



TOELICHTING

**het bestemmingsplan Parkweg-West
“Parkweg 125” te Ede**

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1. Aanleiding en doel.....	3
1.2. Ligging locatie	4
2. Beleidskader	4
2.1 Streekplan	4
2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering.....	5
2.3 Conclusie beleid.....	5
3. Onderzoek en randvoorwaarden	5
3.1 Ruimtelijk/planologisch.....	5
3.2 Verkeer.....	6
3.3 Waterparagraaf	7
3.4 Archeologie/cultuurhistorie.....	7
3.5 Groenvoorziening.....	8
3.6 Natuurbeschermingswetgeving.....	8
3.7 Milieuzonering	9
3.8 Bodem	9
3.9 Wet Geluidhinder	10
3.10 Luchtkwaliteit.....	11
3.11 Externe Veiligheid	11
4. Juridische aspecten	12
4.1 Algemeen	12
4.2 Hoofdopzet.....	12
4.3 Planregels	12
4.4 Bestemmingen	12
5. Uitvoerbaarheid.....	12
5.1 Algemeen	12
5.2 Economische uitvoerbaarheid.....	13
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13
5.3.1 Vooroverleg	13
6. Handhaving.....	14
6.1 Handhavingprocedure	15

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een plattegrond (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1. Aanleiding en doel

Kuipers Exploitatie b.v. wenst aan de Parkweg 125 te Ede eenentwintig appartementen te realiseren. De appartementen zullen vallen binnen het middensegment. De grond aan de Parkweg 125 is momenteel bestemd voor 'Detailhandel'. Op het terrein bevindt zich een voormalige supermarkt (de Basismarkt). Deze supermarkt is niet meer in gebruik. Woningbouw op deze locatie ligt in de lijn van het huidige bestemmingsplan 'Parkweg-West'. Het bestemmingsplan Parkweg-West is vastgesteld bij raadsbesluit van 30 september 1999 en is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd op 18 april 2000. In dit bestemmingsplan is de huidige locatie aangewezen als een nieuwe woningbouwlocatie. Daarnaast wordt voor de gebieden die niet zijn aangewezen als concentratie- of aanloopgebied, zoals de Parkweg 125, gestreefd naar het afbouwen van de winkelfunctie en het tegengaan van nieuwvestiging van winkels en consumentverzorgende dienstverlening. De winkelfunctie dient in dit gebied te worden afgebouwd (op basis van vrijwilligheid). In het bestemmingsplan Parkweg-West is voor de locatie Parkweg 125 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De plannen van Kuipers Exploitatie b.v. passen echter niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Op de betreffende locatie kunnen binnen de wijzigingsbevoegdheid maximaal 8 tot 9 woningen worden gebouwd. Om eenentwintig appartementen te realiseren is dan ook een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Gelet op bovenstaande aspecten kan op basis van het geldende bestemmingsplan geen medewerking worden verleend aan de beoogde bebouwing. Door deze bestemmingsplanherziening kan planologische medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkelingen.



Fig. 1- Luchtfoto huidige omgeving Parkweg 125
(bron: maps.google.nl)

1.2 Ligging locatie

Het perceel Parkweg 125 is gelegen tussen de Anton Mauvestraat en de Johan Bosboomlaan te Ede. Ten noorden van het plangebied is de Twijnstraat gelegen en ten zuiden de J.T. Tooroplaan. Het perceel, kadastraal bekend onder Ede, sectie D nummers 3511 en 4231 en heeft een oppervlakte van circa 2170m², waarvan 850m² wordt bebouwd.



Fig.2 – Ligging van het projectgebied in Ede
(bron: maps.google.nl)



Fig. 3 – Ligging binnen de wijk
(bron: maps.google.nl)

2. BELEIDSKADER

2.1 Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door de Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Het betreffende perceel valt blijkens de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 onder “stedelijk gebied”. Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.

