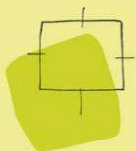


**Bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort**



VOORONTWERP



**BügelHajema**

Plek voor ideeën



# Bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort

## VOORONTWERP

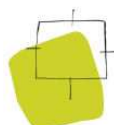
### Inhoud

---

Toelichting  
Regels  
Plankaart

23 april 2009

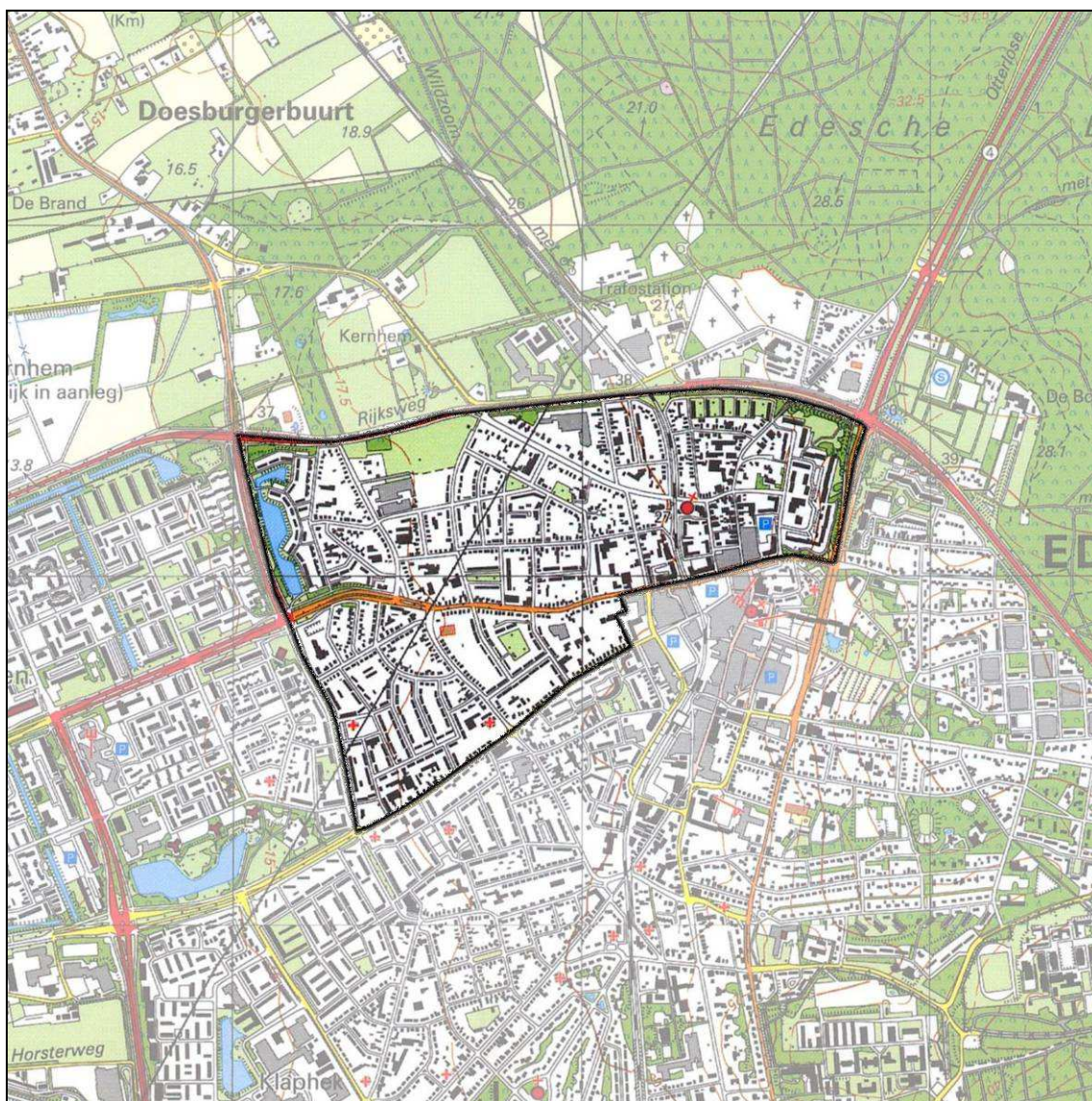
Projectnummer 080.00.02.42.02



Ideeën voor een plek



# Overzichtskaart



Plangebied bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort



# Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>9</b>
1.1	Doel	9
1.2	Leeswijzer	9
<b>2</b>	<b>Bestaande situatie, beleid en ontwikkeling</b>	<b>11</b>
2.1	Algemeen	11
2.2	Wonen	13
2.3	Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen	15
2.4	Maatschappelijke voorzieningen	17
2.5	Groen	18
2.6	Verkeer	19
<b>3</b>	<b>Randvoorwaarden voor ontwikkelingen</b>	<b>23</b>
3.1	Cultuurhistorie	23
3.2	Molenbiotoop	27
3.3	Archeologie	29
3.4	Flora en fauna en Ecologie	32
3.5	Water	35
3.6	Geluid	38
3.7	Bodem	40
3.8	Luchtkwaliteit	41
3.9	Externe veiligheid	42
3.10	Gsm-/umts-antennes, kabels en leidingen	43
<b>4</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>45</b>
4.1	Nadere toelichting op de regels	45
4.1.1	Inleidende regels	46
4.1.2	Bestemmingsregels	46
4.2	Bestemmingen	47
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>51</b>
<b>6</b>	<b>Handhaving</b>	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>Inspraak en overleg</b>	<b>55</b>



# Inleiding



## 1.1

### **Doel**

De actualisering van de bestemmingsplannen van de gemeente Ede krijgt de komende jaren gestalte, zoals beoogd met het Plan van Aanpak (2004). Molenstraat/Bospoort is het tweede bestemmingsplan. Hier is sprake van verouderde bestemmingsplannen die onvoldoende ruimte bieden voor 'reguliere' vraagstukken. Bovendien worden nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor een passende planologisch-juridische regeling is vereist. Daarnaast worden er zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden binnen Ede, met oog voor de lokale verschillen.

## 1.2

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 komen de bestaande situatie, het beleid en de ontwikkelingen aan bod.

Randvoorwaarden die dienen te worden gesteld aan ontwikkelingen, zoals op het gebied van cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en ecologie, water, milieu en externe veiligheidsaspecten komen in hoofdstuk 3 aan de orde.

Hoofdstuk 4 handelt over de juridische aspecten zoals een beschrijving van de bestemmingsplanregeling.

Overige uitvoerbaarheidsaspecten als economische uitvoerbaarheid, handhaving en inspraak en overleg komen respectievelijk in de hoofdstukken 5, 6 en 7 aan bod.



# Bestaande situatie, beleid en ontwikkeling

# 2

In dit hoofdstuk komt aan bod welke functies in het plangebied aanwezig zijn, wat de te verwachten ontwikkelingen zijn per onderdeel en hoe hiermee omgegaan wordt in dit bestemmingsplan.

## 2.1

### **Algemeen**

#### **Situatie**

Het plangebied bestaat uit een aantal buurten tussen het centrum van Ede en het Landgoed Kernhem. De nadruk in het westelijke deel ligt op de woonfunctie, maar van oudsher komen hier ook uiteenlopende vormen van bedrijvigheid voor. De eerste woningen dateren uit de jaren twintig van de vorige eeuw. Deze zijn langs de linten in het gebied gebouwd. Sinds die tijd zijn er steeds woningen tussen- en toegevoegd, waardoor een uiterst gevarieerd gebied is ontstaan met een overwegend kleinschalig karakter. Het behoud van dat karakter staat hier voorop.

Het gedeelte ten oosten van de spoorlijn, Bospoort genoemd, is gelegen tussen de N224 en het centrum van Ede en wordt globaal begrensd door de Raadhuislaan en de spoorlijn Ede - Amersfoort. Door haar unieke karakter, historische betekenis en de bijzondere situering tussen het centrum van Ede en het buitengebied (Springplank naar de Veluwe, het buitengebied, Kroller-Muller). Het gebied onderscheidt zich van het huidige kernwinkelgebied 'Ede-centrum' en de rest van het plangebied door een geheel eigen, authentieke sfeer en identiteit. De historische bebouwing, de kleinschaligheid en de diversiteit aan functies geven dit gebied een geheel eigen karakter. De architectonische uitgangspunten van het gebied zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan Bospoort (2004).

Het gebied biedt kansen voor de ontwikkeling van een kunst- en cultuurroute, de vestiging van musea en de ontwikkeling van aanverwante bedrijvigheid, winkeltjes, ateliers, horeca, galerieën en uiteraard de woonfunctie. Daarmee moet het ook veel te bieden hebben voor bezoekers, toeristen, passanten.



W.J. Bitterstraat



Kraatsweg

### Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied zijn de bestemmingsplannen Ede-Centrum (vastgesteld op 21 november 1996) en Kern Ede (vastgesteld op 27 juni 1974) van toepassing.

Er zijn daarnaast in de loop van de tijd diverse partiële herzieningen op deze plannen vastgesteld. Voor (gedeelten van) het plangebied zijn dan ook de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Uitbreidingsplan Ede in hoofdzaak (vastgesteld 22 maart 1935).
- Bestemmingsplan Kraatsweg (vastgesteld op 26 juni 1980).
- Bestemmingsplan aanvulling Ede-Centrum (14 mei 1998).
- Omgeving Slijpkruikweg, Trompstraat en De Ruyterstraat (vastgesteld op 8 juni 2000).
- Ede molen Concordia (vastgesteld op 12 april 2007).

Het huidige bestemmingsplan Kern Ede, biedt onvoldoende mogelijkheden om het huidige, kleinschalige karakter te beschermen. Het plan regelt het aantal bouwlagen. De gemeente acht het wenselijker om, overeenkomstige andere bestemmingsplannen in Ede, een systeem met goot- en bouwhoogten te gebruiken.

