelgebied ligt de focus nog steeds op winkelen. Het aanbod is verrijkt met uiteenlopende daghoreca en culturele functies. In de plint zitten centrumfuncties en (alleen) op de verdiepingen wordt gewoond. Uitzondering is de 'steeg' Brouwershoef, waar wel in de plint wordt gewoond. Karakteristiek voor de Grotestraat zijn de kleinschalige panden die zorgen voor een menselijke en dorpse schaal. Op diverse plekken zijn historische panden zichtbaar. De nieuwe herinrichting van de Grotestraat draagt bij aan de dorpse sfeer. Met de "gootlijnen" wordt gerefereerd naar het oorspronkelijk wegprofiel dat vroeger bestond uit een rijbaan met aan weerszijden trottoirs. Zuilvormige iepen benadrukken het oorspronkelijke laanprofiel en zorgen voor de vergroening van de Grotestraat. Dit gebied is het domein van de voetganger, met goede stallingsvoorzieningen voor de auto en fiets nabij.

Maandereind

Het sfeergebied Maandereind is het zuidelijke entreegebied van het centrum en gaat over in het Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

kernwinkelgebied van de Grotestraat. Samen met de Grotestraat vormt het Maandereind het historische dorpslint van Ede centrum. In het Maandereind zijn vooral lokale speciaalzaken gevestigd met een rijk aanbod aan food en non-food. In de afgelopen jaren hebben lokale ondernemers de straat een eigen identiteit gegeven in uitstraling en aanbod. Aan het Maandereind wordt ingezet op levendige plinten die gevuld zijn met (kleinere) lokale winkels of andere publiektrekkende functies. Net als bij de Grotestraat wordt er op de verdiepingen gewoon (dus niet in de plint) en ligt de focus op kleinschalige en historische panden. De nieuwe inrichting van het Maandereind sluit aan op de Grotestraat, zodat het historische dorpslint doorloopt. De straat is het domein van de voetganger en is ook hier vergroend met iepen en geveltuintjes.

Bospoort

Het sfeergebied Bospoort is het oorspronkelijke centrum van Ede. Het wordt begrensd door de Molenstraat, de Notaris Fischerstraat, de Amsterdamseweg en de Grotestraat. Het heeft een charmante en ontspannen woon- en verblijfskwaliteit. De focus in de Bospoort ligt minder op winkelen, maar is bij uitstek de plek voor een creatief woon- en werkmilieu. Hier vindt men kleine ateliers, werkplaatsen, bijzondere winkels of een café. In de plinten, maar ook op de verdieping, kan worden gewoond. De waarde van de Bospoort ligt in de dorpse, historische sfeer en de geborgen kleinschalige opbouw. De auto, fiets en voetgangers zijn hier min of meer gelijkwaardig.

Achterdoelen

Het sfeergebied Achterdoelen bestaat vooral uit de Achterdoelen en de Doelenstraat. Het is een grootschalige uitbreiding van het winkelareaal uit de jaren '00. Hier is op dit moment veel en hardnekkige leegstand. Aan de Achterdoelen zelf zijn hoofdzakelijk grote, diepe panden die vrijwel alleen geschikt zijn voor grootschalige functies als winkel- of restaurantketens, supermarkten, sport/fitness of leisure-concepten. Het transformeren naar wonen in de plint is niet mogelijk. Dit in tegenstelling tot de panden aan de Doelenstraat, die kleinschaliger zijn. De centrale ligging en de luwe sfeer maakt de Doelenstraat aantrekkelijk voor wonen in de plint. De afgelopen jaren zijn diverse concepten bedacht voor de oplossing van de leegstand in dit gebied, maar die zijn om uiteenlopende redenen niet haalbaar gebleken. Gevolg is dat het sfeergebied Achterdoelen veel leegstand kent. Het is topprioriteit om hier invulling aan te geven. Met de eigenaren van de panden wordt nu nauw samengewerkt. Binnenkort opent aan de Achterdoelen een groot restaurant en fitnessstudio. In de Doelenstraat wordt met de eigenaren gewerkt aan woonconcepten. Op de koppen van de Doelenstraat (Vendelstraat en Boogstraat) wordt nog wel ingezet op detailhandel.

Kuiperplein

Het sfeergebied Kuiperplein vormt de westelijke entree tot het centrum, zowel voor fietsers als autoverkeer. Het plein is kortgeleden heringericht als aantrekkelijk parkeerplein met groene kwaliteiten aan de randen. Naast de dagelijkse parkeerfunctie, is dit het grootste evenemententerrein van Ede centrum. Hier worden grootschalige evenementen zoals de Heideweek gehouden. Rondom het Kuiperplein liggen kansen om dit gebied te transformeren naar een stedelijker woonmilieu met flexibel in te vullen plinten (wonen, dienstverlening en zorg). De bouwhoogte, met name aan de oost- en zuidzijde van het plein kan worden verhoogd naar 5 – 6 bouwlagen. De afwaardering van de Telefoonweg naar 30 km/uur en bijpassend wegprofiel met meer ruimte voor de fietser en groen, past bij deze ambitie. De Brouwerstraat is een belangrijke aanloopstraat en heeft voornamelijk voorzieningen in de plint. Grootschalige winkelformules en winkels voor de dagelijkse boodschappen gedijen hier goed, met parkeren voor de deur en de uitstekende bereikbaarheid voor fietsers. Rond het plein wordt gewerkt aan versterking van het culturele profiel door het mogelijk creëren van een 2^e entree van Cultura, het vernieuwen van Astant en plaatsing van kunst in de openbare ruimte.

Museumplein & Maanderplein

Het Museumplein is hét horecaplein van Ede centrum. Daar komt door recente ontwikkelingen nu het Maanderplein bij. Het Museumplein is de horeca en leisure hotspot van Ede. Hier is zowel dag-, avond- als nachthoreca gevestigd. Het is bij uitstek de plek waar Edenaren elkaar ontmoeten en waar bezoekers met de trein Ede centrum binnenkomen. Zowel in de zomer als in de winter is het Museumplein een aantrekkelijk plein: de terrassen zijn hier altijd vol. Glazen winterterrassen en terrasoverkappingen maken dit mogelijk en zorgen het hele jaar door voor een gezellige sfeer. Het plein zelf krijgt in de toekomst een groene en uitnodigende uitstraling en wordt meer geschikt gemaakt voor evenementen. Het monumentale stationsgebouw geeft allure en wordt meer onderdeel van het plein.

Het Maanderplein is anders dan het Museumplein gericht op dag- en avondhoreca. Hier zijn voornamelijk restaurants. Aan de horecapleinen wordt op de verdieping gewoond. Op de kop van het gebouw de Maanderpoort liggen kansen om dit te verwezenlijken en het “bebouwingsgat” aan het Maandereind op te vullen met in de plint en op de verdiepingen wonen.

Stadspark

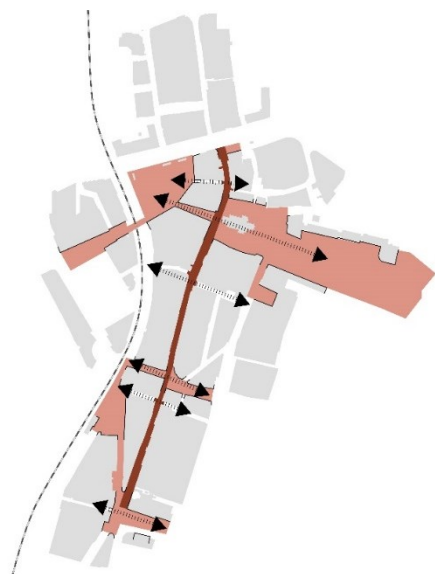
Het Stadspark brengt ruimte, Veluwe, Food en verblijfskwaliteiten tot in het hart van het centrum. De inrichting mag minder formeel en moet meer op het verblijven en ontmoeten worden geënt. Hierbij gaan de plinten mee doen in het activeren van deze plek. Ook sporten speelobjecten, kunst, schooltuin of bij het park passende evenementen kunnen deze plek meer betekenis geven. De focus in en rondom het Stadspark ligt op het langzaam verkeer, waarbij de auto te gast is en zich hoofdzakelijk beperkt tot autoverkeer naar de bewonersgarage en logistiek verkeer.

Maanderweg en omgeving

De Maanderweg wordt op termijn getransformeerd naar een woongebied. De insteek is dat hier de winkels grotendeels zullen verdwijnen. In samenwerking met eigenaren in het gebied wordt hiervoor een stedenbouwkundige visie en transformatieaanpak ontwikkeld.

4. Ontmoetingsplekken

De openbare ruimte is een belangrijk visitekaartje voor het groene en gastvrije centrum. In het Beeldkwaliteitsplan is een nieuwe standaard neergelegd voor de inrichting van straten en pleinen. Hiermee wordt de verblijfs- en ontmoetingskwaliteit verhoogd. De basis is een ingetogen, warme inrichting die beter past bij de bestaande bebouwing. Op de ontmoetingsplekken, waar mensen samenkomen en verblijven, wordt de Edese eigenheid versterkt door toevoeging van bijzondere elementen. De ontmoetingsplekken zijn vooral gelegen op de kruispunten van het historische lint met de groene inprickers. De belangrijkste ontmoetingsplekken zijn: het Stadspark, het Oude Kerkplein, de Markt, de Brouwersstraat, het Bevrijdingsplein, het Maanderplein, het Museumplein en het Doelenplein.



