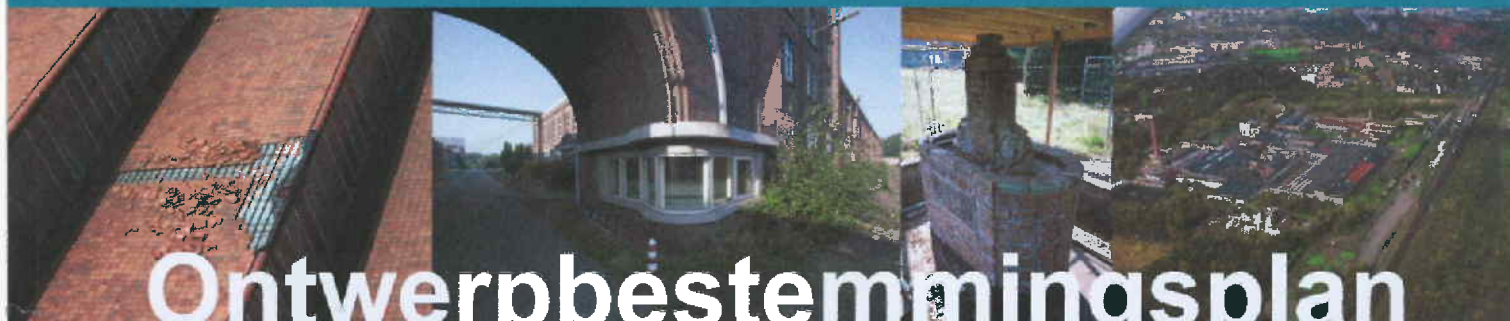




Ontwerpbestemmingsplan ENKA-terrein



BESTEMMINGSPLAN ENKA-TERREIN ONTWERP

GEMEENTE EDE

april 2009

11034.228000



GEMEENTE EDE
BESTEMMINGSPLAN ENKA-TERREIN ONTWERP

Inhoud

1 Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
1.2 De bij het plan behorende stukken	5
1.3 Situering van het plangebied	7
2 Beleidskader	9
2.1 Europees beleid	9
2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water (2000)	9
2.1.2 Verdrag van Valetta (Verdrag van Malta) (1992)	9
2.2 Rijksbeleid	10
2.2.1 Nota Ruimte (2006)	10
2.2.2 Nota Belvédère (1999)	10
2.2.3 Startovereenkomst Waterbeleid 21 ^e eeuw (2001)	11
2.2.4 Watertoets (2001, wettelijk verplicht sinds 2003)	11
2.2.5 Flora- en Faunawet en de Natuurtoets (2002)	11
2.2.6 Monumentenwet (1988)	11
2.3 Provinciaal / regionaal beleid	12
2.3.1 Kansen voor de regio: Streekplan Gelderland 2005	12
2.3.2 Provinciale Richtlijn compensatie natuur en bos	13
2.3.3 Verstedelijkingsopgave WERV	14
2.3.4 Nota BELVEDÈRE/ Nota Belvoir 2	14
2.3.5 Regionale structuurvisie WERV	15
2.4 Gemeentelijk beleid	15
2.4.1 Masterplan Ede Oost / Spoorzone	15
2.4.2 Structuurvisie Infrastructuur Ede-Oost (11 december 2008)	17
2.4.3 Ontwikkeling Ede-oost en spoorzone, milieueffectrapportage (februari 2008)	18
2.4.4 Kadernota Economisch Beleid, economie in Ede vitaal en veelzijdig (december 2003)	18
2.4.5 Nota Detailhandel (november 2004)	19
2.4.6 Nota Toerisme (november 2005)	20
2.4.7 Integraal huisvestingplan onderwijshuisvesting 2009 – 2012	21
2.4.8 Nota Wonen 2007-2015, van visie naar realisering	22
2.4.9 Waterplan (2008-2012)	23
2.4.10 Nota Continu Cultuur 2006-2009	24
2.4.11 Parkeerbeleidsplan (2007)	24
2.4.12 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	24
2.5 Conclusie beleid	26
3 Onderzoek	27
3.1 Ecologie	27
3.2 Groen	30
3.3 Archeologie	32
3.4 Cultuurhistorie/ monumenten	34

3.5	Luchtkwaliteit	37
3.6	Geluid	37
3.7	Waterparagraaf	39
3.8	Bodem	42
3.9	Verkeer	43
3.10	Milieuzonering	45
3.11	Externe veiligheid	46
3.12	Explosieven	48
3.13	MER	48
4	Het plan	51
4.1	Huidige situatie	51
4.2	Toekomstige situatie: Ede oost / Spoorzone	52
4.3	Toekomstige situatie: ENKA-terrein	52
4.3.1	Het basisontwerp	53
4.3.2	Verkeersstructuur	57
4.3.3	Groenstructuur	58
4.3.4	Deelgebied 1 en 6	61
5	Toelichting op de planregels	63
5.1	Algemeen	63
5.2	Nadere toelichting op de planregels	64
6	Economische uitvoerbaarheid	67
7	Overleg	69
7.1	Overleg	69

HOOFDSTUK

1

Inleiding

1.1

ALGEMEEN

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het planologisch-juridisch mogelijk maken van de nieuwbouw van woningen (totaal circa 1.000 tot 1.300 woningen) en diverse voorzieningen (zoals bijvoorbeeld maatschappelijke en culturele voorzieningen, sportieve en recreatieve voorzieningen, kantoren, horeca) op de gronden gelegen op het voormalige ENKA-terrein, aan Dr. Hartogsweg 58 te Ede. De locatie maakt onderdeel uit van een totaalontwikkeling voor het gebied Ede-Oost/spoorzone waarvoor in 2005 een masterplan is opgesteld. Behalve onderhavige locatie wordt het totale gebied van de voormalige kazerneterreinen en de spoorzone in de toekomst herontwikkeld.

De ontwikkeling op het ENKA-terrein is de eerste concrete uitwerking van dit masterplan. Voorliggend bestemmingsplan maakt de uitvoering van deze ontwikkeling mogelijk.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 38,8 hectare. Op betreffende locatie was tot 2002 de Nederlandse Kunstzijdefabriek ENKA gevestigd. De huidige bestemming van het perceel Dr. Hartogsweg 58 is geregeld binnen het bestemmingsplan "Kern Ede" (vastgesteld bij raadsbesluit van 27 juni 1974 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 20 juli 1977, nr. 37). Hierin is de locatie bestemd voor "industrie, handel en andere diensten" en, aan de randen, voor openbare wegen en openbaar en gemeentelijk groen.

Het bestemmingsplan ENKA-terrein vormt de basis die de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, die op grond van de regelingen in de geldende plannen niet mogelijk zijn.

In dit bestemmingsplan wordt alleen de bouw van circa 160 woningen (deelgebied 1) en 6 vrijstaande woningen in deelgebied 6 direct mogelijk gemaakt. Het gebied krijgt voor de rest grotendeels een uit te werken Woonbestemming en bestemming Gemengd. Voordat daadwerkelijk tot de afgifte van bouwvergunningen kan worden overgegaan zullen uitwerkingsplannen moeten worden vastgesteld.

1.2

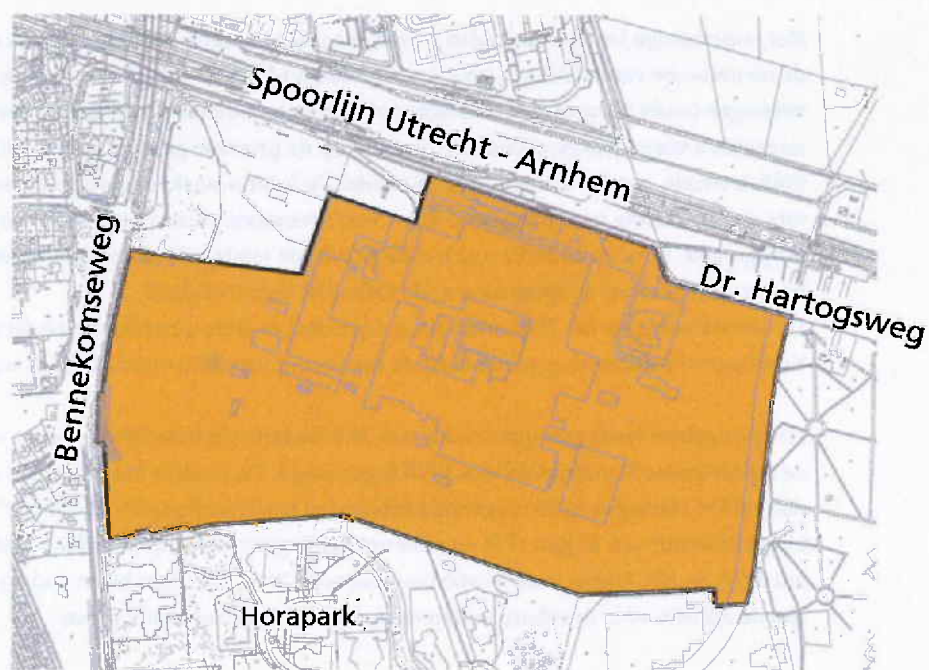
DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN

Bestemmingsplan ENKA-terrein bestaat uit de volgende stukken:

- plankaart, schaal 1:1.000 (tek no. NL.IMRO.0228.ENKAterrein-0001);
- planregels.

Op de plankaart zijn de bestemmingen van de in het plangebied voorkomende gronden aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en een beschrijving van de planopzet zijn vermeld.

EDE



project nummer: 801034.228000 tek.nr. (ID plan): I_NL.IMRO.0228.Enkaterrein-0001_01



1.3**SITUERING VAN HET PLANGEBIED**

Het plangebied is gelegen op de kruising van de Bennekomseweg met het spoor (lijn Utrecht – Arnhem) in het zuidoostelijk kwadrant. Het projectgebied wordt in het noorden begrensd door de spoorlijn en in het oosten door een zorginstelling, gelegen in een bosachtige omgeving. De zuidelijke grens wordt gevormd door het Horapark, een open bedrijfspark in een bosachtige omgeving.

De westelijke grens van het terrein wordt deels gevormd door de Bennekomseweg en deels door het zogenaamde afstemmingsgebied. Het afstemmingsgebied is het noordwestelijke deel van het ENKA-terrein.

Dit gebied wordt niet meegenomen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan.

De herontwikkeling van het afstemmingsgebied zal worden gezien in samenhang met de toekomstige ontwikkeling van de spoorzone. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de invulling van het gebied zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

De Bennekomseweg is op dit moment reeds een belangrijke ontsluitingsweg van Ede. Deze zal in de toekomst onderdeel uitmaken van de Parklaan, die verbonden wordt met de A12.

HOOFDSTUK

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het vigerend beleid dat van belang is bij de besluitvorming. Het Europese, nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in het streekplan. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Ede is dit het geval. Hieronder volgt een opsomming van de belangrijkste beleidsdocumenten op Europees, rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau voor zover relevant voor de voorgenoemde ontwikkeling.

2.1 EUROPEES BELEID

2.1.1 EUROPESE KADERRICHTLIJN WATER (2000)

Eind 2000 trad de Europese Kaderrichtlijn in werking. Uitgaande van een stroomgebiedbenadering biedt deze richtlijn het instrumentarium om oppervlaktewater en grondwater in zowel kwantitatief als kwalitatief opzicht te verbeteren. Ook het bevorderen van duurzaam watergebruik en het afzwakken van de gevolgen van wateroverlast en droogte zijn belangrijke doelstellingen van de richtlijn.

Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Rijn, Maas, Schelde en Eems. Voor deze stroomgebieden moeten beheersplannen worden opgesteld. In eerste instantie streeft de Kaderrichtlijn Water naar internationale stroomgebiedbeheersplannen. Mocht dit niet haalbaar zijn dan moet er voor het nationale deel een stroomgebiedbeheersplan worden opgesteld in afstemming met de andere landen binnen het stroomgebied.

Deze stroomgebiedbeheersplannen moeten eind 2009 gereed zijn. Het streven voor 2015 is, dat in alle wateren in de Europese Unie zowel de chemische als de ecologische toestand goed is.

Ruimtelijke ingrepen mogen de oppervlaktewaterkwaliteit niet extra belasten en geen verdrogende invloed hebben op de omgeving of voor een verhoogde kans op overstromingen zorgen.

2.1.2 VERDRAG VAN VALETTA (VERDRAG VAN MALTA) (1992)

Het verdrag van Valetta heeft als doel het archeologisch erfgoed te beschermen als bron van het Europees gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. In 1992 is het verdrag door Nederland ondertekend. Inmiddels heeft het verdrag zijn doorwerking in de Monumentenwet.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 NOTA RUIMTE (2006)

De "Nota Ruimte" bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet" en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De "Nota Ruimte" ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de "Nota Ruimte" formeel in werking getreden.

In de Nota Ruimte is het WERV (Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal)-gebied, waar het plangebied deel van uitmaakt, aangeduid als economisch kerngebied. Dit gebied is nauw verbonden met het nationaal stedelijk netwerk Arnhem-Nijmegen. Economische kerngebieden zijn met de stedelijke netwerken de belangrijkste economische gebieden binnen Nederland. Samen met de hoofdverbindingssassen (zoals de A12) vormen deze de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Nederland.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut.

Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het rijk stimuleert revitalisering, herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen in het algemeen.

2.2.2 NOTA BELVEDÈRE (1999)

De Nota Belvédère behandelt de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Binnen het toekomstig ruimtelijk beleid moet cultuurhistorie als basiswaarde in de samenleving worden beschouwd. Dit geldt vooral voor historische bouw- en stedenbouwkunde, historisch-landschappelijke elementen en structuren en archeologie. Hieruit volgt onder meer dat overheden de verplichting hebben cultuurhistorie op een volwaardige wijze bij hun planvorming te betrekken. De culturele rijkdom draagt bij aan de identiteit, de belevingswaarde en de internationale herkenbaarheid van Nederland.

2.2.3

STARTOVEREENKOMST WATERBELEID 21^e EEUW (2001)

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

De strategie van het waterbeleid 21^e eeuw valt uiteen in 3 sporen:

1. Anticiperen in plaats van reageren

Door nu maatregelen te nemen wordt wateroverlast in de toekomst voorkomen.

Deze maatregelen moeten een blijvende bescherming geven. Op deze manier wordt voorkomen dat er in een gebied meerdere malen een ingreep plaats moet vinden.

2. Méér ruimte naast techniek

Naast het geven van ruimte aan het water zullen ook de dijken en gemalen goed onderhouden moeten worden. Alleen het geven van ruimte aan het water is niet genoeg om de waterproblematiek op te lossen.

3. Vasthouden, bergen, afvoeren

De nadruk van het waterbeleid lag in het verleden vooral op het afvoeren van water. Het Waterbeleid 21^e eeuw gaat uit van een drietrapsstrategie waarbij uitgegaan wordt van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar hij ontstaat. Dit betekent dat het water niet zo snel mogelijk wordt afgevoerd maar zo lang mogelijk wordt vastgehouden, onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk dan wordt het water geborgen in daarvoor aangewezen gebieden.