In het bestemmingsplan zal, in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan, een duidelijker onderscheid gemaakt worden tussen bedrijf-aan-huis en een bedrijf met een (bedrijfs)woning.

TOEKOMSTVISIE: RUIMTE-  
LIJKE VEELZIJDIGHEID

Voor de toekomstvisie (2003) zijn de volgende doelen geformuleerd:

- zorgen dat er voldoende ruimte is om te wonen en te werken en dat er een aantrekkelijke en veilige woon- en werkomgeving zijn;
- een stadsstructuur ontwikkelen, die de beschikbare ruimte optimaal benut en die zo functioneel mogelijk is.

Het plangebied staat aangegeven als gebied met wonen en voorzieningen in dorpsachtige sfeer. Verder is aangegeven dat in de periode tot 2005 wordt gestart met de herinrichting van het Bospoortgebied. Voor de langere termijn, tot 2030, wordt voorzien dat Ede centrum wordt uitgebreid en dat er een verdichting plaats heeft in de zone rond het centrum. Tevens wordt een verdere uitbouw van de Bospoort beoogd tot een aantrekkelijk cultureel en uitgaans-

centrum voor toeristen, studenten en inwoners. Hiertoe wordt een cultuurcircuit voorzien, volgens het principe 'lopen in kunst'.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben in juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De provincie hanteert daarin een ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelderse landschap. De volgende hoofdlijnen zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

STREEKPLAN GELDERLAND  
2005

- de gebieden die van belang zijn voor natuur, water en cultuurhistorie krijgen bijzondere aandacht;
- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid 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 op de kwantiteit;
- in het streekplan maakt de spoorlijn naar Barneveld, welke langs het plangebied is gelegen, deel uit van Regiorail;
- Ede is samen met Wageningen, Veenendaal en Rhenen onderdeel een Stedelijk netwerk. Het gebied rond het station Ede-Wageningen is aangewezen als stedelijk knooppunt. Binnen het Stedelijk netwerk en specifiek de stedelijke knooppunten dienen bedrijven, kantoren en voorzieningen van regionaal belang, zich te vestigen;
- het buitengebied ten noorden van het plangebied maakt onderdeel uit van de EHS.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- behoud van het aantrekkelijke (woon-)klimaat in het plangebied;
- in het Bospoortgebied vinden op, zowel de korte als lange termijn, ontwikkelingen plaats;
- het versterken van het culturele aspect in het Bospoortgebied; 'lopen in kunst';
- het gedeelte ten westen van de spoorlijn Amersfoort-Ede-Wageningen is voornamelijk conserverend van aard.

## **2.2**

### **Wonen**

#### **Situatie**

Ten westen van de spoorlijn bevinden zich binnen het plangebied ongeveer 2.000 woningen. Het merendeel hiervan is grondgebonden, 20% is gestapeld. De woningen zijn veelal gebouwd in de jaren veertig en vijftig van de vorige eeuw.

In het Bospoortgebied zijn zo'n 800 woningen aanwezig. Een belangrijk deel hiervan bestaat uit gestapelde woningen.



HERIJKING NOTA WONEN

### **Ontwikkelingen en beleid**

Uit het landelijk Woningbehoefte Onderzoek (WBO, 2006) en de gemeentelijke Herijking Nota Wonen (2008) volgt de aanbeveling het woningbouwprogramma bij te sturen in de richting van minder dure woningbouw. Er zal speciale aandacht moeten worden gegeven aan jongeren, senioren en gehandicapten.

WOONBELEID MET  
KWALITEIT

Met de nota 'Woonbeleid met kwaliteit' heeft de provincie een omslag gemaakt van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen behoefte hebben aan woonruimte: starters, mensen met een laag inkomen en senioren. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatief woonprogramma, afspraken gemaakt.

De afgelopen jaren zijn er enkele woningbouwprojecten in het plangebied gerealiseerd, zoals de atelierwoningen aan de Amsterdamseweg en appartementen aan de Verlengde Amsterdamseweg.

Binnen het plangebied zijn diverse locaties die voor woningbouwontwikkeling in aanmerking komen. Als gevolg van herhuisvesting van scholen en bedrijfsverplaatsingen komen er locaties vrij, die deels beschikbaar komen voor woningbouw.

Zo zal op de locatie tussen de Veenderweg, IJssel de Schepperlaan en Molenstraat een ontwikkeling met 25 geschakelde patiowoningen plaatsvinden op de plaats waar voorheen bedrijfspanden stonden. Hiervan zijn 13 bestemd voor senioren, 7 voor eengezinshuishoudens en 5 voor starters. Voor deze ontwikkeling is een artikel 19 lid 2 WRO gevoerd. De ontwikkeling wordt dan ook integraal opgenomen in dit voorontwerp.

Daarnaast zijn ontwikkelingen voorzien op het Aral-Paasbergterrein aan de Verlengde Amsterdamseweg. Hier worden twee multifunctionele accommodaties gerealiseerd. Het oostelijke gebouw zal plaats bieden aan woningen met zorgvoorzieningen, ruimte voor welzijn en zorggerelateerde functies evenals een ontmoetingsplaats met een horecafunctie.

In het westelijke gebouw is ruimte voor culturele of museale invulling, waardoor de culturele functie van het Bospoort gebied kan worden versterkt. In dit gebouw is tevens ruimte voor zowel appartementen met zorgvoorzieningen als een aantal reguliere appartementen.

Tot slot zijn er nog ontwikkeling gepland op de locatie tussen de Molenstraat, Evertsenstraat, Bettekamp en de Telefoonweg. Hier zullen circa 58 woningen worden toegevoegd en komt er één gebouw met woon-, maatschappelijke-, en kantoordeeleinden. Hiervoor is op 12 april 2007 door de raad het bestemmingsplan 'Ede Molen Concordia' vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 18 september 2007 goedkeuring verleend aan dit bestemmingsplan. Het plan is dan ook integraal opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- beschermen van de woonomgeving en op hoofdlijnen conserveren van de huidige situatie;
- de voorgenomen woningbouwontwikkelingen die onlangs zijn afgerond of in een vergevorderd planstadium verkeren zijn in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft de plannen voor het Aral-Paasbergterrein, het Concordiaterrein en het plan aan de IJssel de Schepperlaan. Voor deze ontwikkelingen zijn directe bestemmingen opgenomen.

### **2.3**

#### **Bedrijven, horeca, detailhandel en voorzieningen**

##### **Situatie**

De buurt Bospoort is een uitloper van het centrumgebied. Vooral aan de Grotestraat en de Not. Fischerstraat zijn veel centrumfuncties als detailhandel, dienstverlening en horeca te vinden. In de zone aan de Molenstraat, grenzend aan het centrum, komen grootschalige (detailhandel) voorzieningen voor. De rest van het Bospoortgebied wordt veeleer gekenmerkt door kleinschaligheid, met ook een belangrijke inbreng van kunst en cultuur

Verder is in het plangebied aan de Soembalaan een winkelstrip gevestigd met vooral dienstverlening (fysiotherapeut en kappers) en horeca (snackbar). Langs de Veenderweg is een winkelstrip, net buiten het plangebied, met onder meer een Chinees restaurant, een videotheek, een drogist en een hobbyspeciaalzaak. Verder zijn er langs de Veenderweg nog enkele winkels zoals een bloemenzaak.

Tevens zijn er in het plangebied diverse bedrijven gevestigd. Deze horen van oudsher in dit deel van Ede thuis, vooral aan de oorspronkelijke wegenstructuur. Deels betreft het ook bedrijven op binnenterreinen. De bedrijven mogen geen hinder opleveren voor de (woon-)omgeving. De geldende milieuregels zien hier op toe. Daarbij is ook de verkeersaantrekkende werking een aandachtspunt. Bij te veel hinder of uitbreidingen moet een verplaatsing naar een bedrijventerrein worden overwogen. Op deze wijze komen er plekken beschik-

baar voor andere functies, met name woningbouw. Dat is onder andere gebeurt op enkele van de, in de vorige paragraaf genoemde nieuwbouwlocaties.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een speciale systematiek ontwikkeld die een hulpmiddel kan vormen om ervoor te zorgen dat milieubelastende functies en milieugevoelige functies voor zover nodig ruimtelijk van elkaar worden gescheiden.

In de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor dit gebied die gekarakteriseerd kunnen worden als functioneel sterk gemengd een aparte systematiek opgenomen. In deze systematiek is ervoor gekozen om bedrijven in drie categorieën in te delen:

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan de woning kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.
- Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C betreft de activiteiten zoals onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.



ECONOMIE IN EDE: VITAAL  
EN VEELZIJDIG (2003)

### Ontwikkelingen en beleid

Ede heeft de ambitie om een voldoende gevarieerd aanbod aan werkgelegenheid, welke is toegesneden op de kwaliteiten van de beroepsbevolking, te bieden. Tevens dient er een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers te zijn.

Het gemeentelijk beleid wordt voornamelijk ingezet op de sectoren:

- detailhandel en vrijetijdsbesteding: versterken van centrumfunctie;
- toerisme en recreatie: professionalisering en opwaardering van het verblijfs- en vermaakaanbod;
- zakelijke en niet-commerciële dienstverlening: uitbouwen van activiteiten in de financiële, zakelijke en ICT-dienstverlening, niet commerciële instellingen en overige kantoorfuncties;

- food-valley: het faciliteren van ruimte voor de uitbouw van het regionale kenniscluster in life sciences en het inzetten op toegepaste kennisontwikkeling, hoogwaardige productieactiviteiten en kantoorgebonden activiteiten;
- logistiek met toegevoegde waarden: opwaarderen van de transport- en distributiesector naar logistieke activiteiten.

In de nota is geen concreet beleid of maatregelen geformuleerd, welke gevolgen hebben voor het plangebied.