2.3.1.2. Opzet bestemmingsplan 2018

Het bestemmingsplan 'Ede-centrum e.o.' uit 2018 richtte zich qua ontwikkelingen op de gebieden die tevens onderdeel uitmaken van de visie Ede Centrum 2030, Groen en Gastvrij. Deze zijn daarin sfeergebieden genoemd, en laten zich onderverdelen in het kernwinkelgebied, De Achterdoelen, het Bospoortgebied, het Kuiperpleingebied, het Museumpleingebied, het Maandereindgebied en het Maanderweggebied .

Met name voor de gebieden rond De Achterdoelen, het Museumplein, Kuiperplein, de Maanderweg, Maandereind en de Bospoort werd 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.

Om bovengenoemde redenen kwam in bestemmingsplan op een aantal percelen die buiten het kernwinkelgebied vallen de detailhandelsfunctie te vervallen. Dit was reeds aangekondigd voor en tijdens de procedure van het thans geldende bestemmingsplan Ede-Centrum e.o. (vastgesteld 2018). Het onderhavige bestemmingsplan gaat verder op die ingeslagen weg.

2.3.1.3. Inventarisatie 2018

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure in 2018 is, middels een inventarisatie van de gebieden waar een verkleuring werd voorzien, op perceelniveau in kaart gebracht welk gebruik er toen op plaatsvond. 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 gaf 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 gaf 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 waren verschillende scenario's mogelijk:

- Uit het gesprek met stakeholders bleek dat er een ander gebruik plaatsvond op een perceel;
- Uit het gesprek bleek dat de eigenaar zich niet kon vinden in een beperking van de functionele mogelijkheden zoals het bestemmingsplan die gaf.

In beide gevallen is er vervolgens geen wijziging doorgevoerd ten opzichte van de voorgaande situatie. In het ontwerpbestemmingsplan keerde de huidige bestemming dan weer terug. Wel werd, met name in het tweede geval, verwezen naar de uitsterfregeling (paragraaf 2.3.1.4).

Deze uitsterfregeling is nu één van de aanleidingen om het bestemmingsplan te herijken.

2.3.1.4. *Uitsterfregeling*

Functioneel

Met het bestemmingsplan uit 2018 is een eerste stap gezet 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. De daaraan ten grondslag liggende visie is tot stand 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 bestemmingsplan uit 2018 had 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.

Het doel is om de verkleuring van de sfeergebieden - en de planologische borging daarvan - de komende jaren stapsgewijs vast te leggen. Het onderhavige bestemmingsplan is één van deze stappen. Hiervoor is een zogenaamde uitsterfregeling in de bestemmingsplanregels van het geldende bestemmingsplan opgenomen (zie artikel 39, sub c van de bestemmingsplanregels). Er wordt 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 inventarisatie heeft in 2021 ook plaatsgevonden.

Deze uitsterfregeling is om twee redenen opgenomen in het geldende bestemmingsplan:

- 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).

Uit de inventarisatie blijkt dat op het merendeel van de percelen waar in 2018 geen detailhandelsactiviteiten waren - maar waarvan de eigenaar deze mogelijkheid wel graag wilde behouden - nog steeds geen detailhandelsfunctie is ontplooid. Dat geeft aanleiding om, op basis van de uitsterfregeling, nu alsnog de detailhandelsfunctie weg te bestemmen.

Bouwmogelijkheden

Naast de doelstelling om de sfeergebieden een andere functionele invulling te geven, was het (in mindere mate) ook gewenst om de bouwmogelijkheden op een aantal locaties te beperken. Het (vorige) bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' kende 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 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 kon worden gerealiseerd. Op een aantal plaatsen is dat (nog) niet gebeurd en op sommige plekken wel. Het aanpassen van deze bouwmogelijkheden is goed verdedigbaar, 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 bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Eerdere bestemmingsplannen weerspiegelde 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 ging te kort door de bocht om de bouwmogelijkheden die hierin zijn geschapen, per direct te schrappen. In het bestemmingsplan uit 2018 is daarom een planregel opgenomen, die een overgangstermijn tot 1 januari 2020 in het leven riep. Tot dat moment golden de oude bouwmogelijkheden, terwijl vanaf 1 januari 2020 de bouwmassa van rechtswege beperkt is tot de aanwezige bebouwing. Daar waar geen bouwplannen zijn ingediend of wijzigingen zijn doorgevoerd, worden deze ambthalfwijzigingen nu verwerkt in het bestemmingsplan.

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

2.3.2. LANDSCHAP EN GROENVOORZIENINGEN

Groen in het centrum is de kwaliteit waarmee Ede zich kan onderscheiden. De ligging aan de Veluwe en de manier waarop het landschap verweven is in het stedelijk weefsel wordt stapsgewijs meer zichtbaar en ervaarbaar in Ede Centrum.

De oost-westverbindingen zijn de belangrijkste dragers van het landschap (natuurlijke verbinding met de Veluwe) die verder kunnen vergroenen en beter worden verbonden. Het Stadspark vanaf Paasberg tot aan Oude Kerkplein vormt een belangrijke groene wig (parksfeer) in het centrum. Ook de Molenstraat (Veluwse bossfeer) en de Arnhemseweg (robuuste laanbeplanting) hebben de potentie om het groen dieper het centrum in te brengen. Onlangs zijn de smallere oost-west lopende stegen voorzien van gevelgroen. Tot slot vormen de groene en bosrijke woonwijken ten zuiden van het centrum met inprickers belangrijke oost-west verbindingen.

De structuur van het centrum is helder door de lange lijnen in noord-zuid richting, zoals de Grotestraat, Maandereind met Maanderweg en Stationsweg, het spoor en de Klinkenbergerweg/Raadhuisstraat. Deze stedelijke dragers zorgen voor verbinding en samenhang en met name de Grotestraat/Maandereind vormt de ruggengraat van het centrum. Sinds de herinrichting van de openbare ruimte zijn een groot deel van deze lange lijn met bomenrijen vergroend.

Vergroenen is een kernkwaliteit die 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. En ook in de robuuste groene randen rondom het parkeerterrein Kuiperplein komt dit terug. 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.

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:

Deelgebied A: Het Oude Lint

De Grotestraat en het Maandereind vormen 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.

Deelgebied B: Achterdoelen

De Achterdoelen is in de jaren '00 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 van de bebouwing aansluiting is gezocht met de Grotestraat. Mocht in dit deelgebied sprake zijn van nieuwbouw of vervanging, dan zal er aangesloten worden aan de zogenaamde middelgrote schaal. De middelgrote 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.

Deelgebied C: Markt en Spoorzone

De Markt en Spoorzone zijn wat betreft parcellering relatief grootschalig als begeleiding van de spoorlijn en door de aanwezigheid van een aantal grote winkels met laad- en los dokken. Uitzondering hierop is de bebouwing aan het Museumplein, want deze maakt vanwege de dorpse sfeer onderdeel uit van Deelgebied A. Vanwege de logistieke bewegingen en dat er soms achterkanten van winkels naar de openbare ruimte liggen, moet extra aandacht worden besteed op de uitstraling van de plinten en de gebouwen.

Deelgebied D: Kuiperplein

De bebouwing rondom het Kuiperplein is evenals de Achterdoelen relatief nieuw. 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 (middelgrote tot grote schaal). Bij eventuele vernieuwing zal veel aandacht uit moeten gaan naar architectonische kwaliteit, parcellering en actieve plinten.

Deelgebied E: Solitaire/iconische gebouwen

De Oude Kerk, het stationsgebouw en het raadhuis zijn bijzondere gebouwen in Ede Centrum. Het zijn beeldbepalende gebouwen met een alzijdige oriëntatie. Het zijn losse objecten die sterk het karakter van de plek bepalen. 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

Groen en de gevel beeldbepalend

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 Veluwse beplanting. Ook het lint biedt ruimte voor een groene en ambachtelijke sfeer

Eenduidige en herkenbare centrumvloer

Een herkenbare en minimalistische basis in de verharding geeft rust en biedt ruimte voor accenten en verbijzonderingen. Groene inprickers, 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. De ambitie is dat het noord-zuid lint ook ruimtelijke doorloopt van Bospoort tot en met Maandereind.

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. 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. Ook in de verbijzondering van materialen wordt gekozen voor duurzame materialen, zoals de circulaire betonstraatstenen op het Kuiperplein. 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 zoals afval en fietsen worden netjes opgelost op luwe en functionele plekken.