2.2.4

WATERTOETS (2001, WETTELIJK VERPLICHT SINDS 2003)

De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. In een zogenaamde waterparagraaf in het bestemmingsplan wordt het proces beschreven en wordt het advies verwoord. In het kader van de watertoets is het Waterschap nauw betrokken bij de plannen.

2.2.5

FLORA- EN FAUNAWET EN DE NATUURTOETS (2002)

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Een natuurtoets heeft als doel te voldoen aan deze wetgeving. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die voor deze soorten relevant zijn. Eindresultaat van de natuurtoets is een antwoord op de vraag of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet vereist is.

2.2.6

MONUMENTENWET (1988)

De Monumentenwet beschermt zaken en terreinen (archeologische, beschermde en kerkelijke monumenten, alsmede beschermde stads- en dorpsgezichten) die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuur-historische waarde.

Voor wijziging, afbraak en verwijdering van beschermde monumenten en het uitvoeren van opgravingen is een vergunning nodig waaraan voorwaarden kunnen worden verbonden.

Vanuit de Nederlandse wetgeving is men tijdens de m.e.r.-procedure verplicht een archeologisch vooronderzoek uit te voeren. In dit vooronderzoek moet aangegeven worden wat de verwachtingswaarde van het plangebied is.

Tevens moet er een regeling voor nader onderzoek (uitvoeringsregeling) opgesteld worden. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek maakt het Ministerie voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, wanneer er archeologische waarden aanwezig zijn, de afweging tussen opgraven (behoud ex situ) en behoud ter plekke in de bodem (behoud in situ). Het Bevoegd Gezag is verplicht archeologie en in het bijzonder archeologische waarden navolgbaar mee te wegen in de besluitvorming. Op dit moment is de nieuwe monumentenwet in behandeling. In deze wijziging zijn de Monumentenwet en enkele andere wetten aangepast op het verdrag van Valetta (Malta). De wijziging waarborgt voor de archeologie en monumentenbescherming een duidelijke en niet-vrijblijvende plaats in de Nederlandse samenleving.

2.3 PROVINCIAAL / REGIONAAL BELEID

2.3.1 KANSEN VOOR DE REGIO: STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Weergave plangebied in streekplan

Volgens het Streekplan, beleidskaart ruimtelijke structuur, ligt het Enka terrein binnen het (Inter)nationaal Stedelijk Netwerk KAN. Daarbinnen heeft het overgrote deel van het plangebied de aanduiding 'bebouwd gebied'. Een klein gedeelte van het plangebied, te weten een strook aan de westzijde langs de Bennekomseweg en een deel aan de oostzijde van het plangebied, vallen buiten het 'bebouwd gebied'. Deze gronden behoren echter wel tot het terrein van de voormalige Enka-fabriek. Gezien de ligging zijn deze gronden in de planvorming van de herontwikkeling betrokken. Dit was tevens noodzakelijk vanwege de haalbaarheid van het plan als geheel. Qua invulling van de gebieden is gekozen voor de volgende bepalingen. Aan de westzijde van de Bennekomseweg wordt in lijn met het gemeentelijke groenstructuurplan de hoofdgroenstructuur doorgezet. De westrand van het plangebied kent daarvoor een rechtstreekse groenbestemming. Aan de oostzijde van het plangebied geldt voor de bestemmingen een uit te werken regime. In de uitwerkingsregels is een beschermende regeling opgenomen voor bepaalde groenelementen. Doordat deze terreinen onderdeel van het plangebied uitmaken vindt een goede stedenbouwkundige afronding van het plan plaats.

Cultuurhistorie

Eén van de negen centrale hoofddoelstellingen voor het provinciale Gelderse beleid beoogt de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning, om zodoende bij te dragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling.

WERV, ENKA en Ede -Oost

Het Streekplan Gelderland vloeit (mede) voort uit de Nota Ruimte, waarin de WERV-regio (Regio Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal) is aangeduid als Economisch Kerngebied. WERV kent een brede economische structuur, met een relatief sterke vertegenwoordiging

van industrie en daaraan gelieerde logistiek. Het is bovendien een kenniscentrum van betekenis (Food Valley). Het ENKA-terrein maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van Ede-Oost. In het Streekplan Gelderland is aangegeven dat de locatie Ede-Oost een goede en logische locatie is voor (groot)stedelijke voorzieningen met hoge dichtheden. Voorafgaand aan het vaststellen van het Streekplan is een Strategische Milieu Beoordeling (SMB) uitgevoerd waarin breed is gekeken naar de afweging van locaties.

De keuze voor Ede-Oost in het Streekplan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijk beleid:

- Verstedelijking bundelen binnen de stedelijke netwerken.
- Bestaande weg- en openbaar vervoercapaciteit zoveel mogelijk benutten.
- Eerst benutten van de ruimte binnen bestaand stedelijk gebied voordat gekozen wordt voor nieuwe uitbreidingsgebieden.

In het Streekplan is Ede-Oost tevens bestempeld als belangrijkste herontwikkelings- en intensiveringslocatie binnen de WERV-regio, waarbij niet alleen ruimte is voor woningen, maar ook voor bedrijven, kantoren, leisure, sport en onderwijs.

Daarbij wordt opgemerkt dat voor de bereikbaarheid van Ede-Oost het nodig is aan te sluiten op de A12 en de Valleilijn (spoor). Bovendien dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met een toekomstige opwaardering van de internationale spoorverbinding.

Regiovisie De Vallei

In de gezamenlijk door WERV en de VIP-gemeenten opgestelde regiovisie ("Regiovisie De Vallei, samenvatting en doorkijk", januari 2004) wordt als hoofdpoging voor de Vallei als geheel gezien het geleiden van de ruimtelijke druk die enerzijds gerelateerd is aan de goede bereikbaarheid (A28, A1, A12) en de nabijheid van grootstedelijke concentraties als de Randstad en het KAN en anderzijds als autonome groei is te kwalificeren. De regio kiest voor een regionale bundeling van wonen, werken en voorzieningen in het stedelijk netwerk WERV. WERV wordt getypeerd als stedelijk netwerk. Op termijn, de Regionale structuurvisie praat over na 2015, is een uitbreiding van het stedelijk netwerk WERV mogelijk met Barneveld. De regio wil deze ontwikkelingsmogelijkheid in de streekplanperiode nader onderzoeken. De combinatie van autosnelweg (A30) en spoor (Valleilijn) maakt het volgens de regio mogelijk in dit gebied tot intensivering van stedelijke functies over te gaan. Deze keuze wordt nadrukkelijk gezien in samenhang met de wens om een duurzame vitale groene ruimte te creëren als overgang van Randstad naar Oost-Nederland.

2.3.2

PROVINCIALE RICHTLIJN COMPENSATIE NATUUR EN BOS

De voorgenomen ontwikkeling op het ENKA-terrein valt onder de werking van de provinciale Richtlijn compensatie natuur en bos. De doelstelling van de richtlijn is het op peil houden van het areaal bos en natuur binnen de provincie Gelderland. Op het ENKA-terrein zijn in de huidige situatie diverse houtopstanden aanwezig. In de toekomstige situatie, vanwege de verwezenlijking van het plan zal de meerderheid van de houtopstanden verdwijnen. Een ander deel van de houtopstanden wordt ingepast in de plannen voor het gebied.

In de richtlijn is aangegeven dat natuur en bos alleen plaats kunnen maken voor een ander ruimtegebruik als er voor de specifieke locatiegebonden ontwikkeling geen alternatieve locaties beschikbaar zijn. Voor de herontwikkeling van het ENKA-terrein geldt hier het volgende.

De ontwikkeling van het terrein is de afgelopen jaren onderwerp van studie en voorbereiding geweest. Na het vertrek van de ENKA fabriek is een mogelijk andere invulling van het terrein door middel van woningbouw intensief onderzocht. Geconstateerd is dat de bodem van een groot deel van het ENKA-terrein vervuild is. Om een goed leefklimaat te creëren is sanering van het vervuilde terrein noodzakelijk. Dat betekent dat bomen op de te saneren gedeelten van het terrein dienen te worden gekapt. Voor het plangebied is een saneringsplan opgesteld en door het bevoegd gezag goedgekeurd. Ook de financiële haalbaarheid van de herontwikkeling is bezien. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is het van belang dat voldoende woonbebouwing op het terrein kan plaatsvinden. In de planvorming voor de locatie is er daarbij naar gestreefd het gebied een groen karakter te geven. Zo worden diverse waardevolle groene elementen in het plan gehandhaafd. Ook worden groene lanen ontworpen en kent het plan een rijke bomenstructuur.

Een deel van de compensatieplicht kan op het Enka-terrein zelf weer worden ingevuld, voor zover de boomgroepen voldoen aan de criteria van de Boswet. Op welke locatie en in welke omvang is vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan op dit moment nog niet bekend. Bij het vervaardigen van de uitwerkingsplannen worden deze locaties exact in beeld gebracht. Daarnaast zal op locaties elders in de provincie bos worden gecompenseerd. Afspraken over het waarborgen van boscompensatie volgens de Richtlijn worden gemaakt door ENKA BV, Stichting Het Geldersch Landschap en de gemeente Ede en worden vastgelegd in een overeenkomst.

2.3.3

VERSTEDELIJKINGSOPGAVE WERV

Uitbreidingslocaties en intensiveringsgebieden zijn gezocht op goed bereikbare locaties, zoveel mogelijk op of nabij knooppunten van infrastructuur. De meeste kansrijke knooppunten hiervoor zijn Ede-centrum, en Wageningen, mede door de HOV verbinding en station Veenendaal de Klomp. De grotere nieuwe woningbouwlocaties in de gemeenten Ede en Wageningen zijn Kernhem, Wageningen-west en het voormalige ziekenhuisterrein in Bennekom. Naast nieuwbouw zet WERV in op herontwikkelings- en intensiveringlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De belangrijkste daarvan is Ede-Oost, oftewel de spoorzone van Ede, ENKA-terrein en kazernes. De plannen voor Ede-Oost hebben een multifunctioneel karakter, naast woningen is er ruimte voor bedrijven, kantoren, leisure, sport, onderwijs, etc. Ede-Oost is een uitstekende locatie voor meer (groot)stedelijke voorzieningen met hoge dichtheden en kan zorgen voor een imago-omslag van Ede naar "echte" stad. Voor de bereikbaarheid is het nodig Ede-Oost aan te sluiten op de A12 en de Valleilijn. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met een toekomstige opwaardering van de internationale spoorverbinding (HSL-Oost).

2.3.4

NOTA BELVEDÈRE/ NOTA BELVOIR 2

De Nota Belvédère is een Nederlandse beleidsnota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. De doelstelling van de nota is de cultuurhistorische waarde meer prioriteit te geven bij de inrichting van Nederland.

De overheid erkent daarmee dat cultuurhistorie een inspiratiebron kan zijn voor (landschaps)architectuur en ruimtelijk ontwerp, waardoor tevens de positie van het cultuurhistorisch erfgoed wordt versterkt.

Als uitwerking van de Nota Belvédère is de Nota Belvoir (2) vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is "behoud door ontwikkeling", waardoor cultuurhistorische

kwaliteiten duurzaam beleefbaar blijven of juist door de ontwikkeling beleefbaar worden gemaakt.

Het is een ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving.

2.3.5

REGIONALE STRUCTUURVISIE WERV

In 1999 hebben de gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal het initiatief genomen om hun krachten gebundeld om zo de gezamenlijke belangen beter te kunnen behartigen. Dit leidde tot een benoeming tot regionaal stedelijk netwerk in de vijfde nota ruimtelijke ordening.

Een van de resultaten van de samenwerking is het tot stand komen van de Regionale Structuurvisie WERV (2005), als gemeenschappelijk kader voor het ruimtelijke beleid van de afzonderlijke WERV-gemeenten.

Het regionaal stedelijk netwerk heeft als consequentie dat de WERV gemeenten een taak hebben als bundelinggebied. Uitgangspunt is dat de regionale bebouwingsopgave voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk binnen de WERV-gemeenten wordt opgevangen. Dit voorkomt dat de landelijke gebieden verstenen. Bovendien ontwikkelen wonen en werken zich dan zoveel mogelijk in samenhang met elkaar en wordt de groei van de (auto)mobiliteit beperkt. Het gezamenlijke en integrale optrekken moet uitlopen op een kwaliteitsrijke, complete regio, waarbij wordt uitgegaan van complementariteit in plaats van concurrentie. Op deze wijze zal de regio méér zijn dan de som der delen.

Ten aanzien van woningbouw geven de WERV-gemeenten prioriteit aan inbreiding en intensivering van het stedelijk grondgebruik in gebieden die zich daarvoor lenen.

De spoorzone Ede, waar het ENKA-terrein deel van uitmaakt, is in dit regionale verband voor de middenlange tot lange termijn benoemd als één van de belangrijke verdichtingszones. In deze zones gaat het om combinaties van arbeids- en bezoekersintensieve activiteiten (waaronder regionale voorzieningen) en wonen. Bovendien vormen ze de ankerpunten voor de gewenste opwaardering van het openbaar vervoer.

2.4

GEMEENTELIJK BELEID

2.4.1

MASTERPLAN EDE OOST / SPOORZONE

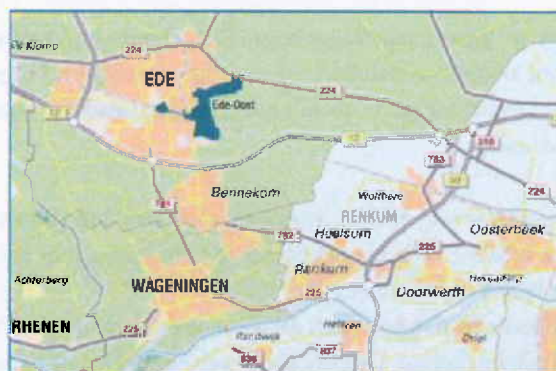
In het Masterplan Ede-oost/spoorzone, kwaliteitsimpuls voor stad en regio (vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 26 mei 2005) staan de hoofdlijnen beschreven van de gewenste ontwikkeling van een deel van Ede voor de komende 20 jaar. In dit masterplan wordt een integrale ontwikkelingsstrategie geschetst voor een omvangrijk gebied aan de oostzijde van Ede. Het masterplan heeft een drieledig doel. Als eerste om een ruimtelijke en functionele samenhang aan te brengen in dit omvangrijke plangebied. Ten tweede dient het als een communicatiemiddel naar betrokken partijen en belanghebbenden. Ten slotte is het ook een middel om regie te kunnen houden over deze complexe gebiedsontwikkeling.