De Nota detailhandel is een andere uitwerking van de nota Economie in Ede. Buiten het centrum van Ede is een ruim aanbod aan detailhandel. Dit is ongunstig voor de koopkrachtbinding. De gemeente Ede zet daarom het beleid in op het versterken van een beperkt aantal winkelcentra buiten het centrum.

NOTA DETAILHANDEL  
(2004)

Voor de overige detailhandelsvestigingen en winkelcentra zal een terughoudend beleid gevoerd worden; voor het plangebied geldt dat voor de detailhandel aan de Soembalaan, westelijke deel van de Molenstraat en de Veenderweg. Nieuwe detailhandelslocaties worden in het plangebied, buiten het Bospoortgebied niet toegestaan.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Het cultuurcircuit van de Grotestraat - Amsterdamseweg - Not. Fischerstraat vormt een kwalitatieve aanvulling op het centrumgebied. Enige flexibiliteit moet hier worden geboden in niet-woonfuncties. Hier zal de mogelijkheid zijn om kunst en cultuur te versterken, door de realisering van musea en andere culturele trekkers.
- De overige bestaande horecavestigingen en detailhandel worden geaccepteerd, met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.
- Bescherming woon-winkelmilieu Bospoort.
- Bestaande bedrijven worden eveneens geaccepteerd, waarbij uitsluitend lichte vormen zijn toegelaten.
- Bij de afweging of bedrijven wel of niet zijn toegestaan, zal gebruik worden gemaakt van de indeling voor bedrijfscategorieën die door de VNG wordt gehanteerd voor gemengde gebieden (de zogeheten categorieën A, B en C).
- Geen nieuwe bedrijvigheid toestaan, met uitzondering van kleinschalige, woonmilieuvriendelijke bedrijvigheid.

## **2.4**

### **Maatschappelijke voorzieningen**

#### **Huidige situatie**

Binnen het plangebied komen vooral bij een woonwijk behorende voorzieningen voor als scholen en kerken. In de wijk zijn meerdere locaties van scholengemeenschap Het Streek gevestigd.

### **Ontwikkelingen en beleid**

Op de locatie van de voormalige basisschool op het terrein Aral-Paasberg wordt een nieuwe maatschappelijk functie ontwikkeld. Op het terrein zullen een zorginstelling met zorgappartementen en bijbehorende horecafunctie, een museum en een aantal woningen worden gerealiseerd.

De Veldhuizerschool en de school aan Bettekamp worden wellicht samengevoegd, al dan niet op de locatie Bettekamp. De school aan de Kraatsweg heeft eveneens plannen om de bebouwing te vernieuwen. Hiervoor zal in de toekomst nieuwbouw worden gerealiseerd op de bestaande locatie.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Handhaven van de mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen.
- De gewenste ontwikkeling van het Aral-Paasbergterrein wordt meegenomen in het bestemmingsplan.
- De ontwikkelingsmogelijkheid voor de bestaande school aan de Kraatsweg, vanuit het geldende bestemmingsplan, wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door een ruim bouwvlak binnen de bestemming op te nemen.

## **2.5**

### **Groen**

#### **Huidige situatie**

De groenstructuur wordt gevormd door de laanbeplanting en de groene ruimtes. De hoofdgroenstructuur is opgedeeld in vlakken, lijnen en punten, zoals blijkt uit de afbeelding van de hoofdgroenstructuur.

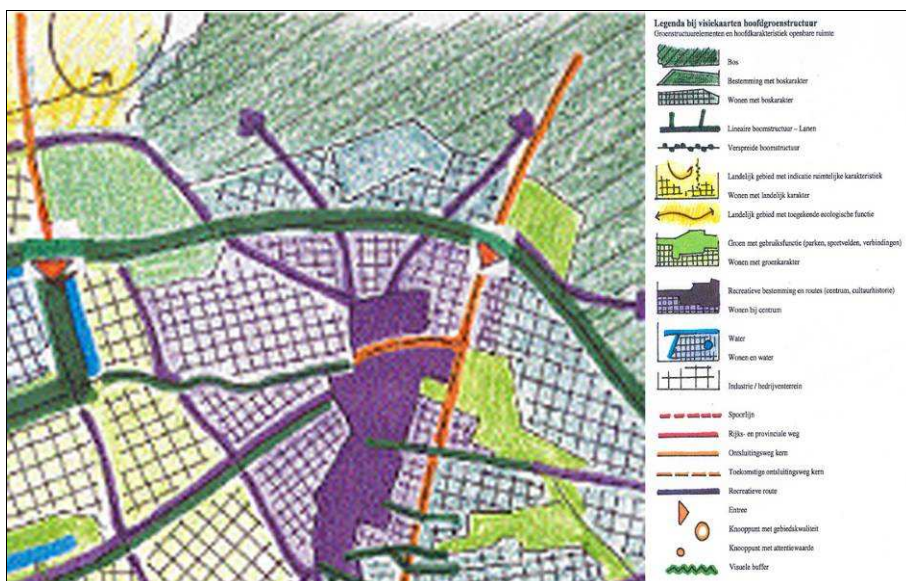
De hoofdgroenstructuur bestaat voornamelijk uit begeleiding van de hoofdverkeersstructuur. Verder vormen het groen en de waterpartijen langs de Proostdijerveldweg een belangrijk groen element. Dat geldt ook voor het deel dat onderdeel uitmaakt van het beschermd gezicht Landgoed Kernhem.

Verder is de oostelijke rand van het plangebied een belangrijk parkgebied ten behoeve van de aangrenzende woonbuurten. Bovendien draagt dit gebied bij aan de groene identiteit van Ede.

#### **Ontwikkelingen en beleid**

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende laanbeplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

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.



Uitsnede visiekaart hoofdgroenstructuur

### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De belangrijke groenstructuren worden ook als zodanig bestemd.

- Het groen in de woongebieden als zodanig bestemmen.
- De grotere, structuurbepalende groengebieden en de overige relevante groenen (gebieds)elementen worden als zodanig bestemd.
- Overige (laan)beplanting aan de openbare weg is medebestemd binnen de verkeersbestemming.

## 2.6

### Verkeer

#### Huidige situatie

De N224, Molenstraat, Veenderweg, Proostdijerveldweg en de Raadhuisstraat maken onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur. Verder zijn ook het gedeelte van de Telefoonweg ten zuiden van de Molenstraat en het gedeelte van de Schaapsweg ten zuiden van de Veenderweg onderdeel van de hoofdwegenstructuur.

HOOFDWEGENSTRUCTUUR

Door het plangebied loopt eveneens de spoorlijn Ede - Amersfoort.

SPOORLIJN

Het fijnmazige wegenstelsel is over het algemeen goed in staat om de verkeers- en parkeerdruk op te vangen. In de Schil om het centrum vormt de toenemende door centrumbezoekers en -werknemers een probleem. Hier is een goede regulering daarom een vereiste. Binnen de Schil wordt daarom gefaseerd een vergunningstelsel voor parkeren ingevoerd. Daarnaast zal parkeren op eigen terrein bij ontwikkelingen het uitgangspunt zijn.

PARKEREN



Gebiedsontsluitingswegen binnen bebouwde kom (conform hoofd-wegenstructuur 1999) (bron GVVP)



De Molenstraat en de Veenderweg zijn onderdeel van de 'snelfietsroutes' binnen de bebouwde kom.

FIETSRoutes



Snelfietsroutes binnen bebouwde kom (bron GVVP)

### Ontwikkelingen en beleid

In het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan Ede (GVVP, 2005) wordt prioriteit gegeven aan het oplossen van knelpunten en het realiseren van een goed fietsstelsel met onder andere snelfietsroutes.

GEMEENTELIJK VERKEERS-  
EN VERVOERSPLAN (2005)

Het gedeelte van de N224 dat is gelegen tussen de oprit van de A30 en het kruispunt Lunterseweg/N224, ten noorden van het plangebied, wordt door de provincie overgedragen aan de gemeente. Daarna zal de weg binnen de bebouwde kom worden gebracht en ter plaatse worden verdubbeld. De rest van de N224 blijft een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom, met een snelheidsregime van 80 km/uur en blijft in beheer bij de provincie.

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoersstelsel een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil zij bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onder-

PROVINCIAAL VERKEERS-  
EN VERVOERSPLAN

houd van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig ervan maken. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

#### PARKEERBELEIDSPLAN

In december 2007 is het parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis wordt gesteld dat de benodigde extra parkeerruimte 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.

In een aantal situaties is het (ruimtelijk, bouwtechnisch) niet mogelijk om te voldoen aan de parkeereis. Indien niet kan worden voldaan aan de gestelde parkeernorm, is het mogelijk om de parkeereis af te kopen. De ontwikkelaar betaalt dan een bedrag per niet gerealiseerde parkeerplaats aan de gemeente (afkoopregeling). De hoogte van de afkoopsom is afhankelijk van het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. De bedragen die worden gehanteerd bij de afkoopregeling staan in het parkeerbeleidsplan genoemd.

De toetsing aan parkeernormen via een bestemmingsplan, de hoogte van de normen en de mogelijkheid van een afkoopsom worden nader uitgewerkt in een nieuwe gemeentelijke parkeernota.

PM.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- De wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegenstructuur, krijgen een verkeersbestemming.
- Voor de overige wegen wordt een bestemming 'Verkeer en verblijf' opgenomen.
- De spoorlijn Ede-Amersfoort wordt apart bestemd als 'Verkeer-Railverkeer'.

# R a n d v o o r w a a r d e n v o o r o n t w i k k e l i n - g e n

# 3

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, milieuaspecten en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en de regelgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de consequenties voor het bestemmingsplan.

## 3.1

### **Cultuurhistorie**

#### **Ontwikkelingen en beleid**

In het vigerende cultuurhistorische beleid zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid, vooral gericht op het zichtbaar maken en in stand houden van concrete cultuurhistorische waarden en anderzijds het gebiedsgerichte beleid, vooral gericht op de inzet van cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het behoud van historische gebouwen of delen van kernen die van nationaal belang zijn, is de Monumentenwet van kracht.