2.3.4. WIJZIGINGEN

Het voorliggend bestemmingsplan is overwegend een conserverend plan. Echter zoals aangegeven in paragraaf wordt in dit bestemmingsplan wel het aantal detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied teruggeschoefd. Daarnaast wordt de voor een aantal percelen de bouwhoogten en bouwvlakken aangepast omdat in het bestemmingsplan Ede-Centrum e.o. (vastgesteld 2018) een regeling is opgenomen waarbij voor deze percelen met ingang van 1 januari 2020 de bouwmassa en bouwhoogte wordt beperkt. Tot slot vindt er een aantal diverse aanpassingen plaats. Hieronder is per onderdeel overzicht van de wijzigingen opgenomen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Ede-Centrum e.o. uit 2018.

De detailhandelsfunctie is komen te vervallen op de volgende percelen:

1. Amsterdamseweg 6
2. Amsterdamseweg 8
3. Beukenlaan 6
4. Grotestraat 118-120
5. Grotestraat 123(a)
6. Grotestraat 137
7. Grotestraat 141
8. Maanderweg 25
9. Maanderweg 50
10. Maanderweg 72
11. Maanderweg 80
12. Molenstraat 110-114
13. Bunschoterplein 29
14. Stationsweg 36-40
15. Beukenlaan 4
16. Maanderweg 70/70a
17. Grotestraat 100
18. Notaris Fischerstraat 42
19. Telefoonweg 54
20. Maanderweg 7
21. Maanderweg 9
22. Grotestraat 132

Goothoogte/ bouwhoogte zijn aangepast op de volgende percelen

1. Amsterdamseweg 1a
2. Amsterdamseweg 2
3. Amsterdamseweg 20
4. Amsterdamseweg 3
5. Boogstraat 3
6. Boogstraat 5
7. Boogstraat 7-11
8. Bospoort 1
9. Grotestraat 100
10. Grotestraat 118
11. Grotestraat 120
12. Grotestraat 121
13. Grotestraat 127
14. Grotestraat 131
15. Grotestraat 133
16. Grotestraat 155
17. Grotestraat 46-46A
18. Grotestraat 48
19. Hof van Gelderland 1
20. Maandereind 11
21. Maandereind 13-15
22. Maandereind 14-16
23. Maandereind 21
24. Maandereind 23
25. Maandereind 24-26A
26. Maandereind 25-25D
27. Maandereind 29A-31
28. Maandereind 36
29. Maandereind 38
30. Maandereind 39-43
31. Maandereind 40
32. Maandereind 45-53
33. Maandereind 58-60
34. Maandereind 62-64

35. Maandereind 9
36. Maandereind 28
37. Notaris Fischerstraat 17
38. Notaris Fischerstraat 18-20
39. Notaris Fischerstraat 25-27
40. Notaris Fischerstraat 28-30
41. Posthoornstraat 1
42. Posthoornstraat 3
43. Posthoornstraat 5
44. Posthoornstraat 7
45. Willem Horstingstraat 58

Bouwvlakken zijn aangepast op de volgende percelen

1. Amsterdamseweg 5
2. Grotestraat 104
3. Grotestraat 106a
4. Grotestraat 106b
5. Grotestraat 114
6. Grotestraat 116
7. Grotestraat 68
8. Grotestraat 7
9. Grotestraat 72-72A
10. Grotestraat 8
11. Grotestraat 25
12. Grotestraat 41
13. Maandereind 37-37A
14. Maandereind 56
15. Notaris Fischerstraat 42
16. Notaris Fischerstraat 44
17. Notaris Fischerstraat 46-56
18. Stationsweg 6-8

Overige diverse aanpassingen

1. Er is een bouwvlak opgenomen voor de twee kiosken op het Marktplein. Dit doet recht aan de feitelijke en vergunde situatie.
2. De aanduiding waarbinnen de ijsbaan is gesitueerd is vergroot op grond van de eerdere verleende omgevingsvergunningen.
3. Op het perceel Breelaan 2a is de aanduiding horeca 2 toegevoegd. Per abuis heeft het perceel alleen horeca 1 gekregen in het geldende bestemmingsplan.
4. Op het perceel Bospoort 9a/11a is de aanduiding 'gestapeld' toegevoegd, met een maximaal aantal woningen van 4. Dit doet recht aan de feitelijke en legale situatie en is in het voorgaande bestemmingsplan per abuis onjuist opgenomen.
5. De planregels van Waarde-Archeologie 1 en 2 zijn aangepast want dit was niet goed opgenomen in het geldende bestemmingsplan.
6. Het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Wonen' is overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

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. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

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 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.

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 cultuurgoederen 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.

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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

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.

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.

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 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. Deze 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 GAAF GELDERLAND

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de volgende thema's 'windenergie aandachtsgebied' en 'waterbeleid-intrekgebied'. Intrekgebied betreft beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Dit is echter geen beperking voor het voorliggende plan. Het voorliggende bestemmingsplan 'Ede-Centrum e.o.' past binnen de beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 16 april 2021 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp uitbreiding, nieuw-en/of hervestiging van glastuinbouw. Daarnaast geldt dat er geen er geen winning van fossiele energie mag worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat het een intrekgebied betreft. Dit is opgenomen als een zogenaamde instructieregel in de omgevingsverordening. Hetgeen betekent dat deze regeling doorwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Een ander specifiek punt van aandacht is de molen die nabij het centrumgebied ligt. De betreffende molen bevindt zich buiten het plangebied, aan de Molenstraat 156. Ook hiervoor is in de Omgevingsverordening een instructieregel opgenomen ter bescherming van de windvang. 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.

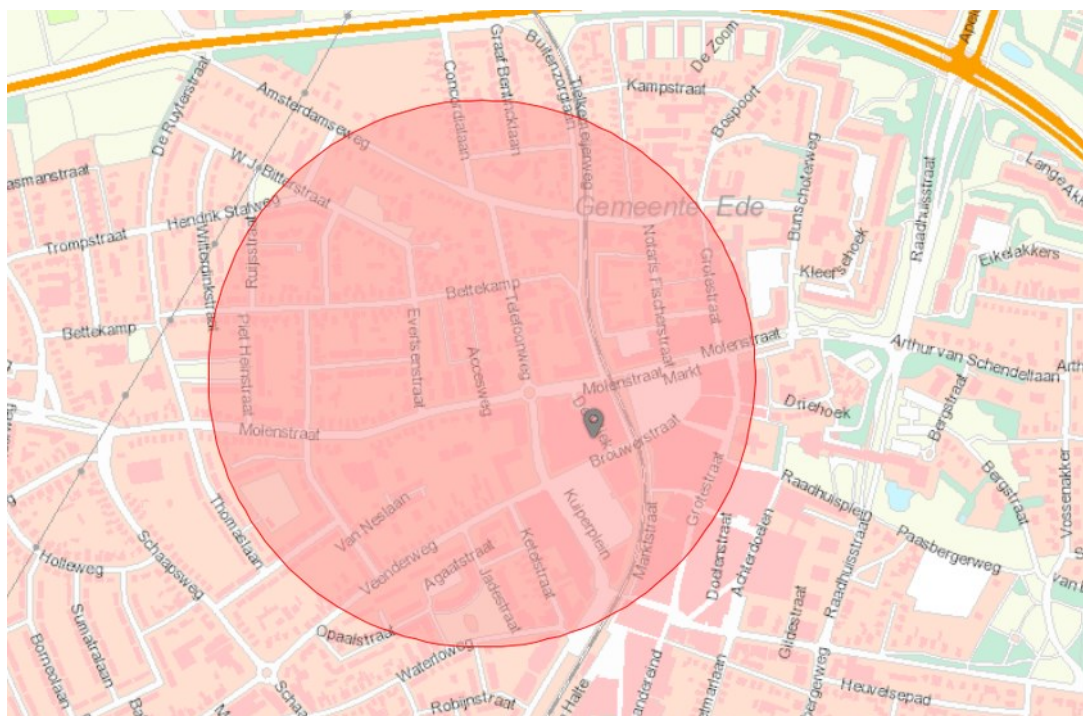


Fig 2. Uitsnede Molenbiotoop Concordiamolen (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

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.

Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met de Omgevingsverordening.

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 herbestemming van de achterblijvende detailhandelsmeters 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. REGIONALE WOONAGENDA 2.0/ WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOOD VALLEY

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

De berekende aantallen nieuw te realiseren woningen in Ede Centrum zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

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 e.o..

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 verknoopen van netwerken tussen de verschillende niveaus (nationaal en regionaal) en modaliteiten.