De locatie

Het plangebied Ede-Oost (120 hectare netto) ligt tussen het huidige stedelijke gebied en de Veluwe in. Het bestaat uit vier kazerneterreinen, het voormalige ENKA-fabriekscomplex, het station en de stationsomgeving, de kop van de Parkweg en het westelijk deel van de spoorzone. Het gebied is rijk aan monumentaal cultureel erfgoed.

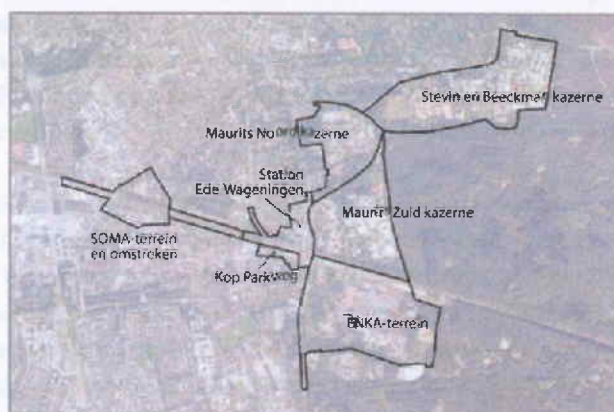
Afbeelding 2.1

Ligging Ede-Oost spoorzone



Afbeelding 2.2

Deelgebieden Ede-Oost en spoorzone



Het programma

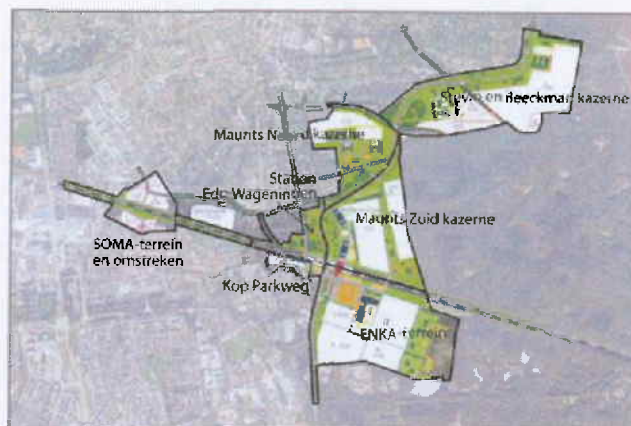
Het programma moet voorzien in de lokale en regionale woningbehoeften. De bandbreedte van het aantal te bouwen woningen ligt tussen de 3.500 en 4.500 woningen (gedifferentieerd in woningtype en prijsklasse). Daarnaast moet het nieuwe stadsgebied (met name nabij het station) hoogwaardige werkgelegenheid aantrekken. Gedacht wordt aan 90.000 tot 110.000 m² bvo aan diverse commerciële functies.

Daarnaast wordt er ruimte gegeven aan maatschappelijke voorzieningen (onderwijs, zorg en welzijn) en diverse overige stedelijke voorzieningen, bijvoorbeeld op het gebied van vrijetijdsbesteding. Ten slotte dient het gebied een groene onderlegger te hebben die aanhaakt op de Veluwe.

De atmosfeer van de Componistenbuurt en de Burgemeesterwijk ten oosten van de Klinkenbergerweg zijn een goed voorbeeld voor het nieuw te ontwikkelen stadsdeel.

Afbeelding 2.3

Inrichting Ede-Oost en
spoorzone



Investerings die gemoeid zijn met deze gebiedsontwikkeling zijn:

- aanleg oostelijke ontsluitingsweg (de zogenaamde Parklaan) en een nieuwe aansluiting op de A12.
- Het opheffen van infrastructurele barrières (het plan biedt ruimte voor een verdiepte ligging van het spoor) als spoor en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg.
- Investerings in het nieuwe station.
- Investerings in de openbare ruimte zoals de groene verbindingen met de Veluwe.

ENKA-complex

Eén van de deelgebieden is het ENKA-complex. Het complex van fabriekshallen en bedrijfsbebouwing van de voormalige ENKA-fabriek is een imposant industrieel artefact. Het fabriekskomplex en gebouwdelen blijven deels gehandhaafd en vormen de structuur van de gewenste verkaveling. Er kunnen op het terrein grondgebonden en meergezinswoningen, een basisschool en een zorg/welzijncluster worden gerealiseerd. In een voormalige fabriekshal is ruimte voor 12.000 m² culturele- en recreatieve voorzieningen.

2.4.2

STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EDE-OOST (11 DECEMBER 2008)

De geplande herstructureringsopgave van vier kazerneterreinen, het ENKA-industrie-terrein, het station en de stationsomgeving (Ede-Oost) zal resulteren in een aanzienlijke toename van het verkeer op het verkeersnetwerk in Ede. Prognoses en modelmatige berekeningen laten zien dat wanneer Ede-Oost wordt ontwikkeld er behoefte is aan een eigen verkeersstructuur en verbeterde aansluiting op de A12. Na een uitgebreide afweging van alternatieven (beschreven in Structuurplan Infrastructuur Ede-Oost, fase 1: afweging tussen de alternatieven, mei 2008) heeft de gemeenteraad op 29 mei 2008 besloten alternatief A2 verder uit te werken.

Dit alternatief begint bij de N224 en loopt door de nieuwe wijk Ede-Oost tot aan de Klinkenbergerweg. Vervolgens volgt de weg de Bennekomseweg/ Edeseweg naar het zuiden. Ter hoogte van Hoekelum buigt de weg af naar het westen. De weg gaat met een tunnel onder de A12 door en loopt onder het nieuwe Bovenbuurtwegviaduct door. De weg sluit bij de Poortwachter aan op de A12. Hiertoe wordt de bestaande aansluiting "omgeklapt". Het voorkeursalternatief is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur Ede-Oost en door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2008.

Op figuur 2.4 is het tracé van het voorkeursalternatief weergegeven.

Afbeelding 2.4

Tracé voorkeursalternatief
(groen aangegeven)



De Structuurvisie Infrastructuur Ede-Oost beschrijft de ruimtelijke, verkeerskundige en financiële consequenties van het voorkeursalternatief en daarmee ook de wijzigingen in de huidige hoofdwegenstructuur van Ede.

De wijzigingen zijn erop gericht om gebieden en functies binnen de gemeente optimaal bereikbaar te houden. De gekozen ontsluitingsstructuur en de inrichting van de woon- en werklocaties van Ede-Oost worden uiteindelijk vastgelegd op bestemmingsplanniveau.

2.4.3

ONTWIKKELING EDE-OOST EN SPOORZONE, MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (FEBRUARI 2008)

Voortbordurend op het Masterplan Ede-oost/Spoorzone (2005) is een milieueffectrapportage opgesteld. Deze MER is nodig ten behoeve van de structuurvisie (Structuurvisie Infrastructuur Ede-Oost) en de bestemmingsplannen. De MER plicht is van toepassing omdat het hier gaat om een initiatief van (mogelijk) meer dan 4.000 woningen, de aanleg van een nieuwe autoweg en de omvang van het plangebied (meer dan 100 hectare). In het MER zijn de effecten op onder andere het milieu, de ruimte en het landschap van de verschillende alternatieven onderzocht en beoordeeld.

Conclusie

Vanuit milieu bekeken gaat er een lichte voorkeur naar alternatief A1. Dit is het meest milieuvriendelijke alternatief. De verschillen met alternatief A2 en C zijn klein. I2 en I4 vallen af omdat deze significante gevolgen hebben voor de natuur op de Veluwe en de regel is dat er daarom naar andere alternatieven gekeken moet worden.

2.4.4

KADERNOTA ECONOMISCH BELEID, ECONOMIE IN EDE VITAAL EN VEELZIJDIG (DECEMBER 2003)

De kadernota geeft het economisch beleid weer voor de korte en middellange termijn, gebaseerd op een visie en ambitie richting 2010 met een doorkijk naar 2015. De gemeente zet in op veelzijdigheid en groei. De ambitie van Ede is het waarborgen en uitbouwen van de positie als een veelzijdig regionaal werk- en voorzieningencentrum.

Een belangrijk aspect voor dit bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van de zakelijke en niet-commerciële dienstverlening. Ede is geen echte kantorenstad, maar heeft wel een regio-functie op het gebied van de zakelijke dienstverlening.

De kracht van Ede is de ligging en bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer. Beleidsdoelstelling is om de doorgaans midden- tot hoger opgeleide kantoorwerkgelegenheid (zakelijk en niet commercieel) te blijven stimuleren om zich in Ede te vestigen of de mogelijkheid te bieden uit te breiden. Er is gekozen voor verdere concentratie en uitbouw van een aantal complementaire kantoormilieus binnen de kern Ede.

Concrete plannen die betrekking hebben op voorgestane ontwikkeling zijn:

- Faciliteren c.q. reserveren ruimte voor kantoren in "luxe randen" bebouwd gebied Ede (groen milieu oostrand Ede, inclusief eventueel te herontwikkelen kazerneterrein): kleinschalige zakelijke & financiële diensten, stichtingen etc.
- Uitbouw kantoren in het Spoorzone-gebied (onder andere Stationsplein, Horapark, etc.): niet-commerciële diensten, commerciële back offices, regiokantoren (units circa 1.500 - 5.000 m²).

Een ander belangrijk aspect voor dit bestemmingsplan is het beleid ten aanzien van Food Valley. In Ede en de Valleiregio zijn nieuwe mogelijkheden ontstaan in de zuivel- en voedingsmiddelenindustrie. Hier wordt vanuit Wageningen Universiteit & Research Centrum, Hogeschool Larenstein en diverse Wageningse en Edese bedrijvigheid vernieuwende product- en marktontwikkeling gerealiseerd.

Dit complex wordt ook wel Food Valley benoemd. Het doel van Food Valley is de verdere bevordering van het vestigen van nieuwe bedrijven en instellingen.

Concreet wordt het volgende speerpunt genoemd: ruimte bieden aan dienstverlenende, kantoorgebonden functies (commercieel en overheidsgelieerd) op kantorenlocatie Horapark, nabij station (Spoorzone).

2.4.5

NOTA DETAILHANDEL (NOVEMBER 2004)

In december 2003 heeft de gemeenteraad de Kadernota Economisch Beleid vastgesteld. In deze Kadernota is een aantal economische speerpunten aangewezen. Detailhandel is één van deze speerpunten. In de nota Detailhandel is dit verder uitgewerkt. Het doel van deze aanbevelingsnotitie is het geven van aanbevelingen voor nieuw op te stellen detailhandelsbeleid.

In hoofdlijnen komt de toekomstvisie van de gemeente Ede voor de detailhandel er als volgt op neer:

- Ede Centrum dient zich verder te ontwikkelen als winkelgebied voor recreatief winkelen.
- Bij de overige winkelgebieden in Ede Stad dient nadrukkelijker het boodschappen doen centraal te staan.
- Uitbreiding van het winkelloppervlak in de gemeente Ede is niet aan de orde.
- Er wordt geen detailhandel toegestaan op andere plaatsen dan Ede Centrum (en de schil erom heen), Bellestein, Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het winkeldeel in Het Nieuwe Landgoed én de winkelgebieden in de kernen.
- De gemeente Ede kiest niet voor een grootschalige detailhandelslocatie. Vestigingsaanvragen worden verwezen naar Ede Centrum of de schil rondom Ede Centrum.

Voor de ontwikkeling op het ENKA-terrein betekent dit dat geen vestiging van detailhandel wordt toegestaan.

2.4.6

NOTA TOERISME (NOVEMBER 2005)

In de Kadernota Economisch Beleid, vastgesteld door de gemeenteraad in december 2003, wordt toerisme genoemd als één van de economische sectoren waarvoor de gemeente zich extra in wil zetten. De nota Toerisme in Ede geeft aan hoe de gemeente dit in Ede verder wil uitbouwen.

In principe kan het toeristisch bezoek aan Ede Stad op twee manieren worden versterkt:

- meer bezoekers trekken;
- verlenging van de verblijfsduur.

Meer bezoekers trekken

Om meer bezoekers naar Ede Stad te trekken wordt gedacht aan de volgende mogelijkheden:

- **Versterken van de huidige marktsegmenten**
Met name onderscheidend vermogen ontbreekt.
- **Marktverbreding**
Met het vrijkomen van de kazernes en het ENKA-terrein krijgt de gemeente de beschikking over een groot aantal monumentale panden met bijbehorende historie. Dit biedt grote mogelijkheden voor Ede om zich cultureel te onderscheiden. Ook op het gebied van gezondheid en wellness worden ontwikkelingsmogelijkheden gezien in Ede-Oost. Ten slotte kan met de komst van een Veluwetransferium bij station Ede-Wageningen de link tussen Ede en de Veluwe worden verstevigd.
- **Oppoetsen en uitbreiden imago**
Ede is een stad vol van ambities en mogelijkheden.
De veelzijdigheid van Ede wordt echter onvoldoende onderkend door potentiële inwoners, ondernemers, investeerders en bezoekers. De huidige bouwprojecten in Ede Stad (vernieuwing Ede centrum) en de plannen die Ede heeft voor de toekomst (Ede-Oost, Valley Center) stralen een behoorlijke ambitie uit. Dit dient ook zo te worden uitgedragen.
- **Promotie**

Verlenging verblijfsduur in de stad

Versterking van toerisme in Ede Stad kan behalve door het trekken van meer toeristen ook bereikt worden door de verblijfsduur van toeristen te verlengen door bijvoorbeeld meer combinatiemogelijkheden te bieden (Ede moet op zoek gaan naar een goede mix van detailhandel, horeca en vrijetijdsvoorzieningen) of het organiseren van een aansprekend evenement.

Op het gebied van toerisme zegt de gemeente toe zich in te zetten voor onder andere (relevant voor dit bestemmingsplan):

- De mogelijkheden voor wellnessvoorzieningen, een golfbaan, en hoogwaardige hotelaccommodatie.
- De ontwikkeling van een Veluwetransferium bij station Ede-Wageningen, met onder andere goed openbaar vervoer met de Hoge Veluwe.
- Vergroten aantrekkelijkheid Ede Stad. Hierbij zijn de plannen voor Ede Oost: leisure in de stationsomgeving, invulling cultuurhistorisch waardevolle bebouwing met recreatieve bestemming, culturele bestemming en wellness-cluster (af te stemmen met andere wellness-ontwikkelingen in de gemeente) van belang.

- Promotie: Ede Stad baat bij nieuwe inspanningen op het gebied van versterking van imago, promotie en evenementen. Nieuwe evenementen moeten bijdragen aan een vernieuwd imago van Ede; gekoppeld aan natuur, landschap, sport, stedelijke ontwikkeling.