Voor het behoud van historische gebouwen van lokaal belang is de Monumentenverordening Ede 1998 van kracht. Op grond hiervan kunnen gebouwen en hun directe omgeving of delen van kernen worden aangewezen als gemeentelijk monument of van gemeentewege beschermd gezicht.

De Nota Belvedere is een interdepartementale nota van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichtingsopgave zijn de culturele identiteit en het behouden van de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid. Er moet bij de inrichting meer gebruik worden gemaakt van streekeigen elementen.

Als uitwerking van de Nota Belvedere is de provinciale Nota Belvoir (2) vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'.

Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevrozen van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Het is een ontwikkelingsgericht beleid, waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving.

De gemeentelijke nota Cultuur (2006) continueert het objectgerichte beleid, erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

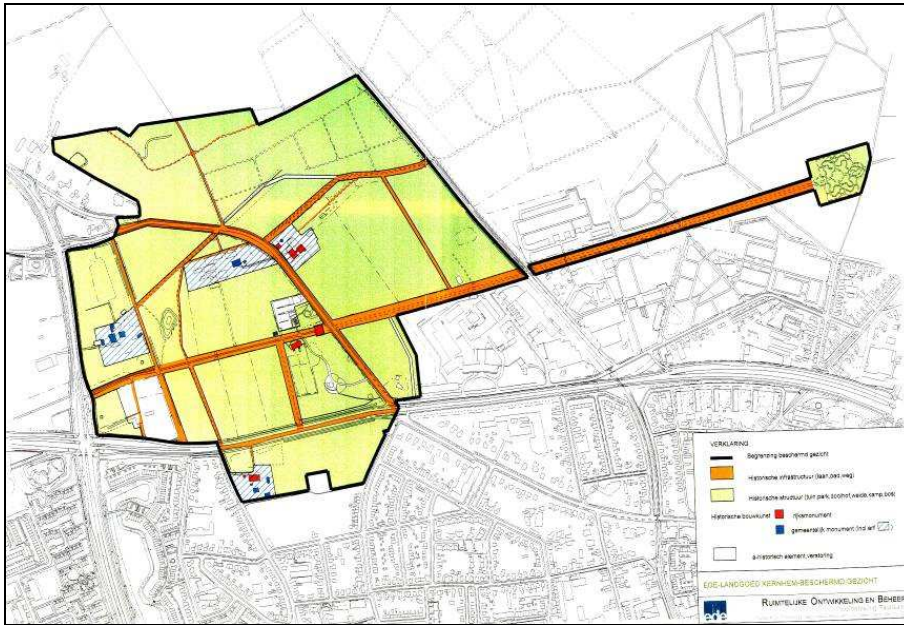


### **Situatie**

Langs de vervoerslijnen op de Utrechtse Heuvelrug hebben zich in de middeleeuwen concentraties bebouwing ontwikkeld. Vanaf de 14e eeuw zijn de gronden in beheer bij het buurtschap Ede-Veldhuizen. In de middeleeuwen is ten noorden van het buurtschap het landgoed Kernhem door een grootgrondbezitter opgericht. Vanaf de jaren 20 van de vorige eeuw ontstaan de planmatige uitbreidingen van Ede.

Een belangrijk onderdeel van het kernplan 1964 vormt het wegenstructuurplan. Door de aanhoudende groei kan niet meer worden aangesloten op het bestaande wegenpatroon, maar moet een nieuwe structuur de drager voor ontwikkeling worden. De oude radiale structuur maakt daarom plaats voor een tangentiële verkeersstructuur. In de periode 1964-1974 worden onder andere 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 op de Klinkenbergerweg werd wegens burgerprotesten echter nooit gerealiseerd).

Een deel van het landgoed Kernhem, een kasteelboerderij welke ten zuiden van de N224 ligt, maakt onderdeel uit van het plangebied Molenstraat/Bospoort. Het landgoed is aangewezen als Beschermd Gezicht.



Het hart van het landgoed bestaat uit een hoofdhuis met bijgebouwen binnen een grootschalige tuin- en parkaanleg met daarin onder andere zichtassen, lanen, boomgroepen, parkbossen, waterpartijen (sier)weiden en (voormalige) moestuinen. Onlosmakelijk onderdeel van het landgoed vormen de omliggende, aan Kernhem verbonden kasteelboerderijen met erfopstallen en belendende akker- en bospercelen.

De in het plangebied liggende kasteelboerderij 'De Slijpkruik' met belendend bouwland, heeft nog steeds een open en groen karakter. Het complex is aange-takt aan een historisch assenstelsel rond Huis Kernhem en maakt als zodanig functioneel onderdeel uit van het als gemeentelijk Beschermd Gezicht aange-wezen landgoed Kernhem. De boerderij, met een relatieve grote verschijnings-vorm en vele agrarische bijgebouwen, is thans in gebruik als woonboerderij.

In overeenstemming met vigerend landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid moet worden gestreefd naar behoud van de cultuurhistorische elementen en deze hanteren als uitgangspunt voor nieuwe en toekomstige ontwikkelingen, om zodoende de lokale, cultuurhistorische identiteit te waarborgen.

In het plangebied zijn de volgende cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren aanwezig:

**Rijksmonumenten:**

In de zin van de Monumentenwet 1988 zijn binnen het plangebied de volgende gebouwen aangewezen als rijksmonument:

Adres	Onderdeel
Not. Fischerstraat 25	- woonhuis
Not. Fischerstraat 27	- Fischers huis
Not. Fischerstraat 29	- woonhuis De Linden
Slijpkruikweg 54	- boerderij en bakhuis
Telefoonweg 32 / molenstraat 156-158	- molen, boerderij/molenaarswoning met bakhuis en moestuin, schuur, stalling/maalderij, molenombouw/ maalderijcomplex en accesweg

#### Gemeentelijke monumenten:

Boerderijcomplex De Slijpkruik omvat ook diverse onderdelen die een beschermd gemeentelijk monument zijn in de zin van de Monumentenverordening Ede 1998. Bij De Slijpkruik gaat het daarbij om erf, varkenskot, schaapskooi, wagenschuur en veldschuur. Daarnaast betreft het de volgende gemeentelijke monumenten

Adres	Onderdeel
Amsterdamseweg 9	- noorderkerk
Amsterdamseweg 19	- villa/buithuis buitenzorg
Amsterdamseweg 20	- woonhuis
Amsterdamseweg 21	- woonhuis
Bettekamp 15	- woonhuis
Buitenzorgpad 7	- woonhuis
Grotestraat 123	- woonhuis
Telefoonweg 4	- woonhuis
Slijpkruikweg 54	- erf, varkenskot, schaapskooi, wagenschuur, veldschuur

#### Beeldbepalende panden:

In de zin van de Monumentenverordening Ede 1998 is geen enkel object binnen de plangrens aangewezen als beschermd beeldbepalend pand.

#### Diverse (historisch-geografische) structuren;

Als bewaard gebleven historische lijn- en vlakelementen zijn van belang:

- diverse wegen van de oude spinstructuur en uit de tijd van de buurschap die binnen de bestemmingsplangrenzen liggen zijn in (meer of mindere mate) fysiek dan wel als structurele lijn bewaard gebleven. Binnen het huidige stratenplan zijn o.a. de Slijpkruikweg, Kraatsweg, Veldhuizerweg, Van Galenstraat, Schaapestee (thans Schaapsweg), Veenweg (Veenderweg), Molenweg (Molenstraat en Slunterweg), Telefoonweg en de Amsterdamseweg bewaard gebleven. Verder vormden de Grotestraat en de Bospoort (en verder in de richting van de Otterloseweg) de oude verbinding naar Otterlo;
- Uit later tijd dateert de aanleg van de 'Groote Straatweg', later rijks- en provinciale weg, van Amsterdam naar Arnhem;
- de aanwijzing als gemeentelijk Beschermd Gezicht (boerderijcomplex 'Slijpkruik' als onderdeel van het 'Landgoed Kernhem') stelt specifieke eisen aan het op te stellen bestemmingsplan. Het open en groene karakter van de kamp achter 'Kasteelboerderij De Slijpkruik' dient bestemmingsplanmatig zeker te worden gesteld.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- dat deel van het beschermde gezicht van 'Landgoed Kernhem' dat binnen het plangebied valt, wordt als zodanig bestemd. Daarbij heeft een nauwgezette afstemming plaats op de regeling die voor de rest van het beschermde gezicht geldt;
- monumenten hoeven niet via een bestemmingsplan te worden beschermd, deze zijn al middels de Monumentenwet of de monumentenverordening beschermd. Monumenten worden niet op de plankaart aangegeven.

## **3.2**

### **Molenbiotoop**

In het plangebied staat aan de Molenstraat de molen Concordia. Deze stellingmolen uit 1868 is aangewezen als Rijksmonument. De vrije windgang en het zicht op de molen moeten voldoende gegarandeerd zijn. Deze garantie wordt geboden door het vaststellen van de molenbiotoop.



Molen Concordia

In Nederland kunnen in bestemmingsplannen beschermende regels worden opgenomen met betrekking tot molenbiotopen. De juridische doorvertaling van deze bitopen vindt plaats tot op een afstand van 400 meter van de molen. Dit is de zogenaamde zone van de molenbiotoop.

De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de bele-

vingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

Een molenbiotoop levert enkele voorwaarden op voor de bebouwing in de omgeving. Deze zijn vastgelegd in de Gelderse Molenverordening en de hierop volgende Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening uit november 2007. In deze laatste staat aangegeven dat met betrekking tot nieuw op te richten of te wijzigen obstakels, in ieder geval de bestaande situatie niet mag verslechteren.

Uit de database van De Hollandsche Molen is de bestaande molenbiotoop van Concordia gekenmerkt als 'Goed'. Dit is gebaseerd op:

- de molen staat rondom vrij (verhoogd);
- er wordt in de omgeving met de molen rekening gehouden;
- de molen kan vanuit alle windrichtingen malen en staat als stadsmolen, hoog boven de omgeving.