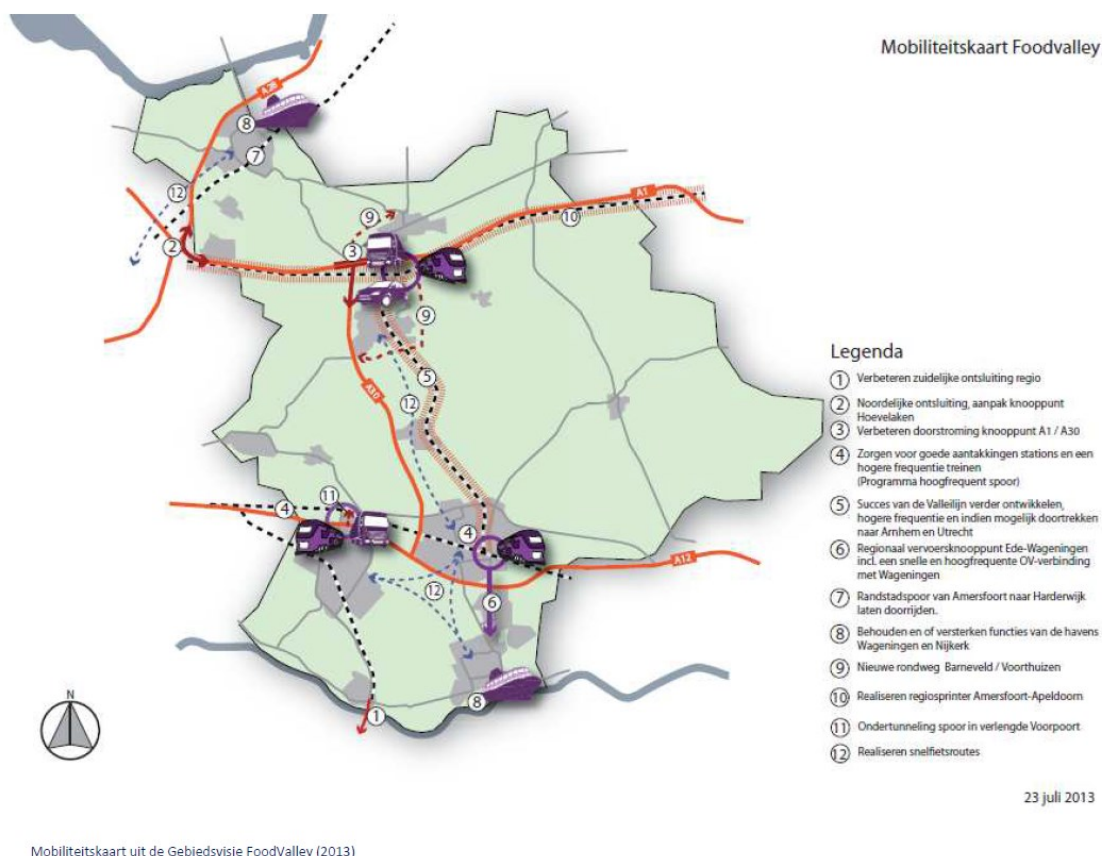


Fig 3. Mobiliteitskaart Foodvalley

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 4. 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 Valleien
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.



Fig 4. 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.

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 opgeknapte 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 sferengebieden 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. EDE CENTRUM 2030: GROEN EN GASTVRIJ (VERRIJKING VISIE 2021)

In 2021 is de visie voor het Levendig Centrum verrijkt in de visie Ede Centrum 2030: Groen en Gastvrij. In de afgelopen decennia is het centrum van Ede gegroeid en ingrijpend veranderd. In 2016 heeft de gemeente Ede samen met centrumpartners de toekomstvisie "Het verhaal van Ede Centrum: de koers naar 2030" opgesteld. Hierin wordt een Levendig Centrum beschreven dat " ... een plek is waar men graag en met trots werkt, winkelt, woont of uitgaat. De bezoeker beleeft er een gezellig dagje uit. De Ede naar gaat weer van Ede centrum houden en gaat er vaker naar

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

toe". In de afgelopen jaren is aan de visie uitvoering gegeven. Er zijn diverse aanleidingen om nu de balans op te maken en te besluiten of en hoe de koers wordt voortgezet. Ten eerste loopt het programma Levendig Centrum in 2021 af. Ten tweede zorgt de coronapandemie voor grote problemen voor detailhandel en horeca. Voorspelde ontwikkelingen komen daardoor in een stroomversnelling. Tenslotte neemt de woningvraag toe en groeit, ten gevolge van leegstand, het aantal transformatielocaties voor woningbouw.

Anno 2021 zijn grote stappen gemaakt in het verwezenlijken van de toekomstvisie. Herinrichting en vergroening van pleinen, straten en stegen, herstel van historische gevels en organisatie van toonaangevende evenementen hebben Ede centrum weer op de kaart gezet. De aantrekkingskracht is aantoonbaar vergroot, de waardering is meetbaar toegenomen. Ook minder zichtbare successen, zoals intensiever beheer van openbare ruimte, het spontane ontstaan van de groep Gelukkige Binnenstad en het versterken van de samenwerking tussen centumpartijen, hebben er toe bijgedragen dat de aanpak van Ede centrum ook landelijk opvalt. Onder de slogan Ede centrum Groen & Gastvrij is een finaleplaats bereikt in de verkiezing Beste Binnenstad.

Naast de verschillende successen liggen er zeker nog grote uitdagingen. Helaas is de leegstand, mede door Corona, niet opgelost. En het proces van verdwijnen van detailhandel is naar verwachting voorlopig niet ten einde. Een compacte en qua aanbod aantrekkelijke binnenstad, in combinatie met transformatie van vastgoed naar wonen aan de randen moet een toekomstbestendige oplossing bieden voor leegstand. Ede centrum wordt voor Edenaars dan weer dé ontmoetingsplek met gezellige pleinen, een aantrekkelijk stadspark, een goed aanbod in de winkelstraten en een prettig woonklimaat. In de visie van 2016 lag het accent vooral op ruimte en economie. Inmiddels zijn we ervan overtuigd dat binnensteden van de toekomst ook sociale en duurzame meerwaarde bieden.

Met aandacht voor inclusiviteit, klimaatbestendigheid, biodiversiteit en energietransitie wordt hieraan invulling gegeven. Met de grootschalige centrumplannen tussen 1970 en 2010 is het oorspronkelijke dorpscentrum verdwenen. In de afgelopen jaren is met de thema's Dorps, Veluwe en Food de Edese identiteit stap voor stap teruggebracht. Nu is het tijd om het merk Ede centrum, als deel van Ede, te promoten. De cultuursector is hierin een belangrijke identiteitsdrager. Met een bidbook, een vernieuwde website en sterke communicatie, worden ondernemers verleid om zich in Ede centrum te vestigen en bezoekers gestimuleerd om vaker te komen.

Nu het programma Levendig Centrum afloopt doet de gemeente een stapje terug. Het eigenaarschap verschuift meer naar de centumpartijen. De successen van afgelopen jaren vragen om voortzetting van de aanpak. Daarom willen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente zich met partijen uit het sociale domein verenigen in een nieuw Binnenstadplatform. Dit platform zal, met de nalatenschap van het in deze verrijkte visie vastgelegde programma, zorgen voor een nog aantrekkelijker centrum.

3.4.5. RETAILVISIE

Op 8 december 2016 is de Retailvisie 2030 van de gemeente Ede vastgesteld. In deze retailvisie

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.

is, in samenspraak met diverse stakeholders, een toekomstwens voor de retail in de gemeente Ede geformuleerd:

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).

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.

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.¹

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

Winkelgebied	Ontwikkelingsperspectief	Versterkingsmogelijkheden	Partners
Recreatieve winkelgebieden			
1. Ede-centrum (zie ook programma Levendig Centrum)	Compactiseren en transformeren	<ul style="list-style-type: none"> - Profileren Ede-centrum en deelgebieden - Verbeteren verblijfsklimaat - Verbeteren ruimtelijke structuur - Aanpak leegstand - Terugbrengen historische kwaliteit - Verbeteren logistiek en bereikbaarheid - Doorgroelocatie voor webwinkels en modische branches - Borgen en uitbouwen samenwerking - Toevoegen andere bezoekmotieven - 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. 	Stichting Binnenstadsmanagement Ede, ondernemers, vastgoedeigenaren, programma Levendig Centrum

Fig 5. 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.

3.4.6. WONINGBOUWPROGRAMMA GEMEENTE EDE

Woonvisie Ede 2030

¹ Retailvisie Ede, Bureau Seinpost, december 2016 (p. 18)
Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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.

3.4.7. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment geldt het bestemmingsplan 'Ede-Centrum e.o.' in het plangebied. Gelet op de omvang van het plangebied, gelden uiteraard diverse bestemmingen. De meeste bestemmingen, en bijbehorende bouwvlakken etc., blijven ongewijzigd, met uitzonderingen van de wijzigingen zoals genoemd in paragraaf 2.3.4. Zoals toegelicht richt dit bestemmingsplan zich primair op het verder inperken van detailhandelsbestemmingen buiten het kernwinkelgebied.

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 bestemmingen kennen 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.