2.4.7

INTEGRAAL HUISVESTINGPLAN ONDERWIJSHUISVESTING 2009 – 2012

Het Integraal huisvestingplan onderwijshuisvesting 2009 – 2012 (IHP) is het gemeentelijke beleidsplan waarbinnen de gemeentelijke onderwijshuisvesting en de aanverwante maatschappelijke voorzieningen worden gepland. In het kader van de herontwikkeling Ede-Oost heeft de gemeente een ruimtelijk programma voor maatschappelijke voorzieningen opgesteld. Dit ruimtelijk programma is opgenomen in het Masterplan Ede-Oost. Dit programma voorziet in de noodzakelijke basisvoorzieningen in de nieuw te ontwikkelen wijken binnen het Ede-Oost project.

De aanwezigheid van voorzieningen in een wijk op bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel het woongenot van een bewoner, of anders gezegd de beleving van de woonkwaliteit. Een gebied als Ede-Oost, waar circa 4.500 woningen komen en een hoog ambitieniveau voorop staat, vereist goede maatschappelijke voorzieningen. Voorzieningen die flexibel kunnen inspelen op de veranderende wensen van de doelgroepen, duurzaam exploitabel zijn en op de juiste plek zijn gesitueerd. In dit rapport staan de maatschappelijke voorzieningen centraal. Andere voorzieningen als winkels en leisure zijn hiermee niet bedoeld.

Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan wij niet-commerciële voorzieningen, waarvoor de gemeente uit hoofde van het realiseren van maatschappelijke doelstellingen een verantwoordelijkheid heeft of een wettelijke centrumgemeentefunctie vervult. Veelal gaat het om voorzieningen die met publieke middelen worden bekostigd. Voor Ede-Oost worden in dit rapport twee typen maatschappelijke voorzieningen onderscheiden, te weten basisvoorzieningen en plusvoorzieningen.

- **Basisvoorzieningen:** deze voorzieningen faciliteren het gemeentelijk beleid op de terreinen welzijn, zorg, onderwijs, cultuur en sport en bieden ruimte aan de 'dagelijkse' vraag van bewoners (jong en oud, verschillende doelgroepen, met het accent op kapitaalkrachtige mobiele gezinnen en ouderen). De basisvoorzieningen voorzien in een minimaal adequaat voorzieningenniveau voor Ede-Oost, met in enkele gevallen ook een functie voor de gehele stad Ede of de Valleiregio.
- **Plusvoorzieningen:** de ontwikkeling van Ede-Oost biedt kansen maatschappelijke voorzieningen te realiseren die bijdragen aan de bovenregionale profilering van de stad Ede. Profilering en het creëren van een extra aantrekkelijk woon-, leef-, werken vestigingsklimaat zijn factor en die het bestaansrecht van deze voorzieningen bepalen. Beleidsmatige argumenten zijn daarbij ondergeschikt. Voor realisatie en exploitatie zijn deze voorzieningen sterk afhankelijk van ondernemers en pioniers.

Op basis van bovenstaande is ten behoeve van de basisvoorzieningen een ruimteprogramma opgesteld en in het masterplan Ede Oost opgenomen. Voor het deelplan Enka is het uitgangspunt dat genoemde basisvoorzieningen evenredig met het aantal woningen op het Enkaterrein worden gerealiseerd.

Het ruimtelijk programma van de maatschappelijke functies voor het Enkaterrein omvat de functies onderwijs, bewegingsonderwijs, peuterspeelzaal, bso en kinderopvang, ontmoeting en eerstelijns zorg. De gemeente streeft daarbij naar de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie.

2.4.8

NOTA WONEN 2007-2015, VAN 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 hoe men dat willen bereiken.

Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

1. 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.

2. 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. Voor de grote woningbouwlocaties in Ede Stad geldt een aandeel van 30% betaalbare woningbouw als uitgangspunt. In het plangebied ENKA wordt dit percentage ook gerealiseerd. De percentages midden en duur zijn nog niet bekend.

3. 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 vooralsnog 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.

4. 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.

2.4.9

WATERPLAN (2008-2012)

Het doel van het waterplan Ede is het formuleren van beleid, doelen en actiepunten voor het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem en waterketen in de gemeente Ede. Het waterplan is opgesteld door de gemeente Ede in nauwe samenwerking met het waterschap Vallei & Kem.

In de visie is het middellange termijn perspectief neergezet voor het waterbeheer en het waterketenbeheer in de gemeente Ede.

Dit perspectief is geschetst vanuit het opheffen van knelpunten (op orde), het in stand houden van voorzieningen (doelmatig beheer), het binnen deze kaders ontwikkelen van nieuwe zaken (duurzaam ontwikkelen) en het vergroten van de maatschappelijke zorg voor water (water beleven en waarderen). De gemeente stelt concrete doelen voor riolering, grondwater en oppervlaktewater.

Relevante punten in het kader van dit bestemmingsplan zijn:

- Afvalwater:
 - doelmatige inzameling en transport van afvalwater;
 - het voorkomen van onaanvaardbare vuiluitwerp.
- Hemelwaterbeleid 2007, zie hierna.
- Grondwater(visie), zie hierna.

Grondwatervisie

Met de grondwatervisie (Grondwatervisie 2007) streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds gezorgd wordt dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

In de grondwatervisie beschrijft de gemeente de historie van Ede met het grondwater, de huidige situatie en mogelijk ontwikkelingen klimaat en wetgeving. De visie eindigt met een aantal acties die er voor moeten zorgen dat Ede ook in de toekomst een gezond en duurzaam grondwatersysteem heeft.

De acties vallen uiteen in twee categorieën:

- verplichtingen vanuit wet- en regelgeving;
- anticiperen op klimaatontwikkelingen.

Hemelwaterbeleid

Met het hemelwaterbeleid (Hemelwaterbeleid 2007) geeft de gemeente Ede aan welke afkoppeldoelstelling zij ambieert en op welke wijze zij deze doelstelling wil realiseren. Als doelstelling hanteert de gemeente Ede in 2015 20% van het "bestaande" verharde oppervlak afgekoppeld te hebben van de gemengde riolering.

Dit betekent dat er in 2015 één vijfde minder verhard oppervlak op het gemengde riool is aangesloten dan de situatie in 2003 (124 hectare.). Hiervoor is een budget van 20 miljoen euro vastgesteld tot 2015. In 2010 wordt het afkoppelpercentage tussentijds geëvalueerd. In het hemelwaterbeleid is onderscheid gemaakt tussen bestaande verharding en nieuwe verharding in stedelijk gebied.

Voor stadsuitbreiding geldt dat de initiatiefnemer verplicht is om het hemelwater afkomstig van nieuwe verharding volledig te scheiden van het vuilwaterriool. Deze maatregel is opgenomen in de bouwverordening. De hemelwaterbehandelingsvoorzieningen en de capaciteit waaraan de voorziening moet voldoen is uitgewerkt in het hemelwaterbeleid.

2.4.10 NOTA CONTINU CULTUUR 2006 2009

De nota continueert het objectgerichte instandhoudingsbeleid van monumentenzorg, waarbinnen ook de herbestemming van monumentale panden een plaats heeft. Verder erkent de nota de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

2.4.11 PARKEERBELEIDSPLAN (2007)

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 hoeveelheid parkeerplaatsen - die extra nodig is voor het betreffende project - in het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte buiten het plangebied 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.

2.4.12 HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 stelde de raad voor alle kernen van de gemeente een nieuw beleidsplan over groenstructuren vast. In het plan is uitgewerkt wat de huidige en toekomstige ontwikkelingen voor het groen zijn.

In het plan onderstreept de gemeente het groene karakter van Ede en het belang dit in stand te houden en te versterken. In het plan is onder meer de hoofdgroenstructuur van de gemeente beschreven. Voor alle kernen in Ede is ook een visie ontwikkeld die als basis-informatie wordt gebruikt bij de ontwikkeling van nieuwe plannen.

De hoofdgroenstructuur

In het groenstructuurplan zijn de huidige elementen van de hoofdgroenstructuur in kaart gebracht en beschreven. De hoofdgroenstructuur levert een bijdrage aan en heeft een sterke samenhang met de structuur van de kern.

Afbeelding 2.5

Hoofdgroenstructuur ter hoogte van ENKA-terrein



Op de voorgaande kaart zijn de elementen van de hoofdgroenstructuur om en nabij het ENKA-terrein in beeld gebracht. Diverse onderdelen van de hoofdgroenstructuur zijn met een code op de kaart aangegeven. Hierna volgt een korte beschrijving.

HL 4 - Apeldoornseweg / Raadhuisstraat / Klinkenbergerweg / Bennekomseweg

Noordzuidverbinding, gedeeltelijk met middenberm. Fiets en voetpaden zijn plaatselijk ruimtelijk gescheiden van weg door opgaande beplanting. De weggedeelten hebben vanwege het boomsortiment (eiken, berken, esdoorns), lage en hoge beplanting en meer of minder natuurlijke bermen een eigen identiteit. Aanliggende bestemmingen (openbaar en privé) en monumentale bomen bepalen in sterke mate het groenbeeld. Het gebied ten oosten van de weg wordt gekenmerkt door reliëf.

HV 14 - Stadsbos Horapark

De functie van dit groen is kantorenpark en bospark. Ook is sprake van recreatief medegebruik.

HV 11- Nieuw Park

Deze strook bevat een ecologische oostwestverbinding nabij het spoor. Het is een aandachtsgebied voor parkontwikkeling.

HLS 1 Spoor Utrecht - Arnhem

De zone wordt gekenmerkt door houtwallen, boombeplanting en groene bermen. Het heeft een ecologische functie.

HP 7- Station Ede Wageningen

Op de kaart is het plein met kastanjes aan de noordzijde van het station aangeduid als hoofdgroenstructuurpunt.

Visie per kern - Ede

Het groenstructuurplan bevat tevens een visie per kern. De kern Ede ligt in drie zones; de Gelderse Vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en de bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

Het ENKA-terrein is gelegen in de bos en bosrandzone. Kenmerkend voor deze zone als geheel zijn de bouselementen, de landgoederen, monumentale bomen en reliëf. De kwaliteit wordt bepaald door individuele woonplekken. De landschappelijke cultuurhistorie vormt hier uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen.

Aandachtspunt voor het gemeentelijk beleid is het stimuleren van de stadsecologische ontwikkeling. Dit vindt plaats door vanuit de stadsranden via de hoofdgroenstructuur en wijkstructuur de natuurlijke omgeving zo diep mogelijk in de woonomgeving beleefbaar te maken.

Ter hoogte van het ENKA-terrein wordt het wonen met een boskarakter voorgestaan. Dit komt tot uitdrukking in de plannen door de rijke bomenstructuur, groene aankleding van de wegenstructuur en vooral aan de oostzijde van het gebied een situering van de woningen tussen het groen.

Ten aanzien van de visie op het beeld van de kern Ede is in het Groenstructuurplan het volgende opgenomen.

Vergroten oriëntatie en herkenbaarheid

- Het versterken en beschermen van de bomen als beeldbepalende (structuur-)elementen.
- Het accentueren van de hoofdverkeersstructuur door overwegend bomen van de eerste grootte en de continuïteit waarborgen en versterken.
- Het accentueren van de fietspadenstructuur door onderscheidend profiel en/of inrichting.
- Schenken van aandacht aan zichtrelaties, met name vanaf de hoofdonthutingswegen naar de specifieke groengebieden.

Structureren stedelijk weefsel

- De hoofdgroenstructuur vormt een gelijkwaardig structuurelement van het stedelijk weefsel. De groenelementen van de hoofdstructuur zijn ondersteunend, volgend en zelfstandig ten opzichte van de stedelijke hoofdfuncties. Zij vormen als zodanig een belangrijke drager van de stedelijke structuur en identiteit. De onderlinge samenhang van de groene structuurelementen bepaalt de ecologische potentie. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient een optimale integratie en afstemming in de stedenbouwkundige planfase tot stand te komen.

Accentueren entrees en knooppunten

- Vergroten/versterken herkenbaarheid en aansluiten bij eigen identiteit van de plek zoals modern, landschappelijk of cultuur en toepassing van bijzondere inrichtingselementen.

Verschijningsvorm en variatie

- De herkenbaarheid van de wijken versterken. Het groen karakter per wijk als resultante van de stedenbouwkundige opzet. Doorzichten waar mogelijk vanaf de wegenstructuur op de karakteristieke gebieden in de woonwijken.

In de visie op het gebruik van het groen in de kern Ede wordt vooral het behouden en verbeteren van het netwerk van recreatieve verbindingen voorgestaan. Tevens is het realiseren van groene ruimte in woonwijken en vergroten van mogelijkheden voor recreatieve uitloop in de groene randen om de woonwijken benoemd.

2.5**CONCLUSIE BELEID**

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het ENKA-terrein als woon en werklocatie past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Met de ontwikkeling van het ENKA-terrein wordt invulling gegeven aan de woning-behoefte binnen de gemeente en ook daarbuiten (vanuit haar regionale functie).

Het ENKA-terrein zal door de voorgenomen ontwikkeling weliswaar van aanzicht veranderen, maar met de nieuwe invulling van het gebied met behoud en restauratie van de monumentale en andere beeldbepalende elementen en met behoud van waardevolle groenstructuren en realisatie van nieuwe groenstructuren in aansluiting op de omgeving, zal een gebied ontstaan dat zich opent naar de kern en het achterliggende Vefuwegebied meer toegankelijk maakt voor de Edenaar.

HOOFDSTUK

3 Onderzoek

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

3.1 ECOLOGIE

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet en de geldende regelgeving in het kader van de op 1 oktober 2005 vastgestelde gewijzigde Natuur- beschermingswet 1998, is het noodzakelijk om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen en andere activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. Deze wetten kunnen worden gezien als een vertaling van de Europese Vogel- richtlijn en Habitatrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen.

Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Aan de oostkant grenst Ede aan het Natura 2000-gebied Veluwe (aangewezen in het kader van Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Projecten en handelingen met een mogelijk negatief effect op het gebied dienen getoetst te worden. Uit de voortoets die voor het gebied is gedaan blijkt dat voor het project een Passende Beoordeling moet worden gedaan. Een samenvatting van de uitkomsten van zowel de voortoets als de passende beoordeling zijn in deze paragraaf verwerkt.

Gebiedsbescherming***Natura 2000-gebieden en gebieden binnen EHS***

De bos- en heideterreinen ten oosten van Ede die behoren tot de Veluwe maken alle deel uit van het EHS gebied en het Natura 2000-gebied Veluwe (zie navolgende afbeelding).