In de Gelderse Molenverordening staat vermeld dat beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen plaatsvindt op grond van de uitkomst van de toepassing van de formule:  $H_x = (X/n) + c.z.$

Hierbij zijn de waarden van de formule als volgt beschreven:

- Hx: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.  
X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;  
n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt. In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden. Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt. Zo geldt voor open gebied n=140, voor ruw gebied geldt n=75 en n=50 voor gesloten gebied;  
c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2;  
z: de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen. De askophoogte wordt ook wel gedefinieerd als de helft van de lengte van de vlucht plus de hoogte van de stelling (indien aanwezig).

In de omgeving van de molen komen vrij grote obstakels en bebouwing met wisselende hoogte voor. De ruwheidscoëfficiënt van de omgeving wordt dan ook gekarakteriseerd als 'gesloten' (n=50).

Rondom de molen loopt de toelaatbare obstakelhoogte van laag naar hoog. Bij stellingmolens geldt, dat een obstakel is toegestaan indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling over een afstand tot de molen van minimaal honderd meter. Uit het molenbestand blijkt dat de molen Concordia een stellinghoogte van heeft van 12,8 meter en een askophoogte (z) van 24,65m ( $12,8 (=stelling) + \frac{1}{2} \times 23,70 (=vlucht)$ )

Tussen de 100 en 400 meter mogen bouwwerken maximaal een hoogte hebben zoals te berekenen aan de hand van de formule uit de Gelderse molenverordening.

Wanneer de formule strikt gehanteerd wordt mag de bebouwing in de omgeving van de molen pas hoger dan de stelling zijn vanaf 394 meter van de stelling. De provincie heeft echter aangegeven dat de hoogte van bebouwing rondom een molen te allen tijde maximaal evenveel mag bedragen als de hoogte van de stelling. In de regels is voor nieuwe bebouwing in een straal van 400 meter rondom de molen maximale bouwhoogten van maximaal 12,8 meter toegestaan.

Omdat de molen in bestaand stedelijk gebied staat, waar al bebouwing rondom de molen aanwezig is, kent het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid voor het realiseren van gebouwen hoger dan 12,8 meter. Ontheffing van de regels is mogelijk om hogere bebouwing te realiseren, indien dit het functioneren en de landschappelijke waarde van de molen niet in de weg staat.

De aanleg van hoogopgaande beplanting en de bouw van bepaalde constructies kan eveneens van invloed zijn op de windvang van de molen. Voor deze activiteiten is dan ook een aanlegvergunningstelsel binnen de dubbelbestemming 'molenbiotoop' opgenomen.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- De molenbiotoop is in de regels en op de plankaart opgenomen in een straal van 400 meter vanuit het hart van de molen.
- Voor bebouwing tot 400 meter geldt een maximale bouwhoogte van 12,8 meter.

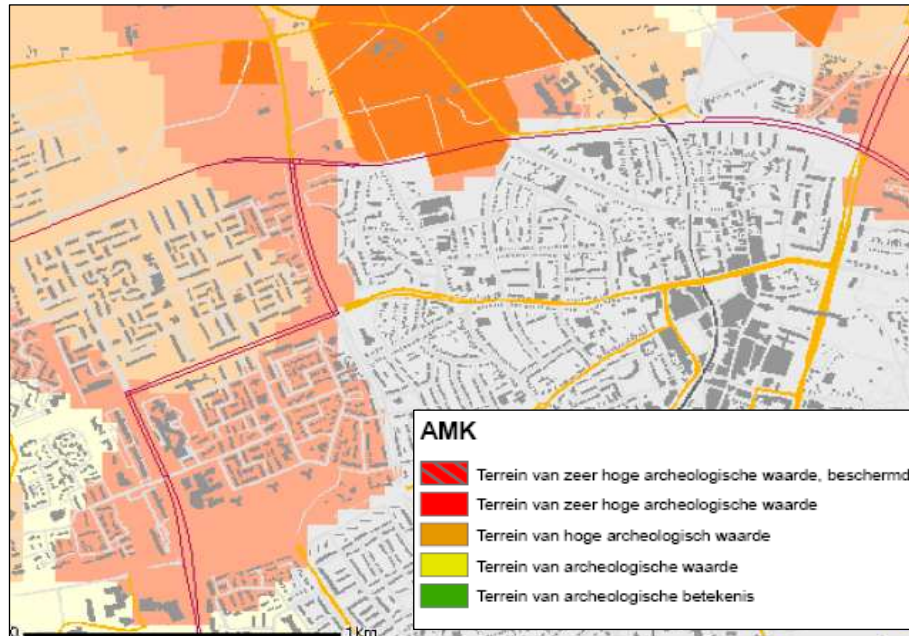
### **3.3**

## **Archeologie**

### **Ontwikkeling en beleid**

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden.

AMK Op de 'Kaart archeologische waarden' is de waardering van de in het plangebied gelegen archeologische monumenten weergegeven (AMK staat voor Archeologische Monumentenkaart). Deze waardering is opgesteld door de Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten.



Figuur: Kaart archeologische waarden (bron: internetsite [www.kich.nl](http://www.kich.nl))

IKAW Archeologische waarden zijn in Nederland veelal onzichtbaar. Ze liggen grotendeels verborgen in de bodem, waardoor ze niet eenvoudig te karteren zijn. Om grip te krijgen op deze nog onbekende informatie, is door het RACM de 'Indicatieve kaart van archeologische waarden' (IKAW) uitgegeven. Deze kaart geeft een beeld van het bodemarchief, dat complementair is aan de archeologische monumentenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de trefkansen of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Die trefkans is aangegeven in vier categorieën: een hoge, matige, lage en zeer lage trefkans (zie kaart Kich). Deze kaart is vanwege de grote schaal niet gedetailleerd bruikbaar op planniveau. Daarvoor kan de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede worden gebruikt.

ARCHEOLOGISCHE  
BELEIDSADVIESKAART

De gemeente Ede heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een gedetailleerde en bijgestelde archeologische verwachtingskaart en concrete beleidsadviezen laten opstellen. Veel nieuwe vindplaatsen vallen binnen de gebieden die op de IKAW kaart staan aangegeven met een hoge Archeologische verwachtingswaarde. Dit heeft er vooral mee te maken dat het verplicht is, in deze gebieden onderzoek te verrichten. Op basis van gegevens uit van het Actueel Hoogtebestand Nederland en de begrenzings van landschappelijke eenheden, veldwaarnemingen en bodemverstoringgegevens is de archeologische verwachtingskaart aangepast.



beleidskaart blijkt dat er diverse interessante vondsten in de directe omgeving van dit terrein zijn gedaan. Een archeologisch onderzoek ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling ter plaatse wordt dan ook uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zullen worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

P.M.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

Op basis van het RAAP-rapport geldt voor het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting. Het gehele plangebied is op de plankaart voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hieraan worden zonevoorwaarden verbonden, inclusief een aanlegvergunningstelsel.

### **3.4**

## **Flora en fauna en Ecologie**

### **Ontwikkelingen en beleid**

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd:

- middels de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en
- door de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden: de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten.

PROVINCIALE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR (PEHS)

De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de PEHS in Gelderland te hebben gerealiseerd.

De PEHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de PEHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke

kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De plannen voor de (landelijke) ecologische hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Op perceelsniveau zijn vervolgens natuurdoelstellingen uitgewerkt, waarnaar wordt gestreefd en is het bijbehorende instrumentarium (financiering volgens Programma Beheer) beschreven.

### **Situatie**

Het buitengebied net ten noorden van het plangebied, landgoed Kernhem, maakt onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, zoals die in het Streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd.

De aanwezige natuurwaarden zijn grotendeels onbekend, wel is er enige informatie beschikbaar uit onderzoeken die in de omgeving van het plangebied zijn uitgevoerd, landgoed Kernhem, woningbouwlocatie Kernhem en het Nieuwe Landgoed. Het betreft beschikbare informatie over vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en vogels.

### **Zoogdieren**

De volgende vleermuissoorten zijn waargenomen bij de vijver langs de Proosdijerveldweg: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, watervleermuis, rosse vleermuis. Deze soorten gebruiken naar waarschijnlijkheid ook de graslanden in het noorden van plangebied langs de N224 als foerageergebied. Op landgoed Kernhem zijn ook waarnemingen van ruige dwergvleermuis en grootvleermuis gedaan, mogelijk komen ook deze soorten hier voor.

Daarnaast zijn er grondgebonden zoogdieren als eekhoorn, egel en eventueel kleine marterachtigen te verwachten. Groenstructuren zoals de oude bomenlanen en plaatselijk dichte beplanting zijn hiervoor van belang. Incidenteel benutting van het gebied door boommarter is, ondanks de dichte bebouwing, niet uit te sluiten gezien het nabij gelegen landgoed Kernhem en het Edese Bos waar de soort voorkomt.

### **Broedvogels**

Voor broedvogels is diversiteit erg belangrijk, met voldoende foerageergelegenheid en broedmogelijkheden in huizen, bomen en struiken. De kleinschaligheid van de wijk en de aanwezigheid van oude bomen, stukken met dicht plantsoen en de vijver met begeleidende vegetatie biedt plaats aan een groot aantal vogelsoorten. Typische bewoners van oud stedelijk gebied, zoals huismus en gierzwaluw, komen algemeen voor binnen de wijk. Naast de algemene stadsvogels komen er soorten voor als grote bonte specht, groene specht, boomklever, boomkruiper, sperwer en verschillende zangers zoals zwartkop en tuinfluiter.

### Ongewervelden

Langs de Raadhuisstraat, tussen de N224 en de Molenstraat, komt dankzij een ecologisch bermbeheer een groot aantal dagvlinders voor.