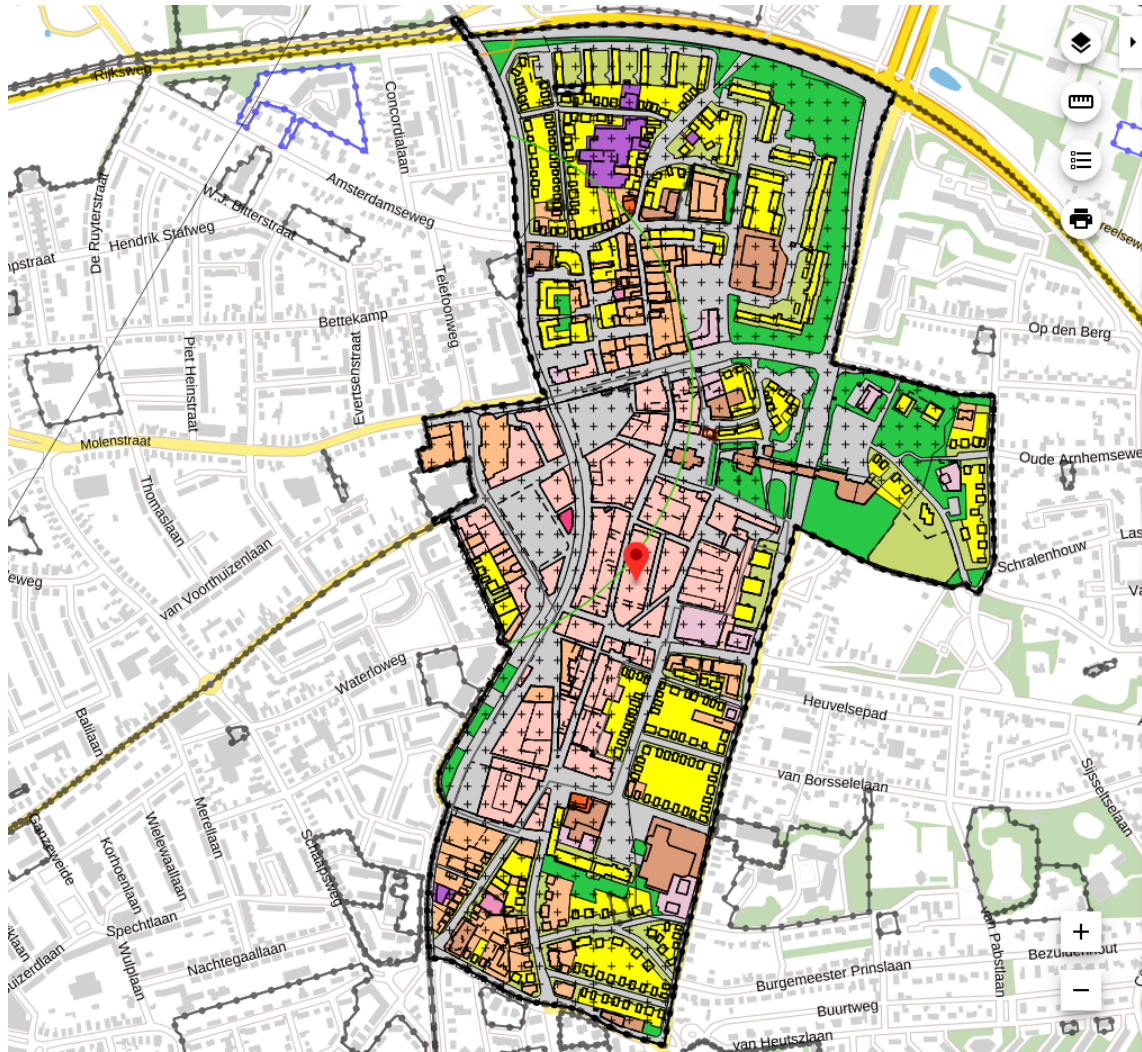


Fig 6. Verbeelding geldend bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan uit 2018 is dus een eerste stap gezet om de concentratie van het kernwinkelgebied - één van de doelen uit de visie voor het centrum - te verwezenlijken. Met de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt een vervolgstap gezet naar een meer afgebakende functionele invulling van het centrumgebied, met als uitgangspunt de verschillende sfeergebieden uit de Visie Ede-Centrum en de verrijking hiervan.

3.4.8. 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 CO₂).

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.

3.4.9. 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 hoofdfietsstructuur. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsmobiliteitsplan. Ten slotte is de Nota Parkeernormeringen van belang. De Nota Parkeernormeringen is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

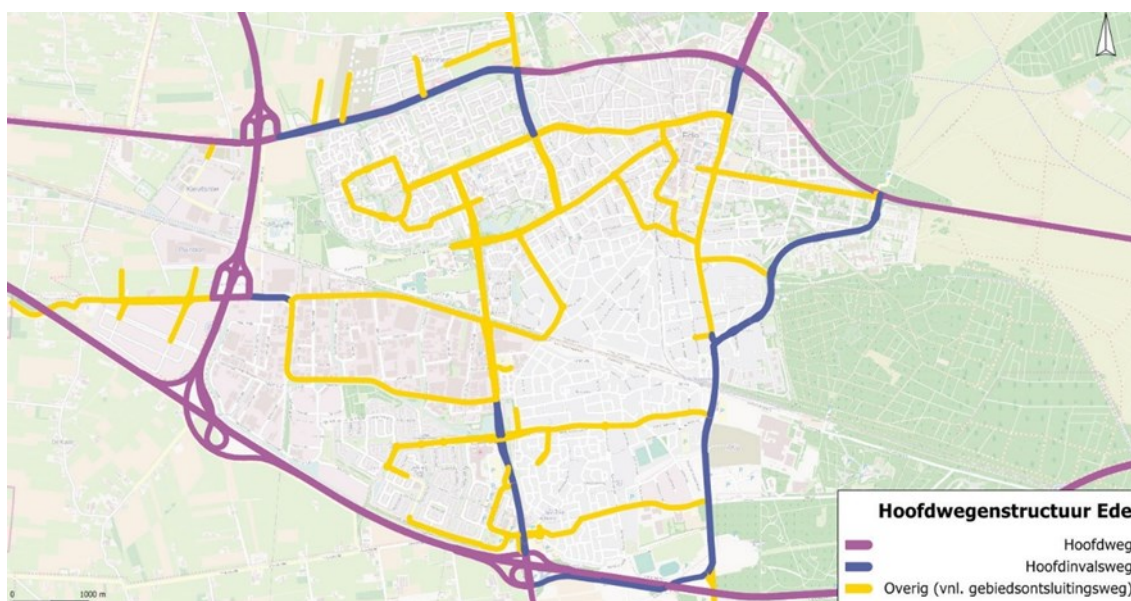


Fig 7. Hoofdwegenstructuur Ede

3.4.10. 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.

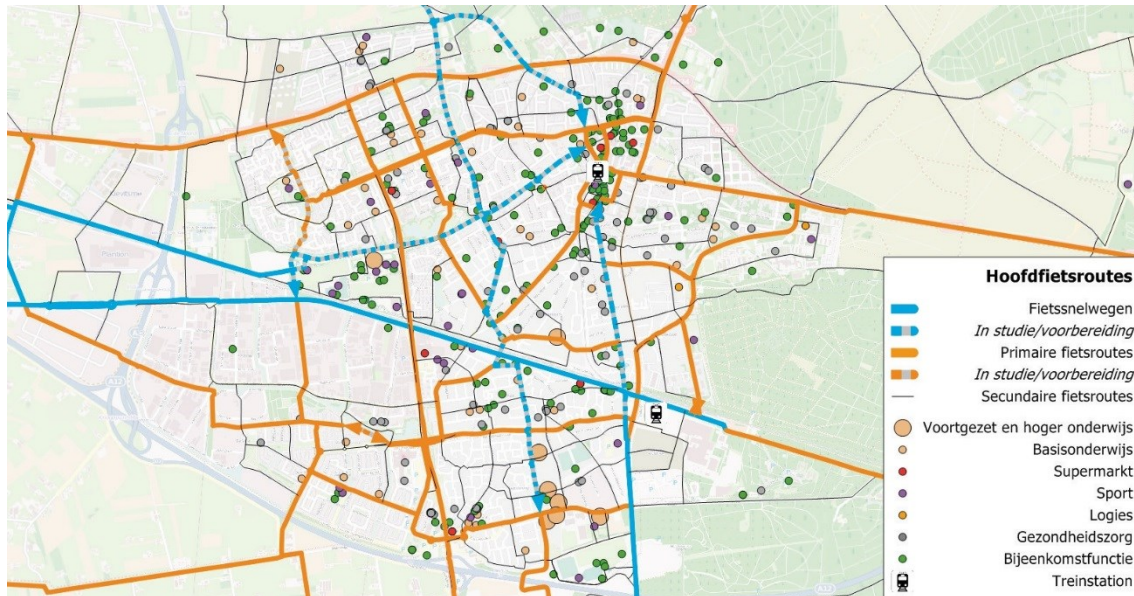


Fig 8. Hoofd fietsroutes

3.4.11. WATER

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruik water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

3.4.12. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

3.4.12.1. Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

3.4.12.2. Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. 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.

3.4.12.3. Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.4.13. ERFGOEDVERORDENING EDE (2020)

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.

3.4.14. NOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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 ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe

erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

3.4.15. NOTA ARCHEOLOGIE IN EVENWICHT (2012)

De gemeentelijke archeologienota stopt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging 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.

3.4.16. 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.

² Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.
Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.