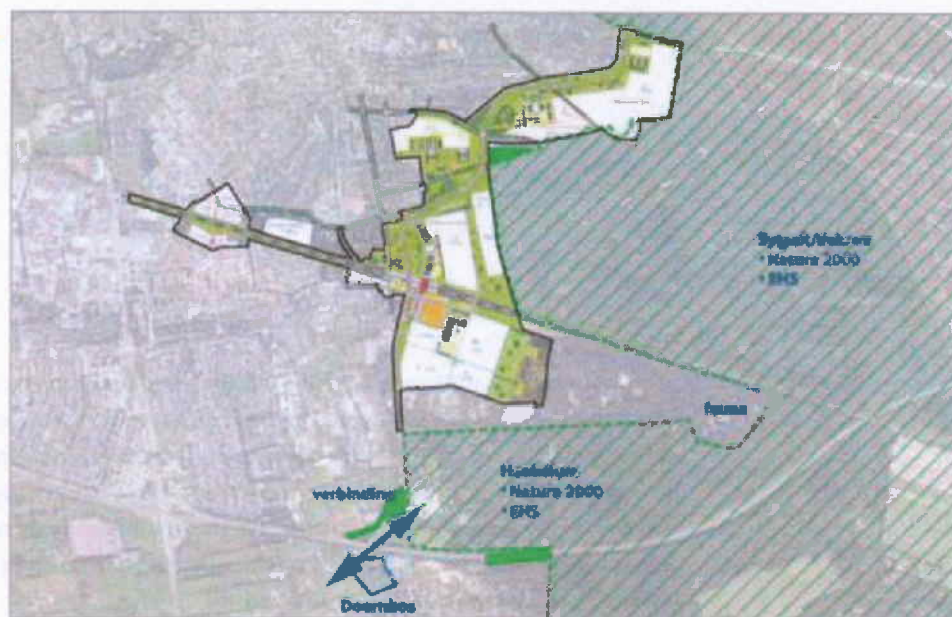
De Veluwe is onder andere van belang als bos-, heide-, stuifzand-, ven- en beekdalgebied.

De Veluwe is aangewezen als Natura 2000-gebied vanwege het voorkomen van diverse kwalificerende habitats en soorten.

Van het gehele Natura 2000-gebied grenst Hoekelum aan de zuidzijde direct aan het plangebied.

Afbeelding 3.6

Actuele begrenzing Natura-
2000-gebied Veluwe omgeving
Ede-Oost

**Legenda:**

- Groen gestreept: Natura 2000 en EHS-gebied
- Groen: alleen EHS-gebied
- Bleau omlijnd: Doornbos, gebied met natuurwaarden vanuit gemeentelijk beleid
- Bleauw pijl: verbindingssorte vanuit gemeentelijk beleid

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Wanneer beschermde soorten aanwezig zijn en door de ruimtelijke ontwikkelingen bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden.

In 2005 is het ENKA-terrein door Alterra geïnventariseerd op beschermde en bedreigde planten- en diersoorten (Alterra rapport 1286; "Spint de natuur garen bij de herinrichting van het ENKA-terrein?" (2006). Uit dit onderzoek blijkt dat door de geplande werkzaamheden op het ENKA-terrein (bodemsanering, sloop van een deel van de gebouwen en herinrichting van het terrein) habitat voor een aantal soorten planten en dieren zal verdwijnen. Voor sommige beschermde soorten zijn maatregelen noodzakelijk om het verlies aan leefgebied te compenseren, dit betreft: hazelworm, heikikker, zandhagedis, diverse vleermuissoorten, steenbreekvaren, Zwolse anjer en wilde marjolein. Naast verplichte compensatie wordt er voor gekozen om ook compensatiemaatregelen uit te voeren voor de gewone pad

Naast de compensatiemaatregelen kent de Flora- en faunawet ook het criterium dat de werkzaamheden op locatie zo moeten worden uitgevoerd dat er sprake is van zorgvuldig handelen (zorgplicht). Met andere woorden de werkzaamheden zodanig te plannen en uit te voeren dat schade aan de aanwezige planten en dieren zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Deze compensatiemaatregelen en zorgplicht is verder uitgewerkt in (Alterra rapport 1651; "Compensatievoorstel voor het verlies van leefgebied van beschermde planten en dieren op het ENKA-terrein in Ede en ecologisch protocol voor de werkzaamheden" (2008).

Mede op basis van genoemd compensatievoorstel (Alterra rapport 1651) is door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aan Grondbank Bennekomseweg Ede C.V. onder voorwaarden ontheffing verleend ex artikel 75 van de Flora en faunawet (FF/75C/2005/0473, d.d. 20 maart 2008)) ten behoeve van bodemsanerings- en sloopwerkzaamheden op de locatie.

Aan de ontheffing zijn algemene en specifieke voorwaarden verbonden.

De specifieke voorwaarden hebben betrekking op onder andere:

- Het overzetten van heikikkers, padden en paddenlarven naar nieuwe poelen.
- Het wegvangen en overplaatsen van hazelworm en zandhagedis.
- Monitoring van deel van voorgestelde maatregelen voor hazelworm en zandhagedis gedurende drie jaar.
- Extra controle van bosopstanden op mogelijke verblijfplaats van rosse vleermuis en watervleermuis.
- Kappen van bomen in periode half maart- half april of september-oktober.
- Bepijnting aan de oostzijde dient niet gekapt te worden ten behoeve van de rosse vleermuis.
- Aanvullende controle voor sloop van deel van bebouwing op gewone dwergvleermuis.
- Vliegruite van de laatvlieger gericht op zuid - noord dient gecompenseerd te worden tijdens de inrichting door aanplant van bomen en rekening te houden met verlichting.
- Verplaatsen van planten (steenanjier, wilde marjoleid, steenbreekvaren).

Voor een uitgebreide beschrijving van de voorwaarden wordt verwezen naar de ontheffing.

Passende beoordeling

Door ARCADIS is een passende beoordeling gedaan voor de ontwikkeling van het gebied Ede-Oost, waar het ENKA-terrein een onderdeel van is. De doelstelling van de uitgevoerde passende beoordeling is het uitwerken van de vraag wat het effect is van de activiteiten in de aanlegfase en gebruiksfase binnen het plangebied op het Natura 2000- gebied Veluwe.

De geplande ontwikkelingen van Ede-Oost zouden verschillende effecten kunnen hebben op de directe omgeving:

- Verbreding van de weg (Parklaan) kan leiden tot ruimtebeslag op habitattypen.
- Door herinrichting kan habitatvernietiging voor verschillende soorten plaatsvinden.
- Zowel in de aanlegfase en gebruiksfase zal herinrichting van Ede-Oost en aanleg van de Parklaan leiden tot een toename van verstoring door licht en geluid.
- Met de aanleg van de Parklaan moet rekening gehouden worden met de depositie van stikstof.
- Werkzaamheden leiden tot het onttrekken van grondwater.
- Door de aanleg van nieuwe woonwijken zal het inwoneraantal en het aantal huisdieren in het oostelijk deel van Ede stijgen. Verwacht wordt dat dit leidt tot een toename van de recreatiedruk op de omliggende natuurgebieden.

In het her in te richten gebied van Ede Oost zijn Habitattypen, Habitatrichtlijn-soorten en Vogelrichtlijnsoorten geïnventariseerd. Dit is gebeurd voor de zone waarin mogelijk depositie plaatsvindt (zone rond de nieuwe Parklaan), waarin geluid toeneemt (tot één kilometer van de nieuwe Parklaan) en waarin een toename van recreatiedruk te verwachten is (tot 2,5 kilometer buiten het her in te richten gebied). Laatstgenoemde betreft onder andere het ENKA-terrein.

De conclusie van de passende beoordeling is dat er geen significante effecten worden verwacht bij de ontwikkeling van het ENKA-terrein.

Wel zijn er mogelijk significante effecten vanwege voorgenomen ontwikkelingen elders in Ede-Oost. Het gaat dan om mogelijk ruimtebeslag bij de wegverbreding ter hoogte van Hoekelum. Of deze effecten zich voordoen is afhankelijk van de definitieve inrichting van deze weg. Eventuele significante effecten dienen gecompenseerd te worden.

3.2

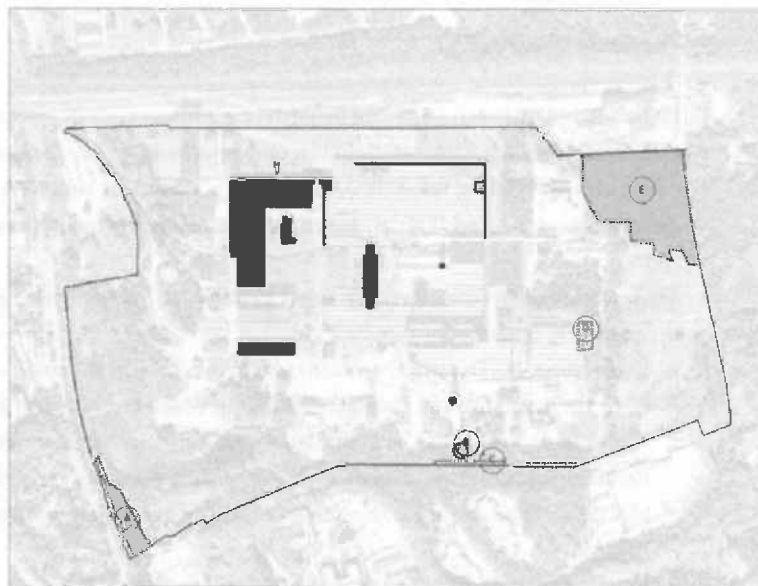
GROEN

Ten behoeve van de bodemsanering en de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is door adviesbureau Nieuwland een "Groeninventarisatie ENKA-terrein" (eindconcept, oktober 2007) uitgevoerd. Lodewijk Baljon landschapsarchitecten heeft vervolgens advies uitgebracht over het inpassen van bestaande bomen en bosgroepen (opgenomen in Beeldkwaliteitsvisie 2009).

Na het uitvoeren van de sanering en de benodigde ophoging blijven er nog een aantal bosvakken over. Op de bijgevoegde figuur is aangegeven welke bosvakken waardevolle boomgroepen bevatten die een plek verdienen in het toekomstige plan. Ze zullen hierna kort worden toegelicht.

Afbeelding 3.7

Bosvakken met waardevolle boomgroepen (ondergrond betreft proefverkaveling)



Boomgroep A

Deze groep kan voor een redelijk groot deel worden ingepast in het plan. Door de sanering en de toekomstige herstructurering van de Bennekomseweg zal een deel van deze groep verdwijnen. Toch blijft hier een noemenswaardige groep van voornamelijk eiken bestaan die een buffer vormt tussen het toekomstige woongebied en de Bennekomseweg. Ze versterkt het gevoel van wonen aan de "rand van de Veluwe".

Afbeelding 3.8

Boomgroep A en Boom B

**Boom B**

Deze oude Amerikaanse eik (*Quercus rubra*) is de mooiste boom op het gehele ENKA-terrein en kan prima solitair worden ingepast. De boom zal in een groenvak komen te staan in een straat in het verlengde van de grote schoorsteen. Deze boom zal een enorme meerwaarde opleveren voor de woonomgeving.

Boomgroep C

Deze bomen staan in een zone van ca 6m vanaf het hek in een "sloot" met gemetselde wanden. Met het inpassen van deze zone kan deze onderdeel worden van de nieuwe bosrand. De bomen in deze "sloot" zijn echter niet allemaal waardevol en een groot deel zal veel meer vrij komen te staan.

Boomgroep D

In deze groep staan een aantal waardevolle eiken en berken die als geheel een beeldbepalende, opgaande groep vormen. De vitaliteit van deze bomen is ook goed. Om deze groep in te kunnen passen zal er geschoven moeten worden in het stedenbouwkundig plan. Deze groep kan dan bijvoorbeeld onderdeel worden van een groen woonhof.

Boomgroep E

Dit stuk bos is gelegen op het hoger gelegen deel van de stijrand. Een grote vitale groep bomen met veel afwisselende soorten, kwaliteiten en afmetingen. In het plan is voorgesteld om in deze setting vrijstaande villa's in het bos te bouwen.

De zuidelijke bosrand (niet op kaart)

Het zuidelijke deel van het plan grenst aan een in een bosrijke omgeving gelegen kantoren-park, het Horapark. Op een aantal plaatsen zijn door het saneren gaten gevallen in de boomgroepen waardoor er zicht is op de achterliggende gebouwen. Om in de toekomst het gevoel van wonen aan de bosrand weer te beleven zal er een nieuwe bosrand ontwikkeld moeten worden. Deze kan bestaan uit nieuw te planten bos en deels uit het omvormen van bos. Het bestaande bos heeft vrijwel geen onderbegroeiing (hallenbos) waardoor er lange, niets verhullende zichtlijnen ontstaan. Omdat er relatief weinig ruimte is om een brede bosrand te maken, kan de oplossing gezocht worden in een verticaal gelaagde bosrand.

Daarbij kan naast de boomlaag een struiklaag en onderbegroeiing gecreëerd worden. Daarbij kunnen zichtlijnen veel meer gedirigeerd worden en het directe zicht op bebouwing vanuit zowel de woonomgeving als het Horapark worden beperkt. Het fungeert dan als een soort buffer. De groenzone heeft ook een bufferende functie voor de poelen op het Horapark welke een wezenlijke functie hebben voor de aanwezige paddenpopulatie in dit gebied. In een zone van 10 meter breed zal deze al gerealiseerd kunnen worden. Genoemde boomgroepen vormen de basis voor de stedenbouwkundige uitwerking van het plan en zijn als bestemming of aanduidingen op de plankaart opgenomen. In de stedenbouwkundige uitwerking wordt de zuidelijke bosrand plaatselijk versterkt.

3.3

ARCHEOLOGIE

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 wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen 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 gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek (2007)² en verkennend milieukundig bodemonderzoek (1997).³

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

- ¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).
- ² Brouwer, E.W. & E.N. Akkerman, 2007: Bureauonderzoek Archeologie Ede-Oost Uitbreiding, Gemeente Ede, Arcadis (rapport kenmerk 110623/NA7/002/000450, d.d. 24 september 2007).
- ³ Grontmij Gelderland 1997: Verkennend bodemonderzoek Bedrijfsterrein Akzo Nobel Fibers te Ede, Arnhem.

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 3.9 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005).

Afbeelding 3.9

Beleidsadvieskaart archeologie
(deel met ENKA-terrein)



Bron: RAAP

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met modderpodzolen (aangeduid met oranje kleur. De nummering verwijst naar archeologische vindplaatsen in de omgeving).

De archeologische verwachtingswaarde op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), maar zijn wel twee archeologische vindplaatsen bekend. In figuur 3.9 is te zien waar deze vindplaatsen zich, in en om het plangebied, bevinden.

Ten noorden van het plangebied zijn door een amateur-archeoloog losse scherven aardewerk gevonden uit de IJzertijd (vindplaats 501). Ten westen van het plangebied is een scherp Klokbeeraardewerk aangetroffen uit de Late Steentijd (vindplaats 203, Archis waarnemingsnr. 25392). Deze vondsten zijn een indicatie voor de aanwezigheid van één of meerdere grafvelden en/of nederzettingsterreinen uit de periode Late Steentijd tot en met IJzertijd (ca. 2400 tot 12 voor Chr.) in de directe omgeving van het plangebied. Het is echter onduidelijk waar deze terreinen zich precies bevinden, wat de begrenzing ervan is en in hoeverre de vindplaatsen nog intact zijn.

c. Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau allereerst archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (2007). Hieruit is gebleken dat voorafgaand aan de bouw van de ENKA-fabriek de hoger gelegen grond is afgegraven en in de lager gelegen delen is geschoven.