Voor dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenten in grote vrijheid kunnen bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan de op de kwantiteit. De rol van de provincie is de laatste jaren sterk veranderd. Samenwerking en samspraak staat voorop. Het contingenteringssysteem, waarin dwingend was vastgelegd hoeveel woningen een gemeente mocht bouwen, is afgeschaft. In ruil hiervoor heeft de provincie met de Valleiregio in 2005 afspraken gemaakt over de woningbouw. Deze zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2. In dit programma gaat het om “de juiste woning op het juiste moment”. In de praktijk betekent dit voor de provincie dat vooral een voldoende aandeel goedkope woningbouw wordt gerealiseerd en dat de woningbouw levensloopbestendig, duurzaam en consument gericht is.¹

¹ Nota Wonen 2007-2015, Van visie naar realisering, blz. 7

2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering

De Nota Wonen 2007-2015 wil niet alleen een antwoord geven op wat men op het terrein van het wonen in Ede willen bereiken, maar vooral h \ddot{o} e men dat willen bereiken. Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

Ruimte voor woningbouw

De druk op de woningmarkt is in Ede groot. Dat blijkt zowel uit woningmarktonderzoek als het groot aantal gegadigden voor vrijkomende sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten in de huur- en koopsector. De nieuwste prognoses van het CBS laten zien dat de druk op de woningmarkt de komende jaren in veel regio's terug zal lopen, maar dat die in het gebied rond Utrecht-Ede-Arnhem onverminderd hoog blijft. Ede heeft behoefte aan ruime mogelijkheden voor woningbouw. Een en ander vraagt om een goede afstemming van de woningbouwprogrammering in regionaal verband (WERV en Valleiregio) en met de provincie.

Realisering van betaalbare woningbouw

De vraag naar betaalbare woonruimte/woningbouw blijft groot. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden. Door stijgende bouwkosten e.d. heeft de provincie de prijsgrens van betaalbare koopwoningen inmiddels opgehoogd van €160.000,- naar €170.000,-. De grens van betaalbare huurwoningen is €631,- per maand. Er zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen het voldoende realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen enerzijds en het waarborgen van een goede woon en leefkwaliteit anderzijds.

Voldoende slaagkansen voor woningzoekenden

Hoewel voldoende nieuwbouw de druk op de woningmarkt kan verlichten, is de rol van de bestaande woningvoorraad door haar omvang van groter belang als het gaat om het voorzien in de woningvraag. Dat vraagt voorsnog om een helder en rechtvaardig woonruimteverdelingsbeleid, waarbij de verschillende doelgroepen ongeveer gelijke slaagkansen hebben. Ook de doorstroming vraagt de aandacht, vooral de stagnerende doorstroming van de huur- naar de koopsector.

Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg

Niet iedereen is zondermeer in staat om zelfstandig te wonen. Dat geldt in de eerste plaats voor ouderen. Wanneer zich lichamelijke en soms ook psychische functiebeperkingen voordoen, ontstaat de behoefte aan aangepaste huisvesting en soms zorg. Dat geldt ook voor jongere mensen met een dergelijke beperking. Een derde categorie wordt gevormd door degenen die in sociaal opzicht niet in staat zijn zonder begeleiding zelfstandig te wonen. Dat vraagt om een goed en sluitend netwerk van geschikte huisvesting, zorg op maat en niet in de laatste plaats dienstverlening en welzijn. Met dat laatste wordt voorkomen dat mensen te weinig bij de samenleving worden betrokken en vereenzamen.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Parkweg 125 te Ede als woonlocatie past binnen het bovengenoemde provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijk/planologisch

Het plan voorziet in de sloop van een supermarkt op een vrij ruim perceel midden in de wijk Ede-Zuid.

Het perceel is gelegen aan een belangrijk structuur-element van deze wijk: de Parkweg. Deze weg is als historisch weggetje al vroeg herkenbaar op oude kaarten. Vooral als verbinding tussen het landelijk gebied naar het station Ede-Wageningen. Ook nu nog is de straat een belangrijke verbindingroute naar het station, vooral voor fietsers en voetgangers.

Langs de Parkweg is sprake van een gevarieerd bebouwingsbeeld: vrijstaande huizen in een open verkavelingsbeeld en meer complex-achtige gesloten bebouwing van oudere datum, maar ook van zeer recente datum. Deze menging van bebouwingstypologieën is te zien langs de gehele Parkweg. Slechts aan het begin van de Parkweg, nabij het station, is sprake van een

Toelichting

**Het bestemmingsplan
Parkweg-West "Parkweg 125 " te Ede**

volledig gesloten bebouwingsbeeld. Hier is geleidelijk aan een concentratie van winkelfuncties ontstaan, terwijl verderop langs de Parkweg, in westelijke richting, juist de winkelfunctie steeds minder geworden is.