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

Fig. 9 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 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 planologische bedrijfsmogelijkheden 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 vallen voor het merendeel onder categorie A en B (of C) van de VNG-publicatie. Dit betekent dat de bestaande bedrijvigheid naar maatstaven van de VNG-publicatie geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende woningen en andere gevoelige objecten. Anderzijds vormt de gekozen bestemmingsplansystematiek geen belemmering voor deze bedrijven. Uitzondering hierop is het perceel Bospoort 17a. Hier is onder andere een vuurwerkopslag (< 40 ton verpakt vuurwerk, milieucategorie 3.1) gevestigd. Het perceel wordt daarom bestemd voor bedrijven met categorie A en B, met de nadere aanduiding dat de huidige bedrijfsactiviteiten toegestaan zijn. 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 en woonfuncties 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.

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 grondwaterfluctuatietoneel.

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. Daar waar bij nieuwbouw het eigen terrein volledig volgebouwd werd, zijn particuliere infiltratievoorzieningen in de openbare ruimte aangebracht. Veelal zijn dit verticale infiltratiebuizen. Het Marktplein 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 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-straat-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.

Uitlopende 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 uitlopende materialen gebruikt (bijvoorbeeld zinken dakgoten).

4.4.3. CONCLUSIE

De onderhavige bestemmingsplanwijziging heeft geen effecten op het waterbeleid. 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.

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de 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 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

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten. In veel Natura 2000-gebieden is sprake van overbelasting door stikstofdepositie. Hierdoor staan de instandhoudingsdoelstellingen van de stikstofgevoelige habitatten in die gebieden onder druk. Indien op voorhand niet is uit te sluiten dat een plan of project een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebied veroorzaakt dient onderzoek uitgevoerd te worden.

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

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. SITUATIE PLANGEBIED

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Veluwe', minimaal zo'n 300 meter (zie fig 10). 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 11). De voorgenomen activiteiten en wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zijn marginaal en hebben geen negatief effect op de instandhoudingsdoeleinden van deze gebieden.



Fig 10. Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebieden

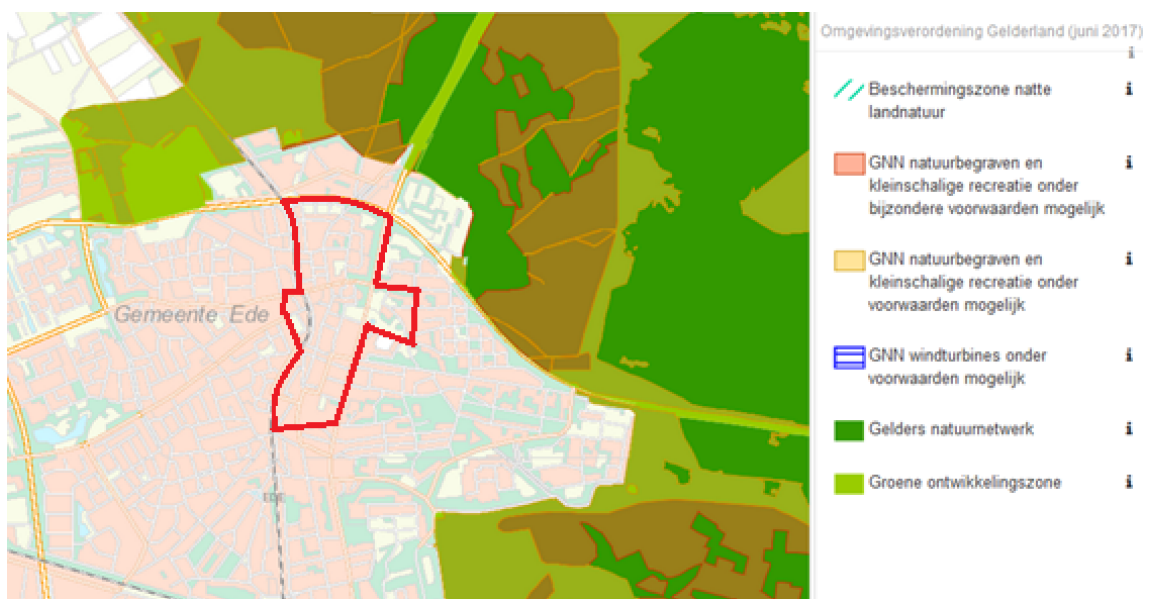


Fig 11. Ligging van het plangebied ten opzichte van het GNN / GO

Soortenbescherming

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en er 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 wordt 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.

4.5.3. 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.

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 250m².

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

Kenmerkend voor het bestemmingsplangebied Ede-Centrum e.o. 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. 12)

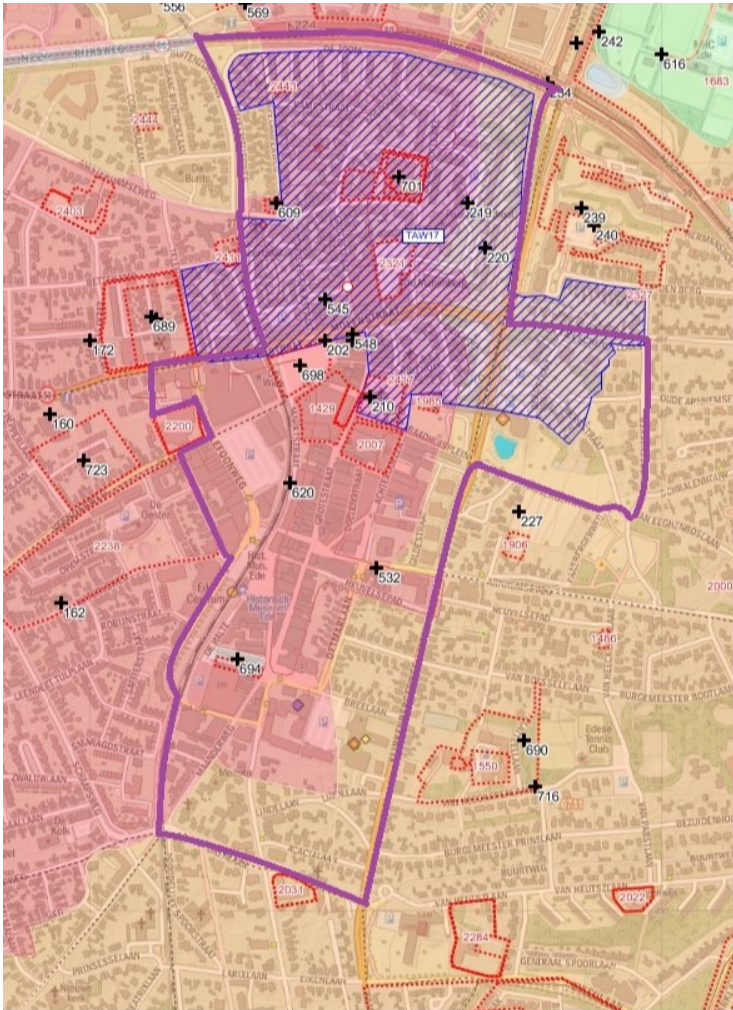


Fig 12. CHW archeologie met plangebied

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. Er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die deze – minder hoog gewaardeerde – archeologische (verwachtings)waarden onevenredig kunnen aantasten.

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 m² 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 2020, artikel 14).

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 vergunningstelsel 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 m². In dat geval dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens 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, begrenzings, afwatering en wegeaanleg 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 Heuvelsepad vormt een relict van een schaapsdrift die oorspronkelijk door hakhoutwallen werd begeleid.



Fig 13. 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.

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 Grote 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 Raadhuistraat overkruist. Ten noorden van het stadscentrum van Ede werd in de jaren zestig tussen de Bospoort en de doorgaande routes N224 en Raadhuistraat 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 tangentiale 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 Raadhuistraat 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. Trapkokers

De trapkokers - 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 trapkokers 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 parcelering, 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.