Dit beeld van een grotendeels verstoorde bodemopbouw wordt bevestigd door eerder, in 1997, verricht verkennend milieukundig bodemonderzoek (302 boringen). Uit 157 boorstaten blijkt met zekerheid een verstoorde bodem; in 58 boorstaten is de bodemopbouw mogelijk niet meer intact. De boringen waaruit een verstoord bodemprofiel blijkt, zijn verspreid over het ENKA-terrein gezet.

In de periode 2006-2008 is het ENKA-terrein bovendien reeds deels gesaneerd. Eventuele archeologische resten zijn hierbij waarschijnlijk verstoord.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de nieuwbouw van (totaal ca. 1.000-1.300) woningen en diverse voorzieningen op de gronden gelegen op het voormalige ENKA-terrein. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Egalisatie van het ENKA-terrein en graafwerkzaamheden tijdens en na de bouw (en sloop) van de fabriek (soms tot op zeer grote diepte) hebben een vernietigende werking gehad op eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische resten. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze Minister, namens deze de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, 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).

3.4

CULTUURHISTORIE/ MONUMENTEN

Cultuurhistorie vormt in het Masterplan Ede-Oost, waar het ENKA-terrein onderdeel van uitmaakt, één van de pijlers voor gebiedsontwikkeling. Doelstelling van de cultuurhistorische discipline voor het plangebied is tweeledig: de herbestemming van monumentale, wettelijk beschermde fabrieksonderdelen wordt gekoppeld aan een gebiedstransformatie waarvoor grotendeels de cultuurhistorische basiskarakteristieken van het fabriekscomplex richtinggevend zijn. Dit wordt bereikt door op stedenbouwkundig niveau cultuurhistorie nadrukkelijk in te zetten als onderlegger en inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Hiermee kan een gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd die de lokale identiteit niet alleen borgt maar ook versterkt, omdat verleden en toekomst op een herleidbare manier in elkaars verlengde komen te liggen.

Beoogd eindproduct is een nieuwe woonwijk die zich grotendeels presenteert als een getransformeerde *cité industrielle*, die op basis van zijn grondplan, opstanden, horizontaliteit, fysieke inpassing van oudbouwen en andere historische fragmenten, het oprichten van nieuwbouwen met referenties aan het verleden, en de stoffering van de openbare ruimte de gebiedsidentiteit van de locatie een tweede leven geeft.

Deze tweeledige doelstelling is direct gerelateerd aan onderliggende wet- en regelgeving en vigerend cultuurhistorisch beleid (deels ook opgenomen in hoofdstuk 2):

Monumentale gebouwen en bouwwerken:

Alle als gevolg van de *Monumentenwet 1988* als beschermd rijksmonument aangewezen onderdelen (8 onderdelen) zijn integraal op de plankaart ingetekend, voor zover gelegen binnen de plangrens.

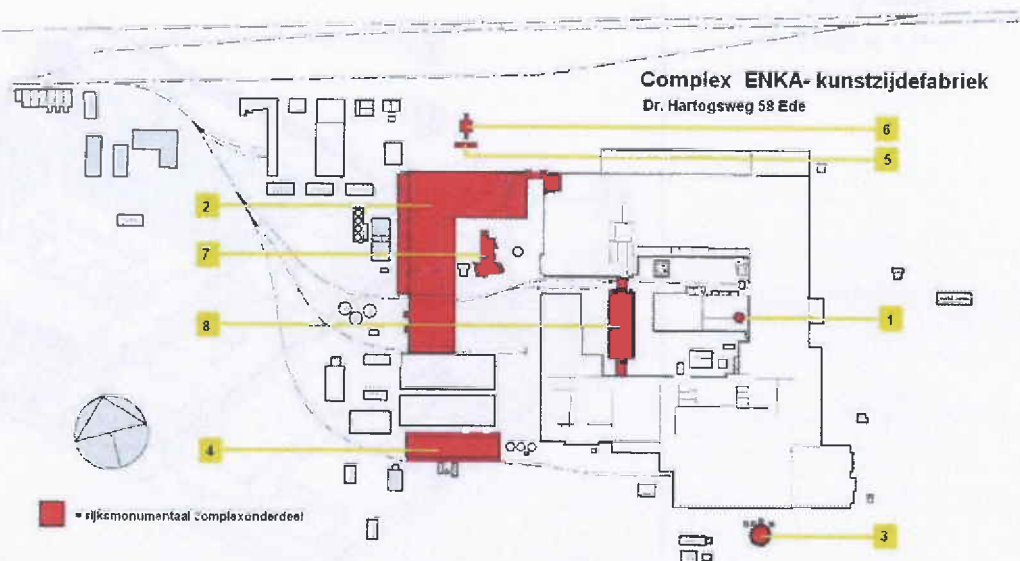
Doelstelling hierbij is duurzame instandhouding van cultuurhistorische waarden middels passende herbestemming, gekoppeld aan een op restauratie gerichte insteek. Toetsing hiervan (evenals andere wijzigingen aan/in bouwvolume, materialisering e.d.) zal pas achteraf plaatsvinden in het kader van separate Monumenten- en bouwwetgeving.

De beschermde rijksmonumenten zijn (zie ook in rood aangegeven in figuur 3.11):

1. Een op de binnenplaats van het oude fabriekscarré gelegen fabrieksschoorsteen uit 1922.
2. Een grote L-vormige westvleugel van de kunstzijdefabriek, die in 1928 in één bouwfase werd gerealiseerd. Van het oude fabriekscarré werd de noordwestelijke hoektoren uit 1919-1922 opgenomen als onderdeel van het nieuwe poortgebouw. De westvleugel omsloot een groot, rechthoekig en groen binnenplantsoen, waarmee werd voortgeborduurd op de ruimtelijke karakteristiek van het oude fabriekscarré, waar ook een binnenplaats aanwezig was.
3. Een aan de zuidzijde van het oude fabriekscarré gelegen fabrieksschoorsteen, opgetrokken in 1927.
4. Een ten zuiden van de westvleugel gelegen bitterzoutmagazijn (magazijn) uit 1926, met aftakkend spoortracés.
5. Een vóór de westvleugel aan het spoor gelegen gedenkteken uit 1938, in de vorm van een zitbank.
6. Een eveneens vóór de westvleugel aan het spoor gelegen gedenkteken uit 1947, in de vorm van een fontein met waterbak en omringende aanleg.
7. Een op het binnenplantsoen van de westvleugel gesitueerd gebouw van de geneeskundige dienst (eerste hulppost) uit 1948. Aan de oostgevel is een gedenkteken bevestigd ter nagedachtenis aan in de oorlog omgekomen medewerkers.
8. Een voormalig was-, klee- en schaftlokaal (wasinrichting, kleedgelegenheid, kantine), uit 1951.

Afbeelding 3.10

Beschermde Rijksmonumenten



Niet-monumenten, historische structuren en openbare ruimte (Convenant-onderdelen)

Naast fysieke inpassing van beschermde relictten wordt een culturele planologie voorgestaan, die aanhaakt bij het moderne cultuurhistorische beleid van het rijk (Belvédère) en Provincie (Belvoir). Hiertoe behoren alle niet wettelijk beschermde cultuurhistorische relictten zoals vastgelegd in het "Convenant inzake het herstel, het behoud en de ontwikkeling van het ENKA-complex te Ede" (kortweg: Convenant Cultuurhistorie), dat in februari 2004 tussen de Gemeente Ede, Grondbank Bennekomseweg Ede CV en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is afgesloten.

Doelstelling is de duiding van cultuurhistorische waarden en het versterken/afleesbaar maken van de cultuurhistorische samenhang, middels een insteek waarbij (gedeeltelijke) inpassing, restauratie, transformatie of reconstructie allemaal mogelijk zijn.

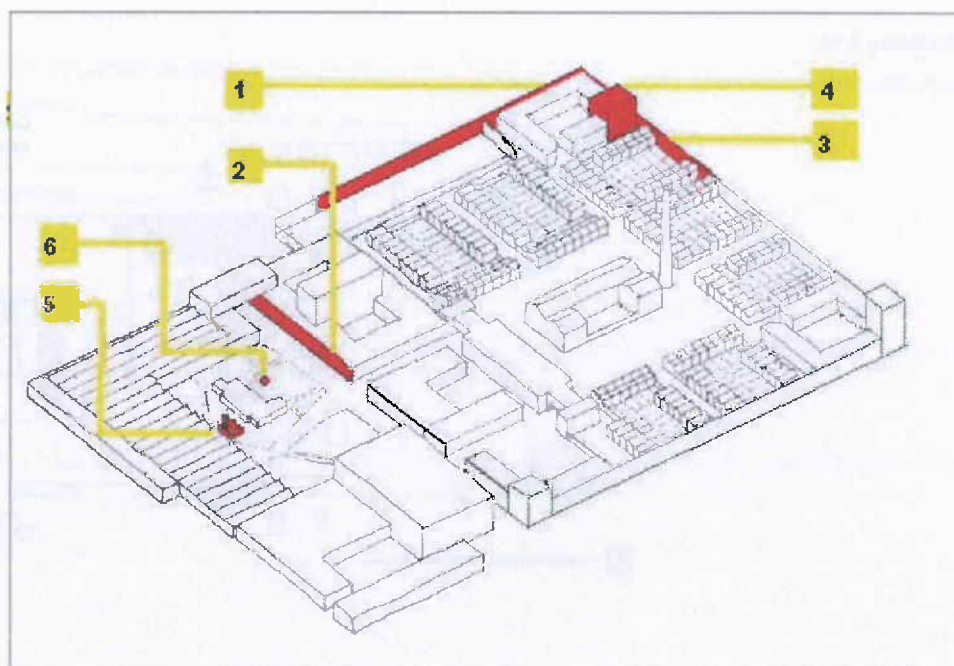
Toetsing en uitwerking hiervan vindt deels *vooraf* plaats (stedenbouwkundig plan, inrichtingsplan, beeldkwaliteit, etc.) binnen diverse gremia (planatelier, commissie Enkans met daaraan gelieerde achterbannen bij rijk, provincie, monumentencommissie en welstand) en deels achteraf bij de concretisering van bouwplannen.

Het betreft de volgende onderdelen (zie figuur 3.12):

1. de noordgevel van het oude Carré, deels 1922-24 deels 1924-27;
2. noordelijke deel van de westgevel (tussen poortgebouw en doorsteek kantine), 1922-24;
3. noordelijke deel van de oostgevel (vanaf hoektoren zuidwaarts over eenzelfde lengte), 1922-24;
4. noordoostelijke hoektoren, 1922-24;
5. transformatorhuis, 1941;
6. zonnewijzer (momenteel tijdelijk opgeslagen).

Afbeelding 3.11

Fysiek in te passen niet
monumentale fragmenten



3.5 LUCHTKWALITEIT

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 luchtkwaliteit behandelt, staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het derogatiebesluit van de Europese Commissie van april 2009 heeft tot gevolg dat voor nieuwbouw de norm voor fijn stof vanaf 2011 geldt en voor stikstofdioxide vanaf 2015.

Voor het Enka terrein en de overige ontwikkelingen van Ede Oost is luchtkwaliteit-onderzoek uitgevoerd (Arcadis, kenmerk B02013/CE9/011/000030, 21 januari 2009). In het onderzoek worden de concentraties van luchtverontreinigende stoffen berekend, waarbij voor de wegen de nieuwste ontwikkelingen zijn meegenomen. In het onderzoek zijn de peiljaren 2015 en 2020 zonder- en met planontwikkeling betrokken. De berekeningen zijn uitgevoerd met de verkeersintensiteiten van 2015 en 2020 met bijbehorende emissies en achtergrondconcentraties voor de twee peiljaren. De berekeningen zijn uitgevoerd voor alle belangrijke wegen binnen de grenzen van de gemeente Ede.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het toetsen van de luchtkwaliteit langs de wegen in en rond het plangebied aan de grenswaarden van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Het luchtonderzoek is er op gericht in kaart te brengen of er overschrijdingen van de grenswaarden optreden na realisatie van de planontwikkelingen aan de oostzijde van Ede.

Uit de resultaten voor de peiljaren 2015 en 2020 blijkt dat de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO_2) voldoet aan de normen voor zowel de binnenstedelijke als buitenstedelijke situaties. Ook wordt voldaan aan de normen voor fijn stof (PM_{10}). De grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie van beide stoffen wordt niet overschreden. Ook ligt het aantal overschrijdingsdagen voor fijn stof ruim binnen de normen. De grenswaarde van 35 dagen wordt hierbij niet overschreden.

De planontwikkeling op het Enka terrein voorziet al in het realiseren van woningen in 2009 of 2010. Daarom is ook de situatie al vanaf 2011 voor de luchtkwaliteit (in casu fijn stof) van belang. Recentelijk heeft de rijksoverheid de landelijke gegevens van luchtkwaliteit over het jaar 2007 beschikbaar gesteld. Uit deze gegevens blijkt dat langs de Bennekomseweg de grenswaarden van de Wet milieubeheer niet worden overschreden. Ook blijkt uit de gegevens dat de situatie gaandeweg verbetert. Ook in 2011 treden daarom geen overschrijdingen op.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat langs geen van de beschouwde wegen een overschrijding van de grenswaarden voor de luchtparameters stikstofdioxide NO_2 en fijn stof PM_{10} is geconstateerd. Uit de rekenresultaten blijkt eveneens dat de grenswaarden voor de parameters Benzeen, CO en SO_2 niet worden overschreden.

3.6 GELUID

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het aspect "geluid".

In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies.

Zonering industrieterreinen

Op het ENKA-terrein worden geen bedrijfsactiviteiten meer uitgevoerd. Het terrein zal worden gedezoneerd, waarmee de vigerende geluidzone wordt opgeheven. De op het terrein aanwezige warmtekrachtkoppeling (WKC) is inmiddels al ontmanteld.

Wegverkeerslawaaï

Indien binnen de geluidszone van een bestaande weg dan wel de geluidszone van een nieuwe weg geluidsgevoelige bestemmingen aanwezig zijn of worden ontwikkeld zal er een akoestisch onderzoek uitgevoerd moeten worden om de geluidsbelasting op de gevels van deze geluidgevoelige bestemmingen afkomstig van die weg vast te stellen. In de Wet geluidhinder zijn geluidszones gedefinieerd. Deze geluidszones zijn te beschouwen als akoestisch aandachts- of onderzoeksgebied.

Voor het plangebied zijn van belang:

- de bestaande Bennekomseweg vanwege de mogelijke geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen.
- De nieuwe ontsluitingen in het plangebied ENKA.

De grenswaarden van de Wet geluidhinder gelden voor de geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) die liggen binnen de geluidszone van de weg.