De vrijstaande dorps huisjes en vrijstaande bedrijfshallen die vroeger de overgang naar het landelijk gebied vormden zijn geleidelijk aan verdwenen. In de loop der tijd heeft een aanzienlijke verdichting plaatsgevonden. Inmiddels is deze verdichting zo ver voortgegaan dat het geen zin meer heeft om het oude dorpslint in stand te houden dan wel te restaureren. Daarvoor is ook de kwaliteit van de resterende vrijstaande huizen te gering.

Het voorliggend plan is een volgende stap in de verdichting van het bebouwingslint van de Parkweg, waarbij voor het vrij grote perceel gekozen is voor een invulling met een gesloten bouwblok met een binnenhof.

Langs de Parkweg is een gevarieerd gevelbeeld het uitgangspunt met drie woonlagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap. De bebouwing staat direct aan de stoep en heeft geen verhoogde plint. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande bouwhoogte-typologie van de bebouwing langs de Parkweg en de omringende straten. Een klein deel van de wand heeft een afwijkende kaprichting waardoor een verwijzing ontstaat naar de nog resterende vrijstaande woningen in de omgeving. De voorgevel rooilijn van het complex ligt in het verlengde van de voorgevels van de naastliggende panden zodat een logisch en continue straatbeeld zal ontstaan. Naar achteren toe is de bebouwing van het blok deels lager: twee lagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap, zodat een geleidelijke overgang naar de achterliggende bestaande woonbebouwing aan de Mauvestraat plaatsvindt.

De woningen op het achterterrein zorgen ook voor een sociale controle in het achtergebied.

Onder deze woningen bevinden zich ook de bergingen van het complex .

Op het achterterrein bevindt zich de ruime parkeervoorziening in combinatie met een aantal bomen. Het parkeren vindt vrijwel volledig plaats uit het zicht van de Parkweg, zodat de auto's niet het openbaar gebied zullen domineren. De parkeervoorziening op het achterterrein is bereikbaar via een poort in het bouwblok in aansluiting op het Poortlaangebied aan de overzijde van de Parkweg.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Uitgangspunt voor de architectuur is een traditioneel gevelbeeld met baksteen en een (gebroken) kap met dakpannen. Het nieuwe bouwblok zal zich hierdoor goed in het bestaande straatbeeld voegen. Van belang is de overgang van het privé voortuintje van de woningen naar de openbare ruimte. Een gemetseld muurtje van ca. 80 cm hoogte zorgt voor een duidelijke en nette scheiding tussen openbaar en privé. Ook aan de achterzijde zullen de tuintjes aan het parkeerterrein worden afgescheiden door een muurtje.

De bestrating van het achterterrein en de toegang zal bestaan uit gebakken klinkers waardoor het verblijfskarakter van het achterterrein zal worden benadrukt. De binnenhof van het complex zal worden ingericht als een binnentuin met een overwegend groen karakter met enige bomen.

3.2 Verkeer

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in Publicatie 182 van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek).

Conform de CROW richtlijnen is het project gelegen in het gebied: Sterk Stedelijk (Ede), rest bebouwde kom.

Voor betreffende appartementencomplex geldt dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor het middensegment (€ 170.000-€ 235.000) geldt een parkeernorm van 1,6-1,8 parkeerplaatsen per appartement.

Een en ander impliceert dat er voor eenentwintig appartementen minimaal 33 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het aspect parkeren staat het project niet in de weg, omdat in het voorliggende bouwplan wordt voldaan aan de gestelde eisen: er worden 33 parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.3 Waterparagraaf

Beleid

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Riolering vuilwater

Voor het nieuwe pand dient een gescheiden rioleringsstelsel te worden aangelegd. Het vuile water dient te worden aangesloten op het riool in de Parkweg. Het regenwater afkomstig van balkons, galerijen, loggia's en dak- en buitenterrassen moet ook op het vuilwaterriool worden aangesloten. Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating dienen te worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangsters in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak dient te worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Conclusie

Zolang aan de bovenstaande zaken wordt voldaan, levert het plan ten aanzien van het onderwerp water geen belemmeringen op.