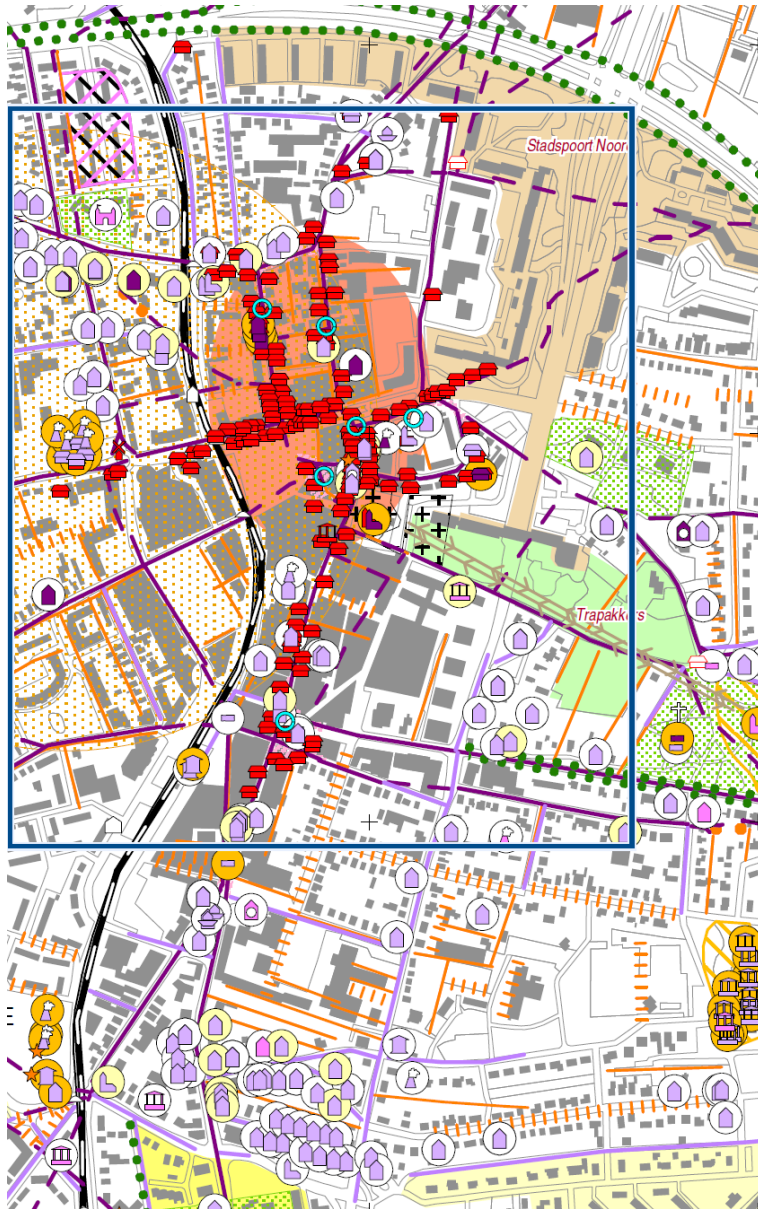


Fig. 14 Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

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

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

- 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 Sonnevank
- Stationsweg 35, Villa Zuiderhoek

4.6.6. BEELDBEPALENDE PANDEN

De gemeente Ede kent een groot aantal beeldbepalende/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 'beeldbepalend 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 gedeeltelijk 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 beeldbepalende panden, en wel het verwezenlijken van beleidsdoelen uit de visie op het centrum. Er is gekozen om alle beeldbepalende panden in de gemeente Ede middels een apart (gemeentebreed) bestemmingsplan aan te wijzen. De planning is om dit bestemmingsplan in 2021-2022 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 hoofdzakelijk 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 Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 'Stadspoort 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 e.o. 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. Net als in het voorgaande bestemmingsplan zijn de bouwvlakken nog steeds strak om de bebouwing gelegd om te voorkomen dat het bestemmingsplan onevenredige bouwrechten biedt in, op aan of bij beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden. Op deze wijze worden monumentale waarden ook planologisch geborgd.

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 gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale 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

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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.

Spoorweglawaaï

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

Wegverkeerslawaaï

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 e.o'.

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 vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, 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 Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 (NO₂) en fijn stof (PM10).

4.8.3. CONCLUSIE

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

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 hoofd fietsnetwerk.

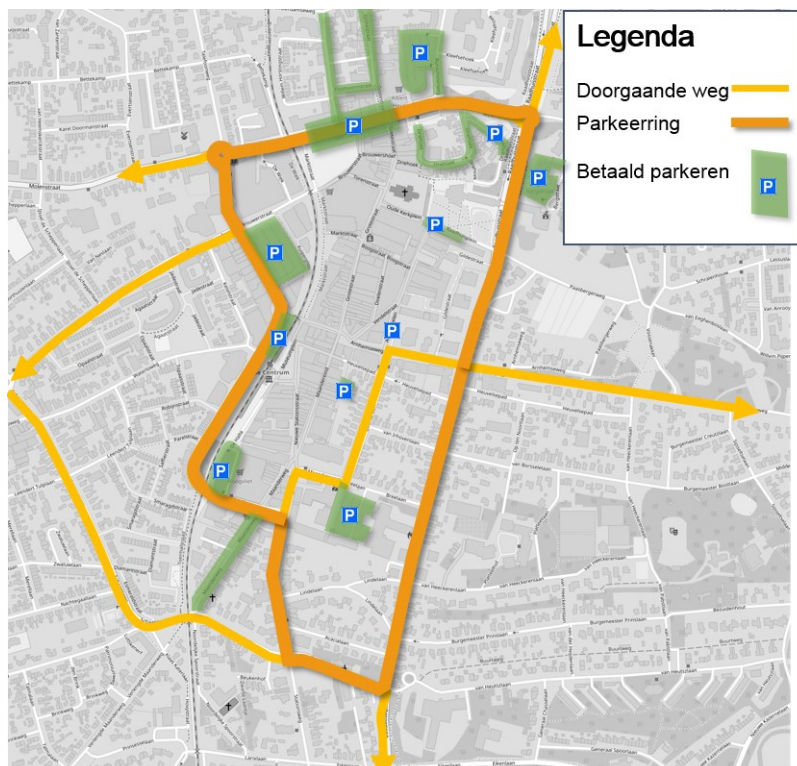


Fig 15. Overzicht hoofddragers

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 verkeersveilig en comfortabel 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.

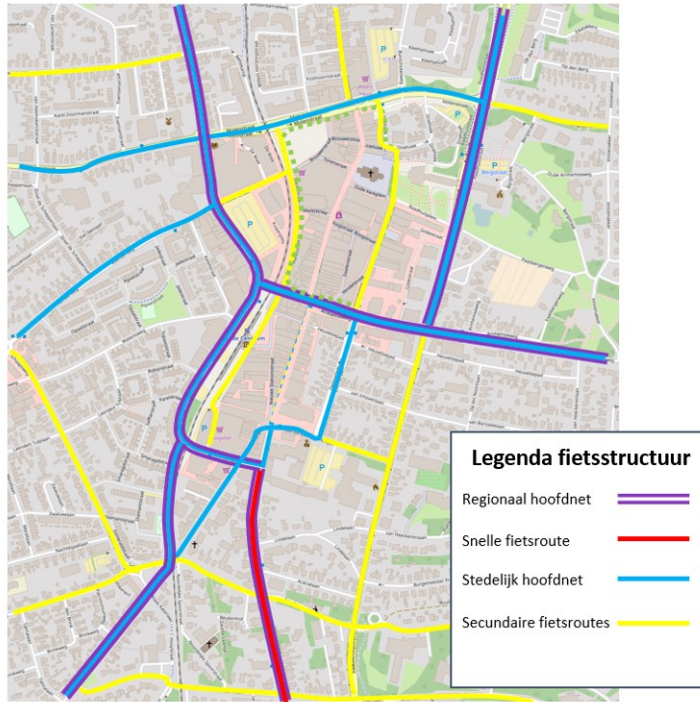


Fig 16. Fietsstructuur

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 bevoorradersroutes, 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 Parkeernormering 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.

Parkeernorm

Het geldende bestemmingsplan kent een parkeerregeling die verwijst naar de Nota Parkeernormering. Een gedeelte van het centrum, waaronder het kernwinkelgebied maar ook Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

(delen van) de sfeergebieden, is uitgesloten van een deel van de verplichtingen uit die Nota. Dit gebied wordt in het bestemmingsplan aangeduid als 'voetgangersgebied'. Kort gezegd houdt dit in dat bij wijzigen van de functie van een bestaand gebouw naar het wonen in dit gebied, de Nota Parkeernormering voor wat betreft de eis om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren niet geldt. Deze regeling is voor het overige niet van toepassing indien de woonfunctie verandert in een andere functie (bijvoorbeeld naar detailhandel) of wanneer het bruto vloeroppervlak wordt uitgebreid (bijvoorbeeld ten behoeve van wonen). In dat laatste geval geldt wel de eis om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Ondanks deze parkeerregeling zien we dat de laatste jaren helemaal geen parkeereis is opgelegd bij ontwikkelingen (zoals hier bovengenoemd) in het voetgangersgebied. Dit is verklaarbaar: grote delen van het voetgangersgebied zijn niet of slechts beperkt bereikbaar per auto. Op de percelen zelf is daarnaast geen ruimte voor parkeerplaatsen, zodat - gelet op het parkeerbeleid, - uitgeweken zou moeten worden naar alternatieven: parkeren in het openbaar gebied, parkeren in een parkeergarage (middels een abonnement), of afkopen van de parkeereis waarbij de gemeente moet voorzien in extra parkeergelegenheid. Geen van deze opties waren de afgelopen jaren echter realistische alternatieven. De openbare ruimte rond het centrum kent een vergunningenregime, waarvan de capaciteit is bereikt. Er konden geen overeenkomsten gesloten worden met de parkeergarage voor een langdurig abonnement. En het realiseren van extra parkeergelegenheid binnen een afzienbare termijn was voor de gemeente ook niet haalbaar.

Op dit moment zien we binnen het voetgangersgebied een sterk toegenomen vraag naar het transformeren van (leegstaande) commerciële ruimten naar de functie wonen. Door veranderend consumenten-koopgedrag in combinatie met nieuwe technologieën is er steeds minder behoefte aan retailmeters. De trend die al eerder zichtbaar was, krimp en leegstand in het centrum, is door de coronacrisis versneld. Door toenemende leegstand is het huurprijsniveau voor winkelvastgoed sterk gedaald. Hierdoor zijn eigenaren en ontwikkelaars de afgelopen tijd op zoek gegaan naar alternatieven om hun rendementen te behalen. Velen kiezen nu voor het transformeren van de ruimte boven de winkelplint naar wonen en, indien het bestemmingsplan het toelaat, extra optoppen van gebouwen voor woningen.