Grenswaarden aanleg nieuwe woningen binnen zone van een weg

De aanleg van nieuwe woningen binnen de geluidszone van bestaande- en nieuw aan te leggen wegen geldt als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde voor woningen die langs een bestaande weg worden gebouwd bedraagt 48 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde bedraagt 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Voor woningen die tegelijk worden gebouwd met de aanleg van een nieuwe weg (ontsluiting ENKA-terrein) geldt ook een voorkeursgrenswaarde, de maximaal te ontheffen grenswaarde is voor stedelijke situatie ook vastgesteld op 63 dB.

Zie ook onderstaande tabel.

Tabel 2

Overzicht van grenswaarden bij de bouw van een nieuwe woning langs een bestaande- en nieuwe weg

soort bestemming	Voorkeursgrenswaarde	maximale grenswaarde
Nieuwe woning/bestaande weg	48 dB	63 dB (stedelijk)
Nieuwe woning/nieuwe weg	48 dB	63 dB (stedelijk)

Voor het Enka-terrein is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Arcadis, kenmerk B02013/CE9/032/000030, 25 februari 2009). Het onderzoek brengt de geluidseffecten voor de nieuw te realiseren gebieden van het Enka terrein in beeld. Vervolgens worden de berekende geluidsbelastingen op de geluidgevoelige bestemmingen getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder.

In deelgebied 1 en 6 zijn in het bestemmingsplan rechtstreekse bouwmogelijkheden voor woningen opgenomen.

Ook wordt de zuidelijke ontsluiting van het ENKA-terrein via dit bestemmingsplan vanaf de Bennekomseweg ter hoogte van deelgebied 1 rechtstreeks mogelijk gemaakt. Voor deze weg zijn woningen uit deelgebied 1 binnen de geluidzone aanwezig.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Bennekomseweg op de nieuw te realiseren woningen (1e lijns bebouwing) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Ook de zuidelijke ontsluiting geeft een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Dit geldt voor het gedeelte met een toegestane snelheid van 50 km/uur. In de uit te werken gebieden is de geluidsbelasting vanwege de Bennekomseweg hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de noordelijke ontsluiting gaat een snelheidsregime gelden van 50 km/uur. De geluidsbelastingen voor de aanliggende deelgebieden 2 en 8 (respectievelijk zuidelijk en noordelijk van noordelijke ontsluitingsweg Enka terrein) zijn hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. De zuidelijke ontsluiting zal op termijn van geluidreducerend asfalt worden voorzien.

Railverkeerslawaaï

De aanleg van nieuwe woningen binnen de geluidzone van een bestaande spoorweg geldt als een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde voor woningen bedraagt 55 dB. De maximaal te ontheffen grenswaarde bedraagt 68 dB. In Tabel 2.4 is een overzicht opgenomen van de grenswaarden die gelden bij de aanleg van een nieuwe woning langs een bestaande spoorlijn.

Tabel 3.

Overzicht van grenswaarden bij de bouw van een nieuwe woning langs een bestaande spoorlijn

soort bestemming	Voorkeursgrenswaarde	maximale grenswaarde
Nieuwe woning/bestaande rail	55 dB	68 dB

Uit het akoestisch onderzoek (Arcadis, kenmerk B02013/CE9/032/000030, 25 februari 2009) volgt dat geluidbelasting van de spoorweg op deelgebied 1 niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Op de woningen die rechtstreeks zijn bestemd in deelgebied 6 is dat wel het geval. Ook voor uit te werken gebieden is de geluidsbelasting vanwege de spoorweg hoger dan de voorkeursgrenswaarde.

Voor een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. Om de geluidbelasting op de (voor woningbouw) uit werken gebieden terug te brengen, is langs de spoorbaan op termijn een geluidscherm voorzien.

3.7

WATERPARAGRAAF

Algemeen

In de waterparagraaf, die onderdeel moet zijn van het plan, wordt aangegeven óf en op welke wijze de waterhuishouding wordt beïnvloed en op welke wijze negatieve effecten worden voorkomen of gecompenseerd.

Daarnaast bevat de waterparagraaf een (korte) weergave van het doorlopen proces (= watertoets) en het wateradvies van de waterbeheerder. Indien wordt afgeweken van het wateradvies moet hiervoor een motivatie worden afgegeven.

In het kader van de watertoets heeft overleg plaats gevonden met het waterschap Vallei & Eem. Het door het waterschap geleverde advies is meegenomen in de planontwikkeling en is in deze paragraaf verwerkt.

De waterhuishouding van het ENKA-terrein wordt gekenmerkt door het ontbreken van oppervlaktewater. In het stedenbouwkundig plan is overeenkomstig het Veluwe karakter geen oppervlaktewater opgenomen.

Veiligheid

Dit is geen aandachtspunt.

Grondwater

De grondwaterstanden bevinden zich globaal 7 m onder maaiveld. De doorlatendheid van de ondiepe zandbodem is door middel van infiltratieproeven vastgesteld op minimaal 0,5 m/d oplopend tot 5 m/d, zodat een langzame infiltratie mogelijk is. De diepere grondlagen van ongeveer 4 m beneden maaiveld hebben een homogenere doorlatendheid vanaf 4 m/d. De grofheid van het zand en daarmee de doorlatendheid neemt toe met de diepte. Dit is in het rioleringsplan gerapporteerd (Rioleringsplan voormalig ENKA-terrein te Ede, Concept, MWH, 20 januari 2009).

Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit wordt geadviseerd het afstromend hemelwater van wegen in de bovenste zandlaag te infiltreren, die de meeste verontreiniging vasthoudt. Waar deze laag ontbreekt dient overwogen te worden om deze kunstmatig te herstellen. Dit heeft geen ruimtelijke consequenties en wordt later vastgesteld.

In het zuidwesten van het plangebied is een niet mobiele bodemverontreiniging aanwezig. Deze is afgedekt met een leeflaag van 1 m hoogte. Bij aanleg van riolering en infiltratievoorzieningen dient hier rekening mee te worden gehouden, omdat de riolering dieper zal komen te liggen. De riolering dient in schone grond te worden aangelegd, zodat de grond in de sleuf moet worden vervangen. De verontreiniging is geen beletsel om hemelwater te infiltreren.

Afvalwaterriolering

Het afvalwater wordt ingezameld met een vrijverval vuilwater rioolstelsel dat afstroomt naar de bestaande gemengde riolering van Ede aan de westzijde van het plangebied. Voorlopig wordt rekening gehouden met een afvalwaterhoeveelheid van ongeveer 70 m³/h.

Hemelwaterriolering en waterberging

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater stelt de gemeente eisen aan de benodigde berging om wateroverlast te voorkomen, deze eisen staan opgenomen in het hemelwaterbeleid. In dit kader eist de gemeente dat 40 mm neerslag in het plangebied kan worden geborgen in verband met het ontbreken van oppervlaktewater, waardoor tot ongeveer eens per 10 jaar wateroverlast wordt voorkomen. Voor volledige uitwerking van deze eis wordt verwezen naar het hemelwaterbeleid. Het verhard oppervlak in het plangebied zal ongeveer 29,4 ha bedragen (zie Rioleringsplan). De vereiste waterberging van 40 mm komt dus overeen met 11.760 m³. Hierbij komt de neerslag die in het waterbergingsgebied valt van 240 m³, zodat de totaal vereiste berging 12.000 m³ is.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met afvoer van onverhard hellend terrein van taluds langs de ontsluitingsweg en aan de oostgrens van het plangebied langs het spoor. Deze afvoer mag niet tot lokale wateroverlast leiden. Bij het overige onverhard gebied dient afstroming naar verhard gebied te worden voorkomen.

Het in het stedenbouwkundig plan opgenomen ruimtebeslag voor waterberging betreft het waterbergingsgebied tussen het carré en het spoor aan de noordzijde van het plangebied met een oppervlakte van ongeveer 0,5 hectare. Dit terrein wordt 0,75 m lager aangelegd dan het carré en ingericht als groenzone. De waterbergingsfunctie wordt geaccentueerd door het aanbrengen van "duinpannen" waarin het water zich verzamelt en langzaam zal infiltreren doordat zich in de loop van de tijd een minder goed doorlaatbare laag op de bodem van de duinpannen zal vormen. Deze duinpannen maken ook deel uit van de waterberging. Op de bestemmingsplankaart heeft dit gebied een aanduiding ten behoeve van de waterberging gekregen. Voorgesteld is om in de groenzone tussen de rijbanen van de hoofdwegen ruimte te reserveren voor bovengrondse waterberging. Dit is echter in het Beeldkwaliteitsplan en Groenplan niet opgenomen in verband met andere wensen. Daarom is ervoor gekozen de resterende berging ondergronds te vinden in een infiltrerend hemelwaterstelsel en in infiltratieputten.

Het hemelwater zal zoveel mogelijk lokaal worden geïnfiltreerd in de bodem. Op particulier terrein dient met behulp van particuliere infiltratievoorzieningen (bijvoorbeeld kratten) voor de opvang van 20 mm neerslag (vooral dakwater) te worden zorggedragen.

De overige vereiste 20 mm voor particuliere verhardingen wordt in infiltratievoorzieningen op openbare grond aangelegd. In deze voorzieningen wordt tevens de 40 mm neerslag geborgen die afstroomt van openbare wegverhardingen. In geval de particuliere infiltratievoorzieningen vol zijn lopen ze bovengronds over naar de wegen aan de voorzijde of de binnenterreinen achter de woningen. De gemeentelijke infiltratievoorzieningen voor de binnenterreinen van de grondgebonden woningen bestaan uit infiltrerende verharding op parkeervakken en/of ondergrondse infiltratieputten. In principe wordt voor één systeem gekozen om het beheer efficiënter te kunnen houden.

In de wegen zal infiltratieriolering worden aangelegd, die het water van de wegen en de voorzijde van de daken bergt en snel infiltreert in het cunet tot een hoogte van 0,7 m onder de weghoogte en van daaruit langzaam in de diepere ondergrond. In geval de infiltratieriolering vol raakt, voert deze af naar het bergingsgebied tussen het carré en het spoor. Deze voorzieningen stellen in principe geen eisen aan het gebruik van de bovengrond.

Bij extreme neerslag zal water op de rijbaan blijven staan, doordat het water niet snel genoeg in de riolering kan komen of doordat de waterberging vol raakt (minder dan eens per 10 jaar). Voorkomen dient te worden dat dit water afstroomt naar het laagste punt in het plangebied, zich daar verzamelt en overlast veroorzaakt in het carré. De bestaande vloerpeilen zijn hier niet op afgestemd. Dit kan worden voorkomen door het toepassen van verkeersdrempels waardoor het water zo verspreid mogelijk blijft. Stroomt deze over, dan dient er zorg voor gedragen te worden dat het water vanaf de binnenterreinen via goten naar de wegen en de ontsluitingsweg stroomt, gebruik kan maken van eventueel nog beschikbare berging en anders over de ontsluitingsweg afstroomt naar de Bennekomse weg en niet naar het carré. Het overtollige water stroomt vervolgens naar het gebied ten zuiden van het ENKA-terrein, waar volgens mededeling van de gemeente het onder acceptabele omstandigheden blijft staan. De vloerpeilen van de woningen en gebouwen worden zo gekozen dat dit transport mogelijk is.

Daartoe worden de vloerpeilen minimaal 0,30 m boven de kruin van de weg en de binnenterreinen gekozen. Het gebied langs de zuidwestelijke plangrens ligt lager en indien meer dan 40 mm neerslag in korte tijd valt (minder dan eens per 10 jaar) zal het extra water

vanaf ongeveer 1,4 hectare verhardingen in zuidelijke richting uit het plangebied afstromen. Dit leidt volgens de gemeente niet tot problemen.

Oppervlaktewater

Dit is geen aandachtspunt.

Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud stellen geen eisen aan het ruimtegebruik. Wel dienen de duinpannen het waterbergingsgebied toegankelijk te zijn om de infiltratiecapaciteit wanneer nodig te herstellen. De infiltratievoorzieningen, infiltratieriolering en het waterbergingsgebied worden beheerd door de gemeente. De infiltratievoorzieningen voor dakwater op particulier terrein worden beheerd door de eigenaar.

3.8

BODEM

In verband met de geplande ontwikkeling is het van belang om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

Op een groot deel van de locatie wordt een bodemsanering uitgevoerd, zodat volstaan wordt met het beschrijven van de toekomstige situatie. Er is hiervoor, op basis van onder meer het saneringsonderzoek (Tauw, kenmerk R001-4242270RCT-D02-D) en het saneringsplan (Tauw, kenmerk R001-4242289CSR-D03-D), een beschikking afgegeven door de Provincie Gelderland op 15 februari 2005.

Deze afgegeven beschikking zich richt op het te ontwikkelen bedrijfsterrein Enka. Over de mogelijke aanpak van de grondwaterverontreiniging ten westen van de Bennekomseweg en de restverontreiniging ter plaatse van de Zuiderspoorsloot zullen in een later stadium afspraken worden gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst tussen Enka, de gemeente Ede en de provincie Gelderland. Deze zijn echter niet van invloed op de herinrichting van het Enkaterrein, beoogd gebruik wordt mogelijk gemaakt en zal daarmee ontwikkeling dan ook niet in de weg staan.

Situatie na saneren

Het uitgangspunt is een functiegerichte sanering. Hierbij wordt de locatie na saneren geschikt gemaakt voor beoogd gebruik, namelijk de functies wonen en openbaar gebied inclusief groen. Ter plaatse van de bestaande monumenten wordt de mobiele verontreiniging zodanig gesaneerd dat geen negatief effect optreedt naar het grondwater benedenstrooms van de locatie en na sanering volstaan kan worden met monitoring (Doorstart A5, trede 4).

Gebruiksbeperkingen na saneren

De sanering maakt beoogd gebruik mogelijk. Echter er gelden verschillende gebruiksbeperkingen voor de locatie als gevolg van de sanering.

Leeflaagconstructie

Op een groot deel van de locatie wordt een leeflaag gerealiseerd met een minimum dikte van 1,0 meter. De laag bestaat uit minimaal BGW-I-grond. Door deze leeflaag is geen direct contact met de onderliggende verontreinigende bodem mogelijk. De leeflaag maakt de bodem dan ook geschikt voor de functie wonen en (openbaar) gebruik (onder andere openbaar groen en tuinen).

De leeflaag dient als geheel in stand te worden gehouden. Normaal gebruik van de leeflaag is tot een diepte van 1,0 meter toegestaan mits de functie van de laag niet wordt aangetast. Dieper graven is vanwege de kans op vermenging met de daaronder verontreinigde ondergrond daarom niet toegestaan.

Mogelijk dat op delen van het terrein (met een oppervlak groter dan 1.000 m²) een leeflaag wordt gerealiseerd met een dikte van (minimaal) 0,5 meter met BGW-II-kwaliteit. Ter plaatse van deze dunneren leeflaag is de locatie alleen geschikt voor extensief gebruik (bijv. openbaar groen).