3.4 Archeologie/cultuurhistorie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische

Toelichting

**Het bestemmingsplan
Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede**

beleidsadvieskaart van de gemeente Ede² en archiefonderzoek³.

Het plangebied ligt in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De locatie waar de appartementen worden gerealiseerd, is momenteel bebouwd (voormalige supermarkt, ca. 685 m²). De reeds aanwezige bebouwing is dermate diep gefundeerd (circa 80 à 90 cm) dat, hoewel een esdek aanwezig is, eventuele archeologische resten waarschijnlijk reeds verstoord zijn. De kans dat in het plangebied tijdens nieuwbouw intacte (behoudenswaardige) archeologische waarden worden aangetroffen is klein. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gelet op het bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht nader archeologisch onderzoek uit te voeren, dan wel eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen door middel van een medebestemming 'waarde-archeologie'.

Als tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, dan dient, conform artikel 53 lid 1 van de Monumentenwet 1988, dit zo snel mogelijk te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

3.5 Groenvoorziening

Op het betreffende perceel staan drie bomen. Uit een groeninventarisatie is gebleken dat deze bomen vallen onder de categorie overige bomen uit het Bomenbeleidsplan. Deze bomen zullen zoveel mogelijk worden ingepast in het voorliggende bouwplan. Indien een van de bomen niet kan worden ingepast, is een kapvergunning noodzakelijk en kan er worden verzocht een boom te herplanten dan wel te compenseren.

Er zijn vanuit het aandachtspunt "groenvoorziening" dan ook geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

3.6 Natuurbeschermingswetgeving

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/Ecologische Hoofdstructuur): een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Voordat met de sloop gestart kan worden is een geschiktheidsbeoordeling naar beschermde diersoorten (vleermuizen, broedvogels) noodzakelijk. Er is een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd. Uit deze beoordeling is gebleken dat het gebouw aan de Parkweg 125 te Ede ongeschikt is voor de vestiging van vleermuizen en zoogdieren (Controle Gebouw Parkweg 125

² Heunks, E., 2005: *Gemeente Ede; archeologische verwachtingskaart*, RAAP-rapport 1130, Amsterdam.

³ Bouwvergunningen 1986 uit het gemeentearchief van Ede.

te Ede, Borgman Beheer Advies B.V., 28 augustus 2009). Vervolgonderzoek wordt dan ook niet nodig geacht.

Daarnaast dient er een eventuele verwijdering van bomen of andere houtige beplanting rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, deze werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Er zijn vanuit het aandachtspunt "ecologie" geen belemmeringen voor de voorgenomen planontwikkeling.

3.7 Milieuzonering

In de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven hoe ontwikkelingen het beste ingepast kunnen worden in de omgeving qua milieuhinder. Het gaat hier om een appartementengebouw. Dit betekent, dat de omliggende bedrijfsactiviteiten belemmerd kunnen worden in hun exploitatie. De VNG-brochure gaat er in eerste instantie vanuit, dat bedrijven een bepaalde hinderafstand hebben ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarnaast kan er sprake zijn van een gebied waarin functiemenging aanwezig is. Het is dus van belang om de omgeving van de Parkweg 125 te kwalificeren. Het gaat hier om een gebied met functiemenging; in de directe omgeving zijn verschillende functies naast elkaar gelegen. Dit betekent, dat de richtafstanden die in de brochure zijn opgenomen, met één afstandsstap teruggebracht mogen worden. Dit betekent voor het voorliggende gebied het volgende:

Perceel	Mogelijkheid bedrijf	Grootste hinderafstand	Werkelijk
Parkweg 127	Staat van bedrijven ⁴	10, in gemengd gebied 0	10
Parkweg 131	Detailhandel	10, in gemengd gebied 0	20
A. Mauvestraat 2	Autobedrijf (showroom)	30, in gemengd gebied 10	5
Achter Parkweg 127	Taxibedrijf	30, in gemengd gebied 10	20
Parkweg 90	Garagebedrijf	30, in gemengd gebied 10	20
Parkweg 88	Transportbedrijf	50, in gemengd gebied 30	25