### Amfibieën

De vijver langs de Proosdijerveldweg biedt plaats aan amfibieën, maar herbergt vanwege zijn voedselrijkdom waarschijnlijk geen zeldzame soorten.

### Conclusie

Het plangebied is te karakteriseren als stedelijk gebied met een afwisselend en kleinschalig groen karakter, dat sterk per buurt varieert. Hierdoor is er een breed scala aan fauna van het stedelijke gebied te verwachten. Het een en ander is het gevolg van nabij gelegen gebieden met een hoge natuurwaarde, zoals landgoed Kernhem, Edese Bos.

Het noordelijk gelegen aangrenzende Kernhem herbergt veel natuurwaarden. De oude laanstructuren en houtopstanden van het landgoed en het daarmee verbonden zijnde Edese Bos vormen een leefgebied voor een groot aantal vogelsoorten en zoogdieren. Door uitstraling komt een deel van deze soorten waarschijnlijk ook voor in de groenstructuur van Molenpoort/Bospoort.

De consoliderende aard van het bestemmingsplan voorziet niet in ingrijpende ruimtelijke ontwikkelingen, waardoor er geen schadelijke effecten te verwachten zijn en er geen verschuivingen in het voorkomen van soorten te verwachten is.

### Ontwikkeling

Voor de nieuwe ontwikkeling op het Aral-Paasbergterrein wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op deze locatie is op een aantal plekken ecologisch groen van betekenis aanwezig. Bovendien staan op een aantal plekken bomen waarin mogelijk holtes aanwezig zijn die dienst doen als vaste verblijfplaats voor wettelijk beschermde soorten.

Voor de realisatie nieuwe gebouwen zal een nadere beoordeling op grond van de Flora- en faunawet uitgevoerd moeten worden omdat:

- er sprake is van kap van oudere bomen, die door klimopstruiken omwonden zijn;
- voor een groot deel de beplanting rond Paasbergschool wordt verwijderd (oriëntatie/belangrijke groenstructuur voor vleermuizen).

Nadere beoordeling flora en fauna P.M.

### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied moet onderzoek gedaan worden naar flora en fauna met betrekking tot soorten en gebieden.

### 3.5

## Water

### Ontwikkelingen en beleid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen, met de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen voor het grondwater en voor het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Begin 2001 ondertekenden het Rijk, het IPO, de VNG en de Unie van waterschappen de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw. Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen, die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder meer de klimaatverandering, de bodemdaling en de zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in, dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP-3) geldt voor de periode van 2005 tot 2009. Het plan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur in Gelderland goed te benutten. Ook staan er maatregelen in tegen overstroming van grote rivieren en maatregelen om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

WATERHUISHOUDINGS-  
PLAN GELDERLAND  
(WHP-3)

Voor wateroverlast door neerslag in gebieden met de functie stedelijk gebied geldt de voorlopige werknorm van 1 maal in 100 jaar, zoals overeengekomen in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Watertekort in stedelijke gebieden wordt zoveel mogelijk ondervangen door maatregelen die erop gericht zijn, gebiedseigen water vast te houden. In verband met de waterkwaliteit en de volksgezondheid wordt in traag stromende of stilstaande wateren een minimale diepte gehandhaafd van 1 m. De waterkwaliteit in stedelijke gebieden voldoet minstens aan de basiskwaliteit. De aanwezige natuurwaarden worden beschermd en waar mogelijk ontwikkeld. De waterketen in stedelijk gebied is zodanig ingericht, dat deze geen negatieve invloed heeft op het grond- en oppervlaktewater. Stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering dienen 'waterneutraal' te zijn en worden benut om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem.



Voor het Waterschap Vallei & Eem heeft dit geleid tot de volgende concrete activiteiten: het opstellen van een watervisie voor het beheersgebied, invulling geven aan de watertoets om ruimtelijke plannen te beoordelen op waterhuishoudkundige effecten, het vastleggen van normen voor wateroverlast en het realiseren (bestemmen) van ruimte voor water. In het gebied van het Waterschap Vallei & Eem liggen drie waterbergingsgebieden (in totaal 675 ha). Bij hevige regenval kan water op het land komen te staan. Het zijn de volgende drie gebieden:

- Binnenveld;
- Asschat/Voskuilen (nabij Leusden);
- Schammerpolder (nabij Amersfoort).

WATERPLAN 2008-2012

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het 'Waterplan 2008-2012'. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland en het Waterleidingbe-

drijf Vitens. Het waterplan van Ede is in 2008 vastgesteld. In dit waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd.

In het hemelwaterbeleid zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. In 2015 wil de gemeente dat 20% van het 'bestaande' verharde oppervlak in Ede is afgekoppeld van de gemengde riolering. Dit betekent dat in 2015 een vijfde minder verhard oppervlak op het gemengde riool is aangesloten dan in 2003.

In het hemelwaterbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied:

HEMELWATERBELEID

#### **Bestaande bebouwing/verharding**

1. In bestaand stedelijk gebied gaat de gemeente Ede specifieke wijken projectmatig afkoppelen. Zowel de openbare verharding als (de voorkant van) de particuliere daken worden afgekoppeld.
2. De gemeente handhaaft de afkoppelwerkwijze die zij al enkele jaren toepast. Hieronder valt het meeliften van afkoppelen op geschikte aanleidingen zoals wijk- of rioolreconstructies.

#### **Nieuwe bebouwing/verharding**

De gemeente verplicht initiatiefnemers van nieuwbouw om het hemelwater afkomstig van nieuwbouwdaken (> 30 m<sup>2</sup>) te infiltreren in de bodem. Deze maatregel is opgenomen in de in 2008 vastgestelde Bouwverordening, artikel 2.7.5. De gemeente bevordert de naleving van deze verplichting met behulp van voorlichting en handhaving.

De gemeente handhaaft de huidige werkwijze van (grote) nieuwbouwprojecten of wijken. Technische uitgangspunten zijn in het rapport 'In de weer met neerslag' weergegeven, zodat intern een uniforme werkwijze wordt gehanteerd.

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. (Grond)water dient voortaan nog eerder in ruimtelijke projecten te worden betrokken, bij voorkeur al bij de locatietoekende.

GRONDWATERVISIE

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

#### **Situatie**

Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt enigszins op van het westen naar het oosten. Het grondwater in het westelijk gedeelte (tegen de Proosdij-

erveldweg) ligt van nature minder diep ten opzichte van het maaiveld. Bij de aanleg van de woonwijk was het dan ook noodzakelijk de waterstand te verlagen en een waterpartij aan te leggen. De waterpartij draagt bij aan de verlaging van het grondwaterpeil en de biedt tevens ruimte voor de opvang van overtollig regenwater.

In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd richting het gemengd riool. Bij een hevige regenbui stroomt in korte tijd veel water in het riool. Wanneer het riool deze grote hoeveelheid regenwater niet kan verwerken treden de overstorten in het rioleringsstelsel in werking. Hierdoor wordt overtollig rioolwater geloosd op waterpartijen en singels. De singels zijn hierop ingericht en laten een peilstijging van 1 meter toe.

Omdat het regenwater in het riool is vermengd met afvalwater, is het water dat in de overstort komt vervuild. Om vervuiling van het oppervlaktewater en de waterbodem tegen te gaan moeten overstorten van afvalwater zo veel mogelijk voorkomen. Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van het regenwater van het riool. De afvoer van hemelwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen mag niet meer op de riolering worden aangesloten.

Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn tot zeer fijn, zwak siltig zand. Als de bodemopbouw en de grondwaterstand het toelaten moet het in de bodem worden geïnfiltreerd. Mocht dit niet mogelijk zijn dan moet het in overleg met de gemeente en het Waterschap Vallei en Eem worden bekeken over het mogelijk is op het oppervlaktewater te lozen.

#### **Nieuwe ontwikkeling**

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouw op het Aral-Paasbergterrein zullen de mogelijkheden voor infiltratie van het hemelwater worden beoordeeld, met behulp van een geotechnisch onderzoek. De gemeente heeft hiervoor randvoorwaarden opgesteld. Wanneer de resultaten van het geotechnisch onderzoek bekend zijn, zal er overleg plaatsvinden met het waterschap over de mogelijk te nemen maatregelen voor infiltratie van hemelwater.

P.M.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- De bestaande grotere waterpartijen zijn specifiek bestemd voor Water.
- Bermsloten zijn medebestemd binnen de verkeersbestemmingen.

### **3.6**

#### **Geluid**

In de Wet geluidhinder wordt aangegeven dat, ingeval van wegverkeerslawaaï, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing de 48 dB niet mag overschrijden.

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidszone. Iedere weg heeft een geluidszone. Voor 50 km/uur wegen gelden geluidszones van 200 meter. Indien nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone (kunnen) worden gerealiseerd, dient geluidsonderzoek plaats te vinden. Er zal dan moeten worden bepaald waar de 48 dB-contour ligt. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is te houden, kan de gemeente voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een nieuwbouwwoning in het stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, maximaal 63 dB. Langs wegen met een 30 km/uur-regime geldt geen geluidszone.



### Situatie

Het plangebied wordt begrensd door de N224, de Molenstraat, de Raadhuisstraat, de Proosdijerveldweg en de Veenderweg. In de onderstaande tabel zijn de zones van de (spoor)wegen weergegeven. Alle ontwikkelingen die binnen deze zones plaatsvinden en betrekking hebben op geluidgevoelige bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen dienen te worden onderzocht.