Met de groei van het aantal woningen binnen het voetgangersgebied groeit de extra parkeervraag potentieel met 500 tot 800 parkeerplaatsen, ten gevolge van ontwikkelingen die reeds bekend zijn, samengenomen met de (nog) niet-benutte plancapaciteit in het voetgangersgebied.

Dat tezamen leidt ertoe dat de gemeente inzet op een mobiliteitsplan en bijbehorend parkeerplan waarmee de parkeernorm wel weer actief afgedwongen kan worden. De eerste stap is het opstellen van een mobiliteitsvisie (voor de hele gemeente), inclusief het herijken van de parkeernormen. Vervolgens wordt een plan uitgerold voor het centrumgebied, waarbij aandacht wordt geschonken aan de verschillende facetten van het parkeerbeleid: parkeervergunningen, het gebruik van de parkeergarages, het realiseren van nieuwe parkeerruimte in de schil rond het centrum, maar ook het faciliteren van alternatieve en duurzame mobiliteitsvormen. Op basis van dat plan kan de parkeernorm (weer) actief vervlochten worden bij bouwplannen in het centrumgebied.

Mobiliteitsfonds

Zoals hierboven aangegeven heeft de gemeente niet altijd en overal mogelijkheden parkeerruimte te realiseren. Een beroep doen op de faciliteit van een afkoopsom levert dan geen bijdrage aan het oplossen van parkeerproblemen die door de ontwikkeling worden veroorzaakt. Wanneer er geen mogelijkheden zijn om parkeerruimte te realiseren is het afkopen van de parkeereis geen optie.

In gebieden buiten het centrum kan alleen dan worden afgekocht indien de gemeente mogelijkheden heeft om binnen een straal van 200 meter van het bouwplan het parkeren binnen 10 jaar na ontvangst van de afkoopsom dusdanig te realiseren of te reguleren dat het bouwplan niet tot parkeerproblemen leidt.

Ede Centrum

In Ede Centrum lijkt toevoegen van parkeerareaal op maaiveld voorlopig niet mogelijk. Daarnaast gelden er quota voor het uitgeven van parkeervergunningen. Bij ontwikkelingen moet dan ook

niet alleen rekening worden gehouden met het inschatten van de parkeerbehoefte, maar ook met de uitgifteplafonds van parkeervergunningen en wachtlijsten. Gemeente Ede onderzoekt de mogelijkheden van het instellen van een mobiliteitsfonds voor Ede centrum. Voor Ede centrum wordt onderzocht of het afkopen van de parkeereis binnen 10 à 15 jaar na ontvangst van de afkoopsom via een mobiliteitsfonds een bijdrage levert aan het oplossen van parkeerproblemen die door de ontwikkeling wordt veroorzaakt door het treffen van andere aan mobiliteit gerelateerde maatregelen, zoals investeren in fietsinfrastructuur en -voorzieningen, inzetten op deelmobiliteit, stimuleren van OV-gebruik.

Voor zowel gebieden buiten Ede centrum als Ede centrum zelf geldt dat de afkoopsom een relatie moet hebben met de te treffen maatregelen. De parkeereis kan, als een mobiliteitsfonds mogelijk blijkt te zijn, worden afgekocht onder de voorwaarden dat:

- 1) aantoonbaar niet voldaan kan worden aan de parkeereis die voortkomt uit het bouwplan;
- 2) de gemeente Ede aantoonbaar maakt dat de afkoopsom aangewend kan worden of reeds is aangewend voor het aanpakken van de toename in de parkeerdruk door het bouwplan.

De gemeente Ede verplicht zich bij het toepassen van een afkoopsom de geïnde afkoopsom aan te wenden om, afhankelijk van de situatie binnen 10 à 15 jaar na inning van de afkoopsom de parkeerdruk veroorzaakt door het bouwplan aan te pakken binnen een acceptabele loopafstand.

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.

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 het bestemmingsplan is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie.

4.11. Externe veiligheid

4.11.1. INLEIDING

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

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 EN CONCLUSIE

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.

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

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 het terrein Kuiperplein ten behoeve van (muziek)evenementen en de Heideweek en het Raadhuisplein ten behoeve van de ijsbaan een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor het houden van een langdurig en/of terugkerend evenement. In het huidige bestemmingsplan Ede-Centrum e.o. is daarvoor een permanente planologische grondslag geregeld in het voorliggende bestemmingsplan is dit geconserveerd.

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 m² 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 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;*
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² 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 doordat er voorzienbaarheid is gecreëerd. Enerzijds door een uitgebreid communicatietraject tijdens het opstellen en de procedure van het geldende bestemmingsplan. Daar waar eigenaren hebben geageerd tegen een beperking van de toegestane functies, is de voorgenomen wijziging niet doorgevoerd. Voor deze percelen is een zogenaamde uitsterfregeling opgenomen, die het mogelijk maakt dat nu in het voorliggende bestemmingsplan wijzigingen kunnen worden doorgevoerd indien in tussentijd er niet alsnog een detailhandelsfunctie is ontplooid.

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

Ook zijn in het geldende bestemmingsplan op een aantal locaties de bouw mogelijkheden beperkt ten opzichte van de huidige (planologische) mogelijkheden. De reden hiervoor was de wens om een bepaalde parcellering en kleinschaligheid te behouden. Bij de vaststelling van het huidige bestemmingsplan is een ruime overgangperiode gegeven om alsnog gebruik te maken van de Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

latente bouwmogelijkheden. Daar waar dit is gebeurd, wordt het voorliggende bestemmingsplan overeenkomstig aangepast. Zo niet, dan heeft per 1 januari 2020 van rechtswege een beperking van bouwmogelijkheden plaatsgevonden. Deze beperking wordt nu bestendig in de verbeelding.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit het Besluit ruimtelijke ordening vloeit voort dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving wordt gegeven van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft het visiedocument hierbij een belangrijke rol gespeeld. Het visiedocument is namelijk een belangrijke pijler die de basis legt voor dit bestemmingsplan. De visie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met verschillende stakeholders uit Ede, en voornamelijk uit het centrumgebied zelf.

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

In de periode van 2016 tot 2018, voorafgaand aan de vaststelling van het geldende bestemmingsplan voor het centrum, heeft een uitgebreid en omvangrijk participatietraject plaatsgevonden. Gelet op de doelstellingen van onderhavig bestemmingsplan, is dat ditmaal niet nodig geacht. Uiteraard zijn wel die eigenaren betrokken waarbij naar aanleiding van de uitsterfregeling detailhandel de bestemming wordt beperkt.

Vooroverleg

Het voorliggend bestemmingsplan is niet, zoals gebruikelijk, verzonden naar overleginstanties in het kader van wettelijk vooroverleg. Dit heeft te maken met de geringe impact die de plannen hebben. Om deze reden worden overleginstanties per e-mail geïnformeerd over het ontwerp bestemmingsplan en zijn zij verzocht alsnog in het kader van het wettelijk vooroverleg te reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegd en wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede-Centrum e.o.' wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan.

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 BESTEMMINGSGEGELS

Bestemmingen

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 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

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 aan het Kuiperplein. Tevens is een poppodium hier toegestaan.

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 (1-15)

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.

Groen

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige (waardevolle) groenstructuur in het plangebied. Omdat de ijsbaan op het Raadhuisplein binnen de bestemming Groen valt, is deze specifiek aangeduid. Ook de parkeergarage aan de Arthur van Schendellaan en het parkeerterrein aan de Oude Arnhemseweg die beiden binnen het Groen vallen, zijn specifiek aangeduid.

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 afwijkmogelijkheid 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 bermen, 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 bermen, 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.

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. 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

Ontwerp bestemmingsplan Ede-Centrum e.o.

eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² 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-Cultuurhistorie (dubbelbestemming)

De beukenhaag ten oosten van het Oude Kerkplein heeft de dubbel bestemming Waarde-Cultuurhistorie.

Aanduidingsregels

Specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand (bouwaanduiding)

Om de beeldpalende panden binnen de diverse bestemmingen te beschermen is een sloopvergunningstelsel opgenomen, deze panden zijn op de verbeelding aangeduid als beeldbepalend pand. Dit betekent dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning dient af te geven alvorens er kan worden gesloopt.

Vrijwaringszone-molenbiotoop(gebiedsaanduiding)

Omdat nabij het plangebied een molen ligt, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen om de windvang van de molen te beschermen.

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 procedureregulering 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. Ook kent de wijzigingsbevoegd een tegenhanger van de zogenaamde uitsterfregeling: daar waar de detailhandelsfunctie aantoonbaar onterecht is verwijderd - omdat er wel sprake was van detailhandelsgebruik - kan het college het bestemmingsplan voor een perceel weer terugwijzigen.

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.