Uit het bovenstaande tabel kan worden afgeleid dat de afstanden tot de Anton Mauvestraat en de Parkweg 88 niet worden gehaald. Dit vormt echter geen belemmering voor de realisering van de appartementen. Voor het perceel Anton Mauvestraat 2 geldt namelijk, dat hier slechts een relatief kleine showroom is gevestigd. Dit is volgens het bestemmingsplan ook de enige gebruiksmogelijkheid voor dit pand/perceel. De hinderafstand die is opgenomen in de VNG-brochure is afgeleid uit SBI-code 501: handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven. Hier is dus alleen sprake van een kleine showroom, waarvan niet valt te verwachten dat deze een zodanige geluidshinder met zich meebrengt dat een afstand van 5 meter te kort is. Ook ten aanzien van de Parkweg 88 vormt de werkelijke afstand geen belemmering voor het voorliggende bouwplan. In de VNG-brochure is de genoemde afstand namelijk opgenomen voor transportbedrijven die een kleinere oppervlakte hebben dan 1000 m². In dit geval is er sprake van een woning met een bedrijfsruimte van 140 m². Dit transportbedrijf is dus, mede gelet op het feit dat er nog een woning en een weg tussen het bedrijf en de nieuwbouw is gelegen, geen belemmering voor de realisering van de nieuwbouw. De richtafstand wordt ook voor het grootste deel in acht genomen.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is er, gelet op het voorgaande, geen sprake van belemmeringen.

3.8 Bodem

Voor deze herziening is een historisch onderzoek uitgevoerd. Uit het bodeminformatiesysteem is naar voren gekomen dat het ging om een sterk verdachte locatie.

Op deze locatie was van 1929 tot 1957 onder andere een smederij gevestigd en een autoreparatiebedrijf. Hier is een uitgebreid historisch onderzoek (historisch onderzoek 0045/093) van bekend.

⁴ Zie Staat van Bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan Parkweg-West vastgesteld bij raadsbesluit van 30 september 1999 en is door de Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland goedgekeurd op 18 april 2000.

Verder is de locatie in 2002 onderzocht (DHV, d.d. 19-03-2002, kenmerk ON-A 20020523). Uit het onderzoek bleek dat de locatie licht verontreinigd is in zowel vaste bodem als grondwater. Hierbij dient voor de volledigheid het volgende vermeld te worden: In het mengmonster van de bovengrond werd PAK in eerste instantie aangetroffen in een gehalte hoger dan de interventiewaarde. Na uitsplitsing van de monsters en een separate heranalyse werd PAK weer licht verhoogd aangetroffen. De oorzaak van dit soort verschillen kan worden gezocht in bijvoorbeeld de aanwezigheid van een kooldeeltje in het eerst geanalyseerde mengmonster. In dit onderzoek is ook de voormalige smederij onderzocht. De resultaten hiervan geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Omdat het perceel, op basis van de bodemkwaliteitskaart, is gelegen in een relatief schoon gebied en aangezien er in het onderzoek uit 2002 alleen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen, kan de locatie nu als onverdacht worden beschouwd. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek verleend kan worden. Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. De kans bestaat dat, ondanks de goede resultaten van het in 2002 uitgevoerde bodemonderzoek, er toch bodemverontreiniging aanwezig is. Er zal dan ook bij het bouwrijp maken goed worden gelet op afwijkende bodemlagen.

Conclusie:

Uit de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat de locatie onverdacht is en er vrijstelling verleend kan worden van bodemonderzoek. Vanuit het bodemaspect zijn er geen bezwaren tegen de voorliggende bestemmingsplanherziening.

3.9 Wet Geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde is te houden, kan het college van burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen.

Wegverkeerslawaaï

Van deze onderzoeksverplichting zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur vrijgesteld. De Parkweg en omliggende wegen zijn gelegen in een 30 km gebied en zijn derhalve vrijgesteld van een geluidzone.