Weg	Zonebreedte (in meters)
N224	250
Raadhuisstraat, Proosdijerveldweg, Veenderweg (gedeeltelijk)	250
Molenstraat, Schaapsweg, Veenderweg (gedeeltelijk)	200
Spoorlijn Ede-Amersfoort	100

De overige wegen in het plangebied zijn allen 30 km/u wegen en hebben geen geluidszone en hoeven niet onderzocht te worden. De geluidsbelasting vanwege deze wegen speelt echter wel een rol bij een eventuele bouwaanvraag. Het is daarom in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' verstandig deze in een vroeg stadium mee te nemen in de planvorming. Relevante 30 km/u wegen in het gebied zijn:

Grotestraat	Telefoonweg	Holleweg
Amsterdamseweg	Bettekamp	Javalaan
Tielkemeijerweg	Slijpkruikweg	Balilaan
Notaris Fischerstraat	IJssel de Schepperlaan.	Hoenderweg
Bunschoterweg	Slunterweg	Veldhuizerbrink

### **Ontwikkeling**

Voor de nieuwe ontwikkeling op het Aral-Paasbergterrein is akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de ligging binnen de geluidszone van de N224 en de Raadhuisstraat. De geluidsbelasting vanaf deze wegen ligt onder de voorkeursgrenswaarde.

### **3.7**

### **Bodem**

#### **Beleid en regelgeving**

Bij het aanvragen van een bouwvergunning voor het ontwikkelen van een (inbreidings)locatie voor onder andere woningbouw, dient een bodemonderzoek te worden overlegd.

Indien geen bodemonderzoek is verricht of het bodemonderzoek is ouder dan vijf jaar, zal bij de afgifte van een bouwvergunning voor het realiseren van woningen een (nieuw) bodemonderzoek moeten worden verricht.

#### **Situatie**

Het plangebied is over het algemeen licht verontreinigd. Er zijn echter diverse verdachte deellocaties aanwezig. Voorafgaand aan een concrete ontwikkeling is daarom altijd een historisch onderzoek noodzakelijk. Op basis hiervan wordt onderzocht of ontheffing van de verplichting tot bodemonderzoek mogelijk is.

Als een verdachte deellocatie aanwezig is, dan is bodemonderzoek noodzakelijk om te beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien dit niet zo is, dan is sanering noodzakelijk om de bodem geschikt te maken.

Er is een drietal nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan opgenomen waarvoor reeds onderzoek naar de bodemkwaliteit is uitgevoerd.

### **Ontwikkeling**

Voor de ontwikkeling op het Aral-Paasbergterrein is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het gedeelte aan de Bospoort 2-4 was voorheen een benzinstation. Het terrein is inmiddels gesaneerd. Uit de laatste onderzoeksgegevens blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Het bestemmingsplan laat, met uitzondering van de genoemde ontwikkelingen geen nieuwe gevoelige functies bij recht toe.

### 3.8

## Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

NSL/NIBM

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

Het kabinet heeft een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$  met circa  $0,4-0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid.

Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

### Ontwikkeling

De ontwikkeling op het Aral-Paasbergterrein is een ontwikkeling die gerekend kan worden tot Nibm.

### Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor het realiseren van nieuwe ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld als niet in betekende mate

(nibm) bijdragend aan de luchtkwaliteit. De totale effecten op de luchtkwaliteit mogen de 1% grenswaarde uit het NIBM niet overstijgen.

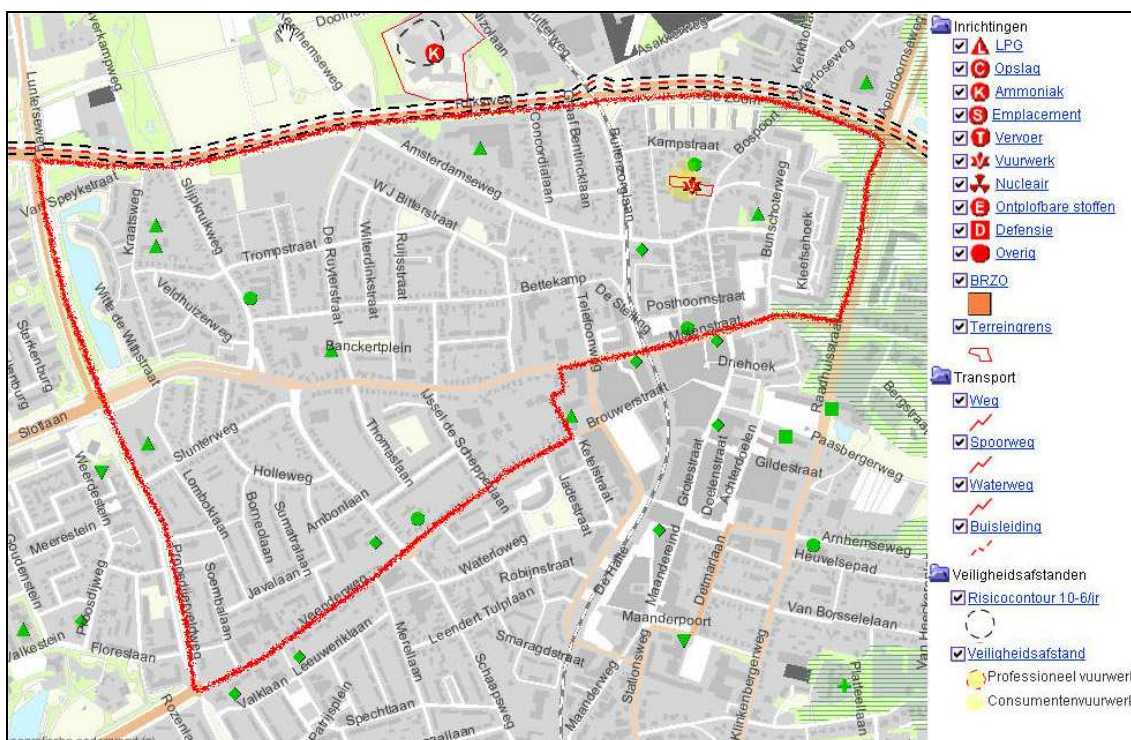
### 3.9

## Externe veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet kwaliteitsbevordering rampenbestrijding en het Besluit externe veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk 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.

Ten aanzien van categoriale inrichtingen zoals LPG-stations moeten bepaalde veiligheidsafstanden tot (beperkt) kwetsbare bestemmingen (onder andere woningen) in acht worden genomen. Deze veiligheidsafstanden dienen ook te worden gerespecteerd in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van de risicobron. Voor de niet categoriale inrichtingen dient het risico te worden bepaald met een specifieke risicoanalyse.

Binnen de risicocontour mogen geen kwetsbare objecten als woningen, ziekenhuizen en dergelijke zijn gesitueerd. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn risicoatlassen beschikbaar.



Uitsnede risicokaart (Bron provincie Gelderland)

## **Situatie**

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan ligt, volgens de risicokaart van de provincie Gelderland, een risicovolle inrichting. Het betreft de opslag van consumenten vuurwerk van 'Jaco Vuurwerk' aan de Bospoort 17. De risicocontouren voor deze inrichting komen echter niet buiten de bebouwing van het bedrijf. Hiermee is de inrichting dan ook niet van invloed op de omliggende kwetsbare functies.

Een deel van het plangebied ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn Ede - Amersfoort en de N224 waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van deze transportaders bedraagt ongeveer 250 meter. De overige wegen in en nabij het plangebied worden volgens de risicoatlas niet gerekend tot de routes van spoor- en wegtransport met gevaarlijke stoffen.

Buiten het plangebied ligt ten noorden van de N224 een transportleiding voor brandstof van Defensie voor deze pijpleiding geldt een risicoafstand van 12 m. De contour raakt hiermee het plangebied net, maar heeft geen gevolgen voor binnen het plangebied gelegen kwetsbare functies.

De toename van het groepsrisico vanwege de toekomstige wijzigingen zal waarschijnlijk klein zijn ten opzichte van de huidige situatie. Echter een verantwoording van het groepsrisico en onderzoek naar de risico's in het plangebied zal nodig zijn als plannen binnen het invloedsgebied liggen.

Verantwoording groepsrisico P.M.

## **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- Het bestemmingsplan laat geen nieuwe gevoelige functies bij recht toe, binnen de contouren voor plaatsgebonden risico van inrichtingen in of aangrenzend aan het plangebied.
- Een verantwoording van het groepsrisico voor de nieuwe ontwikkeling zal nog plaatsvinden.
- Tevens worden in het bestemmingsplan geen nieuwe risicovolle functies bij recht toegestaan in het plangebied.

## **3.10**

### **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

BOVENGRONDSE HOOG-  
SPANNINGSLIJNEN

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.

Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn.

### **Situatie**

Door het plangebied loopt een hoogspanningslijn met een capaciteit van 50 kV. Als woningen, scholen of kinderdagverblijven nabij de hoogspanningslijn worden ontwikkeld dient rekening te worden gehouden met de veiligheidscontour.

De breedte van de zone rond de hoogspanningslijnen wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. Deze zone markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Voor de door het plangebied lopende hoogspanningslijn wordt een veiligheidscontour geadviseerd 40 meter aan weerszijde van het hart van de lijn.

### **Uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

- In de regels bij het bestemmingsplan zal voor de hoogspanningslijn een zone van 40 meter aan weerszijde van het hart van de lijn worden aangehouden. Binnen deze zone voorziet het bestemmingsplan niet in de realisatie van nieuwe gevoelige functies. Voor bebouwing binnen de zone geldt een beperking ten aanzien van de toegestane bouwhoogte.
- De bestaande hoogspanningsmasten zullen op de plankaart worden aangegeven; de bouw van nieuwe masten is niet toegestaan.
- In het bestemmingsplan wordt een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie. Gebieden waar de bouw van masten mogelijk is, zijn grotere aaneengesloten groengebieden/stroken en bedrijven- en industrieterreinen.
- In het bestemmingsplan komen geen brandstoftransportleidingen voor.

# Juridische aspecten

# 4

In dit hoofdstuk worden de regels van het voorliggende bestemmingsplan nader toegelicht. De regels zijn afgestemd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) die op 1 juli 2008 in werking zijn getreden. Tevens is het plan afgestemd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) die op 1 januari 2010 in werking zal treden. Dit betekent onder meer dat niet meer wordt gesproken van voorschriften maar van (plan)regels.