Railsverkeerslawaaï

De beoogde woningen liggen in de geluidzone van de spoorweg Utrecht-Arnhem. Daarom is er een akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek E09.004) uitgevoerd. De spoorlijn Utrecht-Arnhem bestaat uit twee sporen en heeft een zone van 300 meter. De woningen binnen het plangebied liggen op circa 100 meter afstand van de spoorlijn. De bebouwing tussen de spoorlijn en het plangebied zorgt voor afscherming van het spoorweggeluid. Door de afscherming is de geluidbelasting lager dan voorkeursgrenswaarde van 55 dB en wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Conclusie

Uit oogpunt van geluidbelasting is het plan daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.10 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteits-eisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen. Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ieder klein project uitgebreid op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt bijvoorbeeld voor een woningbouwplan van maximaal 500 woningen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op de bouw van eenentwintig woningen. De bijdrage aan de luchtkwaliteit is aanzienlijk minder dan een woningbouwplan van 500 woningen.

Conclusie

Gelet op deze omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de invloed van de onderhavige planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.11 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijke kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling op de Parkweg zijn de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Veenendaal-De Klomp / Ede-Wageningen) van belang. Over de Parkweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtst bij geprojecteerde woningen liggen op een afstand van ongeveer 175 meter uit de rand van de spoorbaan.

De beoordeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de publicatie Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen en de rapportage Externe Veiligheid Ede ENKA. De publicatie is uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit de publicatie en het onderzoek blijkt in relatie tot het plangebied Parkweg dat:

- de 10⁻⁷-contour van het plaatsgebonden risico tussen de spoorbaan en het plangebied Enka ligt;
- het groepsrisico langs het trajecten lager dan de oriënterende waarde is;
- het plangebied Parkweg op een groter afstand tot het spoor ligt dan het Enka terrein;

Toelichting

**Het bestemmingsplan
Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede**

- het aantal nieuwe bewoners van het plangebied Parkweg veel minder is dan voor het Enka terrein.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén knelpunten te verwachten zijn.

Tevens bevinden zich in en nabij het plangebied geen inrichtingen die onder de BEVI vallen. Er zijn vanuit het aandachtspunt “externe veiligheid” dan ook geen belemmeringen voor het voorgenoemde plan.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de voorliggende bestemmingsplanherziening.

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De analoge verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan Parkweg-West “Parkweg 125 “ te Ede en het bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer E 09005 d.d. 1 december 2009), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat begripsbepalingen. In de begripsbepalingen worden nieuwe begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 (artikel 5 tot en met 8) bevat de algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling.
- Hoofdstuk 4 (artikel 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemming wonen en tuin. Op de verbeelding wordt binnen deze bestemming door middel van een bouwvlak aangegeven waarbinnen de woningen/appartementen respectievelijk tuin kunnen worden gerealiseerd.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

Toelichting

Het bestemmingsplan
Parkweg-West “Parkweg 125 “ te Ede

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van het vooroverleg met andere overheden zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan verwerkt. Middels een brief heeft de aanvrager de omwonenden van aangrenzende percelen van de Parkweg 125 op de hoogte gesteld van het voornemen op deze locatie eenentwintig appartementen te realiseren.

5.3.1 Vooroverleg

Provincie Gelderland Postbus 9090 6800 GX Arnhem, registratienummer 590891

1. Onderhavige bestemmingsplan is van lokale aard en er zijn geen redenen om hierover advies uit te brengen.

2. Als er een concreet verzoek om een bouwvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan voorligt dat is ingediend vóór 1 juli 2008 kan dit advies worden aangemerkt als een advies op grond van artikel 10 Bro 1985 en kan het onderhavige bestemmingsplan als basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits de VROM Inspectie hierover positief adviseert.

Reactie gemeente:

1. Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.
2. Er is geen verzoek om een bouwvergunning of een verzoek tot vrijstelling ingediend vóór 1 juli 2008.

VROM-Inspectie, Postbus 136 6800 AC Arnhem

Op 16 juli 2009 heeft de VROM inspectie per e-mail gereageerd en zij heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft ten aanzien van de voorliggende bestemmingsplanherziening.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330 3830 AJ Leusden, registratienummer 591383

Er is aangegeven dat de voorliggende bestemmingsplanherziening geen aanleiding geeft tot het maken van het opmerkingen. De belangen van het waterschap zijn goed overgenomen in de waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Hulpverlening Gelderland Midden (HGM) Postbus 5364 6802 EJ Arnhem, registratienummer 590929

De HGM heeft de volgende conclusies gegeven:

1. Uit de realisatiegegevens van 2007 van Prorail blijkt dat er diverse gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de spoorlijn Arnhem-Utrecht. Het plangebied ligt binnen de 1%-letaanafstand voor het maatgevende scenario, namelijk een BLEVE van een spoorwaggon met LPG op de spoorlijn.
2. De spoorlijn is ter hoogte van het plangebied binnen de zorgnorm van 8 minuten vanaf twee zijden bereikbaar. Langs de spoorlijn zijn aan beide zijden brandkranen aanwezig. De betreffende leiding (100mm) levert gemiddeld 60m³/uur. Voor de daadwerkelijke bestrijding van een dreigende BLEVE is een hoeveelheid van minimaal 90m³/uur noodzakelijk om tenminste

Toelichting

Het bestemmingsplan
Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede

één waterkanon voor koeling van de aangestraalde wagon in te kunnen zetten. Met de beperkte primaire bluswatercapaciteit is een dreigende BLEVE mogelijk niet te voorkomen door de brandweer.

3. Het plangebied ligt binnen de hoorbaarheidscirkels van het waarschuwings- en alarmeringssysteem. De gemeente Ede voert (vooralsnog) geen actieve campagne om burgers te informeren over de risico's en hoe te handelen bij een incident.

4. Aangezien het hier om appartementen gaat, ligt het in de verwachting dat de aanwezige mensen fysiek in staat zijn om zichzelf zelfstandig in veiligheid te kunnen brengen. Het plangebied is via meerdere wegen te ontvluchten waarbij de bebouwing afscherming biedt.

5. Het aantal slachtoffers in alleen het plangebied zal niet leiden tot een overschrijding van de mogelijkheden voor de rampenbestrijding.

Gelet op het bovenstaande adviseert de HGM:

- aandacht te besteden aan bouwkundige maatregelen;
- in het algemeen aandacht besteden aan risicocommunicatie.

Reactie gemeente:

1. De realisatiegegevens van 2008 van Prorail zijn bekend. Deze liggen aanzienlijk lager dan 2007. In de jaren voor 2007 was het vervoer van gevaarlijke stoffen ook een stuk lager dan in 2007. Het jaar 2007 vertoonde een piek in het transport en is daarom geen representatief ijkpunt. Tevens is het uitgangspunt van het onderzoek (externe veiligheid Ede ENKA) dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over het traject in de nabije toekomst komt te vervallen.

2. In het kader van bluswatervoorzieningen langs het spoor heeft de gemeente Ede het initiatief genomen om te onderzoeken of aanwezige bluswatervoorzieningen langs het spoor opgewaarderd kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat voor elk klein plan mogelijk maatregelen moeten worden getroffen. In dit geval is het voor het plan niet financieel haalbaar een dergelijke bluswatervoorziening te realiseren.

3. De gemeente Ede heeft risicocommunicatie voor het jaar 2009 op de agenda staan. Er is al een aantal initiatieven in gang gezet ter verbetering van de risicocommunicatie. Zo is het risicocommunicatieplan ' Samen voorbereid zijn op een ramp' opgesteld door communicatie- en veiligheidadviseurs van de gemeenten uit de Hulpverleningsregio Gelderland Midden.

4. Het plan heeft geen negatieve invloed op de rampenbestrijding in vergelijking met de bestaande situatie.

Tot slot, de gemeente zal in de uitwerking van het plan aandacht besteden aan de locatie van de nooduitgangen en de bouwkundige constructie om de zelfredzaamheid in het plan te vergroten.

In combinatie met het genoemde onderzoek van het ENKA-terrein kan geconcludeerd worden dat het groepsrisico niet of nauwelijks zal toenemen, de risico's ter plaatse van het plan klein zijn. Daarnaast zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in de nabije toekomst op het spoortraject komen te vervallen. De gemeente Ede accepteert een eventueel restrisico met betrekking tot het plan.

6. HANDHAVING

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

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

6.1 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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