Tevens zijn in de SVBP 2008 verplichtingen opgenomen ten aanzien van de naamgeving van bestemmingen en aanduidingen, met het oog op de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Deze zijn in het voorliggende bestemmingsplan toegepast.

De SVBP 2008 en het Bro bevatten een aantal onderdelen die verplicht moeten worden overgenomen in de regels van een bestemmingsplan. Dit betreft:

- begrippen: (SVBP 2008);
- de wijze van meten (SVBP 2008);
- anti-dubbeltelregel (Bro);
- overgangsrecht (Bro).

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken of te laten gebruiken. (art. 7.10 Wro) Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafbepaling.

## 4.1

### **Nadere toelichting op de regels**

De SVBP 2008 geeft een verplichte indeling van de hoofdstukken van de regels uit oogpunt van leesbaarheid en raadpleegbaarheid:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (begrippen; wijze van meten).
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (onder meer: anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels, algemene ontheffings- en wijzigingsregels, algemene procedureregels).
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (overgangsrecht en slotregel).

#### 4.1.1

##### **Inleidende regels**

In het eerste hoofdstuk van de regels worden begrippen verklaard die in de regels voorkomen en die om een nadere omschrijving vragen. Daarnaast wordt ook aangegeven op welke wijze gemeten moet worden om bijvoorbeeld een goot- of bouwhoogte te bepalen. Deze zijn overgenomen uit de SVBP 2008.

#### 4.1.2

##### **Bestemmingsregels**

De regels van een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd, waarbij een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Nadere eisen.
- Ontheffing van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Ontheffing van de gebruiksregels.
- Aanlegvergunning.

##### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving omvat een opsomming van de functies/gebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming. Deze opsomming is van wezenlijk belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende regels.

##### **Bouwregels**

In de bouwregels zijn objectieve regels gesteld met betrekking tot de plaats en de afmetingen van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### **Nadere eisen**

Hierin zijn onderdelen opgenomen waarin het college van burgemeester en wethouders nadere eisen kan stellen.

##### **Ontheffing van de bouwregels**

Hierin zijn mogelijkheden opgenomen om in beperkte mate af te wijken van de opgenomen bouwregels indien aan de opgenomen voorwaarden wordt voldaan.

##### **Aanlegvergunning**

Om de kwaliteiten van een bestemming te beschermen, is een aantal werken en werkzaamheden niet zonder meer toegestaan, maar alleen nadat een aanlegvergunning is verkregen. De desbetreffende werken en werkzaamheden en de toetsingscriteria voor de beoordeling van een aanvraag voor een aanlegvergunning zijn hier opgenomen.

## 4.2

### Bestemmingen

Bestaande niet-woonfuncties zijn als zodanig bestemd. Dat betreft de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf-Nutsvoorziening, Detailhandel, Dienstverlening, Gemengd, Horeca, Kantoor, Maatschappelijk en Recreatie. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vevat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn weergegeven. Soms is ook een bebouwingspercentage van toepassing.

Binnen de maatschappelijke bestemming is onderscheid gemaakt naar de aanwezige functie. De bestemming kent daardoor een onderscheid in vier categorieën: Zorginstellingen, Religie, Sport en Onderwijs. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor de Concordiamolen.

MAATSCHAPPELIJK



In de bestemmingen 'Gemengd 1 tot en met Gemengd 6' zijn functies opgenomen die naast elkaar voorkomen maar geen duidelijke hiërarchie vertonen. Er is geen duidelijk hoofdfunctie aanwezig en/of er is geen sprake van een functie ten behoeve van de ander (zoals bijvoorbeeld een bedrijfswoning (wonen) ten behoeve van het bedrijf).

GEMENGD

Het betreft vaak een combinatie van niet-woonfuncties (voornamelijk op de begane grond), al dan niet met woningen die nevensgeschikt zijn en veelal geen relatie met de overige functies hebben. Hierbij kan gedacht worden aan gestapelde bebouwing waarbinnen niet-woonfuncties op de begane grond voorkomen en wonen op de verdieping plaatsvindt. Het wonen heeft in beginsel uitsluitend op de verdieping plaats.

In de gemengde bestemmingen zijn onderlinge verschuivingen van functies mogelijk. Niet op iedere locatie zijn alle combinaties van functies met wonen wenselijk. Er is dan ook een onderscheid gemaakt in verschillende categorieën gemengde bestemmingen. Binnen de gemengde bestemmingen komen de volgende combinaties van functies voor:

Bestemming	Combinatie van functies
Gemengd 1	- musea, expositieruimten, galeries en voorzieningen ten behoeve van kunsthandel - dienstverlenende bedrijven en instellingen - detailhandel - horecabedrijven - wonen
Gemengd 2	- dienstverlenende bedrijven en instellingen - wonen
Gemengd 3	- detailhandel - wonen
Gemengd 4	- maatschappelijke en culturele voorzieningen, - dienstverlenende bedrijven en instellingen - wonen
Gemengd 5	- dienstverlenende bedrijven en instellingen - detailhandel - horecabedrijven - wonen
Gemengd 6	- musea expositieruimten, galeries en voorzieningen ten behoeve van kunsthandel - zorgwoningen - wonen

#### BEDRIJF

De bestaande bedrijven in het plangebied zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf'. Het plangebied kan gekarakteriseerd worden als een functioneel sterk gemengd gebied waarbij woningen en kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijven naast elkaar voorkomen. In de VNG- publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is voor dit omgevingstype een aparte lijst met een aparte systematiek opgenomen.

In deze systematiek is ervoor gekozen om met een categorie-indeling te komen:

- Categorie A betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan de woning kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.
- Categorie B betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C betreft de activiteiten zoals onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor de toelaatbaarheid van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

- het moet gaan om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
- productie en/of laad- en loswerkzaamheden mogen alleen in de dagperiode plaatsvinden;

- de activiteiten (inclusief opslag) moeten hoofdzakelijk inpandig plaatsvinden.

Binnen het bestemmingsplan zijn de aanwezige bedrijven aan de hand van de bovenbeschreven categorisering ingedeeld. Binnen de bestemming 'bedrijf' zijn de bedrijven met categorieën A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) zonder meer toegelaten. De op dit moment aanwezige bedrijven met een hogere categorie (categorie C) zijn specifiek op de kaart aangeduid. In dat geval wordt zijn ook bedrijven met een lagere categorie toegestaan. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen toegelaten. Deze zijn als zodanig op de plankaart weergegeven door middel van de aanduiding 'Bedrijfswoning'.

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de kaart zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdbouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn op de plankaart de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

WONEN

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m<sup>2</sup> tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen achter de achtergevelrooilijn. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen.

Aan huis verbonden beroepen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 50% van het bruto vloeroppervlak van de woning en met een maximum van 30 m<sup>2</sup>.

De bestemming Tuin is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan, met uitzondering van erkers met een diepte van maximaal 1,5 meter (als er tenminste 2 meter resteert tot de openbare weg). Hiertoe is een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen.

TUIN

Garageboxen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - Garageboxen'.

In het plangebied komen enkele nutsgebouwtjes voor. Deze zijn veelal vergunningvrij, zolang het om bescheiden bouwwerken gaat. Verder zijn deze bij een iets grotere omvang via een algemene ontheffing toegelaten. Deze nutsvoorzieningen van bescheiden omvang zijn binnen de ter plekke geldende bestemming toegestaan en niet apart bestemd. De nutsvoorzieningen, van grotere omvang zijn wel apart bestemd en hebben in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' gekregen.

NUTSVOORZIENING

Het veldje aan de Thomaslaan valt onder de bestemming 'Recreatie'. Op het terrein is een bouwvlak aangegeven waar zich de bebouwing bevindt.

In de bestemming 'Groen' zijn de aaneengesloten groenstroken en de belangrijke groenstructuren opgenomen.

VERKEER De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende berm en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. De overige straten, pleinen en belangrijke paden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. De spoorbaan is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)wegen en fietspaden ook de berm, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

DUBBELBESTEMMINGEN In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming Leiding - Hoogspanning opgenomen. Op deze manier is de bestaande hoogspanningslijn juridisch vastgelegd.

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen. Tevens zijn in hoofdstuk 3 algemene wijzigingsregels opgenomen om de bestemming Waarde - Archeologie van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd Gezicht' omvat het in het plangebied gelegen deel van het als gemeentelijk Beschermd Gezicht aangewezen landgoed Kernhem.

Rondom de molen is de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' opgenomen. Voor deze zone geldt een algemene aanduidingsregel. De maximale bouwhoogte van de bebouwing in deze zone is hierdoor afhankelijk gesteld van de afstand ten opzichte van de molen. Van deze hoogtebeperking is in bepaalde gevallen ontheffing mogelijk. Binnen de zone geldt tevens een aanlegvergunningstelsel.

# E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

# 5

Het bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort is een actualiseringsplan waarin hoofdzakelijk de bestaande situatie is vastgelegd.

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden in de sfeer van uitbreidingen en bijgebouwen. Het betreft in deze gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van 'het ambtelijk apparaat' voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden door middel van leges gedekt.

Het bestemmingsplan kent drie nieuwe ontwikkelingen. Twee daarvan worden via een separate planologische procedure mogelijk gemaakt. Voor de nieuwbouw bij de Concordia molen is een afzonderlijk bestemmingsplan vastgesteld. Voor het plan IJssel de Schepperlaan wordt onder de oude WRO een vrijstellingsprocedure gevoerd.

Eén ontwikkeling wordt via dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt: de realisatie van twee multifunctionele gebouwen op het Aral-Paasberg-terrein. De grond waarop deze ontwikkeling plaats zal vinden is in eigendom van de gemeente Ede. De gemeente sluit hiertoe een overeenkomst met de ontwikkelende partij. Een exploitatieplan is voor dit bestemmingsplan dan ook niet nodig.

Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.



# Handhaving

# 6

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

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

## **Handhavingsprocedure**

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

- 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.



# Inspraak en overleg



p.m.