Ter plaatse van deze dunneren leeflaag mag de functie dan ook niet worden veranderd waardoor intensief gebruik zal ontstaan.

Waarborgen voor het in stand houden van de leeflaag zijn opgenomen in het saneringsplan en worden gehandhaafd door de Provincie.

Instandhouden monumentale bebouwing

Op de locatie is monumentale bebouwing aanwezig. Door deze bebouwing is geen direct contact met de onderliggende verontreinigde bodem mogelijk. Door de aanwezigheid van deze monumentale bebouwing is sanering van de grond hier niet mogelijk. Daarom wordt ter plaatse van de monumentale bebouwing de bodem tot 0,5 meter van de bebouwing onder talud ontgraven. Hierbij wordt een signaallaag aangebracht tussen de grond die wel en de grond die niet voldoet aan de gestelde bodemkwaliteit voor de functie.

Mocht de monumentale bebouwing in de toekomst alsnog worden verwijderd zal ook hier met een leeflaagconstructie gesaneerd moeten worden. Afvoer en hergebruik van de grond is in dit geval niet zonder instemming van het bevoegd gezag toegestaan.

Restverontreiniging op grotere diepte

Op verschillende plekken op het terrein zal restverontreiniging achter blijven. Dit kan komen als gevolg van de soortverontreiniging als de diepte waarop het zich bevindt. Deze zit op een diepte variërend van 1 tot maximaal 8 meter beneden maaiveldniveau. Dit is het geval ter plaatse van een strook aan de westzijde, een terreindeel aan de zuidwestzijde en bij enkele lokale spots op zowel het middenterrein als aan de zuidzijde van de locatie. Graven in deze restverontreiniging is, vanwege de kans op vermenging met de omliggende bodem, niet toegestaan. De exacte locaties van deze verontreiniging is bekend bij bevoegd gezag. Afvoer en hergebruik van deze grond is niet zonder instemming van het bevoegd gezag toegestaan.

Onttrekking grondwater

Het gebruik van of het contact met het verontreinigd grondwater kan mogelijk risico's met zich meebrengen. Onttrekking kan ook tot gevolg hebben dat de grondwaterverontreiniging zich op ongewenste wijze verspreidt. Op of nabij de bodemverontreiniging mag geen grondwater onttrokken worden zonder schriftelijke instemming van het bevoegd gezag op grond van de Wet bodembescherming. Voor het Enka-terrein is de vergunning voor het onttrekken van grondwater verkregen. Het grondwater wordt opgepompt en gezuiverd.

3.9

VERKEER

Verkeer

In december 2008 is de Structuurvisie Infrastructuur Ede-Oost vastgesteld. In deze structuurvisie wordt de nieuwe ontsluitingweg voor Ede-Oost beschreven ('Parklaan') vanaf de N224 in het noorden tot aan de A12 aan de zuidzijde.

De ontsluitingsstructuur Ede Oost bestaat aan de zuidzijde in hoofdlijnen uit een opwaardering van de bestaande route (Albertstunnel-) Bennekomseweg / Edeseweg en een nieuw wegtracé tussen de Edeseweg en de aansluiting Ede-Wageningen op de A12.

Onderdeel van deze nieuwe ontsluitingsweg (Parklaan genoemd) is de Bennekomseweg.

Uitgangspunt is dat de ontsluitingsstructuur is gerealiseerd bij de volledige ontwikkeling van het plangebied Ede Oost (2020) en zoveel eerder als mogelijk, waarmee een adequate ontsluiting tot stand wordt gebracht in termen van bereikbaarheid, omgevingskwaliteit en verkeersveiligheid. Belangrijke elementen van de ontsluitingsstructuur zoals de aansluiting op de A12 worden ruim voor 2020 tot stand gebracht. Zo zal de tunnel onder de A12 volgens planning gelijktijdig met de aanpassing van de A12 ter plaatse worden gerealiseerd rond 2012/2013, waarna Ede Oost zo snel mogelijk wordt aangesloten op de A12. Tot de realisatie van dit nieuwe wegtracé voorziet de bestaande Hoofdwegenstructuur van Ede in de ontsluiting van het plangebied.

De verkeersstructuur voor het ENKA-terrein sluit aan op de te realiseren ontsluitingsstructuur Ede Oost. Uitgegaan wordt van twee ontsluitingen van het ENKA-terrein op de Bennekomseweg: een noordelijke ontsluiting en een zuidelijke ontsluiting. De noordelijke aansluiting sluit aan op de kruising met de Emmalaan (bestaande Badweg aansluiting). De vormgeving van de noordelijke ontsluitingsweg is afhankelijk van de invulling van de ontwikkeling van het afstemmingsgebied (ten noordwesten van het plangebied). De noordelijke ontsluiting zal in het bestemmingsplan van het afstemmingsgebied worden opgenomen. Het bestemmingsplan voorziet wel in een zuidelijke aansluiting op de Bennekomseweg. Voorts houdt het bestemmingsplan rekening met de wegbreedbreiding (verbreding) van de Bennekomseweg.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente stelt als eis dat nieuwbouwprojecten zelf in de benodigde parkeerbehoefte dienen te voorzien. Dat betekent voor het Enka-terrein dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig moeten zijn.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn (parkeernorm) is de parkeerbehoefte voor deelgebied 1 onderzocht op basis van Publicatie 182 van het CROW. Voor de overige uit te werken deelgebieden wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd.

Deelgebied 1 en deelgebied 6

In deelgebied 1 worden alleen woningen gerealiseerd. Daarvoor gelden de volgende parkeernormen (sterk stedelijk, rest bebouwde kom):

- woning duur 1,85;
- woning midden 1,7;
- woning goedkoop 1,45.

In de CROW publicatie wordt een bandbreedte aangehouden (min- max). Voor deelgebied 1, wordt het gemiddelde aangehouden van deze bandbreedte.

Gerekend is voor deelgebied 1 met 68 woningen in de categorie midden en 87 woningen in de categorie duur. Dit leidt tot een gemiddelde parkeernorm voor het gebied van 1,78 parkeerplaatsen per woning. De benodigde parkeerplaatsen worden deels in de openbare ruimte en deels op eigen terrein gerealiseerd. In ieder geval hebben alle twee onder een kap woningen een parkeerplaats op eigen terrein. Dit geldt ook voor diverse rijwoningen. De parkeernorm is opgenomen in de planregels. De volgende factoren worden gehanteerd voor de bepaling van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein:

Tabel 4.

Parkeervoorziening

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Garage (zonder oprit)	1	0,4	
Oprit (met of zonder garage)	1	1,0	Oprit min. 5,0 m diep

In deelgebied 1 is voldoende ruimte om aan de parkeernorm te voldoen. In deelgebied 6 wordt per woning het gemiddelde van de CROW-bandbreedte voor dure woningen gehanteerd (1,85).

3.10

MILIEUZONERING

Milieuozonering hangt onder andere af van de beoogde leef- en milieukwaliteit. Voor het oostelijke deel van het plangebied is dat in het kader van de terminologie van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuozonering" (2009) te kenschetsen als een rustige woonwijk. Voor het westelijk deel in de omgeving van de Bennekomseweg is de karakterisering "gemengd gebied" volgens de systematiek van de voornoemde VNG-brochure beter op zijn plaats.

De in de VNG-brochure genoemde richtafstanden voor bedrijvigheid kunnen worden verkleind. Voor wat betreft huidige en voorgenomen bedrijfsmatige activiteiten geldt dat rekening moet worden gehouden met de mogelijkheden die de (huidige) bestemmingsplannen van respectievelijk Kern Ede en het Centraal Veluws Natuurgebied bieden. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de beperkingen ten gevolge van bestaande woonbebouwing in de omgeving van het plangebied en met de mogelijkheden tot woningbouw die volgens het huidige bestemmingsplan op het Enka-terrein mogelijk zijn.

De volgende bedrijven in de nabijheid van het Enka terrein verdienen een nadere beschouwing.

A. Hupac Intermodal, Dr. Hartogsweg 3a

Voor dit bedrijf is de geluidcontour van belang. Bij de beoordeling van de zonering voor Hupac Intermodal dient rekening te worden gehouden met de bestaande woningen Dr. Hartogsweg 5 en 7 nabij de spoorbaan en de woningen Dr. Hartogsweg 64 en 66 iets ten zuiden daarvan.

De eerstgenoemde woningen zijn in akoestisch opzicht bepalend en verdienen een bescherming die een maximale geluidsbelasting toelaat van 40 dB(A) etmaalwaarde. In de huidige situatie biedt de vergunning voor Hupac Intermodal weliswaar meer geluidruimte, maar de bedrijfsactiviteiten worden per 1 januari 2010 beëindigd. Het besluit tot intrekking van de milieuvergunning van Hupac zal per 1 januari 2010 in werking treden. Door het vertrek van Hupac nog voordat de eerste woningen in het plangebied gerealiseerd zullen zijn, wordt een goed woon en leefklimaat verzekerd.

B. Permar, Horaplantsoen 2

De geluid- en gevaarcontour van Permar is zodanig dat deze reikt over een deel van het Enka-terrein. In de proefverkaveling vallen slechts enkele woningen binnen de contour van Permar. Deze contour is als realistisch te beschouwen omdat voor wat betreft geluid de rijroute op het terrein van Permar in werkelijkheid ook een dergelijke contour veroorzaakt. Bij het uitwerkingsplan voor het betreffende deelgebied zal rekening moeten worden gehouden met deze milieuzone.

C. ProRail emplacement, Stationsplein / Dr. Hartogsweg - ongenummerd

Ten aanzien van het geluidsaspect van het emplacement zijn in 2005 berekeningen uitgevoerd (AEA Technology, AEAT/05/440001/006, april 2005). Berekend is dat de (voormalige) bedrijfswoningen van Enka het hoogst werden belast en wel maximaal 52 dB(A) op de meest belaste woning in verband met rangeer-, laad- en/of losactiviteiten. Hierbij zijn activiteiten voor Hupac Intermodal, Railpro en overige aannemers aan de orde. Als het aandeel voor Hupac Intermodal uit de berekening wordt geschrapt blijft een belasting van 50 dB(A) over op de hiervoor aangeduide woning. Bij het volledig bedrijf als beschreven in 2005 heeft de geluidsbelasting op de Dr. Hartogsweg 64 een omvang van 37 dB(A) (etmaalwaarde).

In het akoestisch rapport van 2005 is tussen de Enka-woningen en de woning Dr. Hartogsweg 64 geen rekenpunt opgenomen. Daarom is in 2009 een aanvullende berekening gemaakt ten behoeve van de rechtstreekse woonbestemming aan de noordoostzijde van het plangebied (MWH, M09A0146, april 2009). Uit de berekeningen volgt dat het geluidniveau uitkomt op 44 dB(A) en daarmee lager is dan de grenswaarde voor de dagperiode. De geluidbelasting in de avond- en nachtperiode is meer dan 10 dB(A) lager.

Voor wat betreft het gevaarsaspect geldt dat op het emplacement geen gevaarlijke stoffen worden gerangeerd. De gevaarscontour reikt daarom niet tot voorbij de Dr. Hartogsweg.

D. Prins Mauritskazerne, Nieuwe Kazernelaan 2

Ook voor de kazerneterreinen verdient het geluidsaspect een nadere beschouwing. Volgens de VNG-brochure is de geluidcontour dusdanig dat een aantal woningen van derden binnen deze contour ligt. In het bij de vergunning behorende akoestische rapport is aangegeven dat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoningen van Enka de gevelbelasting in de dagperiode 45 dB(A) bedraagt. In de avond- en de nachtperiode bedraagt de gevelbelasting op deze woningen 26 en 24 dB(A). Vergund is echter een waarde van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Gelet op de ligging van de NO-hoek zullen de gevelbelastingen lager zijn dan op de voormalige bedrijfswoningen van Enka.

De activiteiten op de kazerneterreinen leveren derhalve geen belemmering op voor de rechtstreekse bestemmingen in het onderhavige bestemmingsplan. De gronden van de kazerneterreinen zijn inmiddels aangekocht door de gemeente ten behoeve van de herontwikkeling van Ede-Oost. Eind 2010 zullen de militaire activiteiten definitief worden beëindigd. De geluidcontouren vallen deels nog wel over een uit te werken deel van het bestemmingsplan. Voor zover uitwerking plaatsvindt voordat de activiteiten op de kazerneterreinen aflopen, dient hier bij de uitwerking in de keuze van de bestemmingen rekening mee te worden gehouden.

3.11**EXTERNE VEILIGHEID**

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang.

Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

MWH B.V. (voorheen Syncera B.V.) heeft in samenwerking met Orbital Technologies de externe veiligheidsrisico's in kaart gebracht vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en via buisleidingen die invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de bouwplannen op het ENKA-terrein ((M05A0146, 18 april 2006). Deze rapportage is gebruikt voor onderstaande beschrijving.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen regels gesteld.

Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen dient onderzocht te worden:

- of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het plaatsgebonden risico;
- of (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het groepsrisico.

In het invloedsgebied van de locatie zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Buisleidingen

In of in de omgeving van het plangebied ligt één buisleiding ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het betreft een aardgastransportleiding. De leiding ligt buiten het plangebied, ten noorden van het spoor en op een zodanige afstand dat voldoende afstand in acht wordt genomen tot kwetsbare objecten.

Weg, water en spoor

Weg

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen welke onder de noemer "vervoer gevaarlijke stoffen" vallen. In de bebouwde kom van Ede zijn geen routes aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In principe vindt alleen bestemmingsverkeer plaats.

Het ENKA-terrein is gelegen aan de doorgaande Bennekomseweg. Er van uitgaande dat de afstand van de weg tot de nieuwe bebouwing en de bevolkingsdichtheid vergelijkbaar is met de situatie aan de westzijde van deze weg, zijn geen belemmeringen te verwachten.

Water

Vervoer per water is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde.

Spoor

Ten noorden van het ENKA-terrein loopt de spoorlijn tussen Utrecht en Arnhem. Volgens opgave van de NS mag over deze lijn een beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Uit de berekening van de externe veiligheidsrisico's blijkt dat het plaatsgebonden

risico ruim een factor 10 onder de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico blijft. Ook de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt niet overschreden.

Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.12

EXPLOSIEVEN

In opdracht van de gemeente Ede heeft de EODCK van de EOD een vooronderzoek en een aanvullende probleemanalyse uitgevoerd over mogelijk Niet Geëxplodeerde Explosieven (NGE's) op het ENKA-terrein (respectievelijk 15 augustus 2008 en 1 oktober 2008).

In de rapportage d.d. 1 oktober 2008 concludeert de EOD het volgende:

Uit de risicoanalyse blijkt dat er een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van niet gedetoneerde vliegtuigbommen aan oostzijde en noordzijde van de fabriek en een mogelijke kans op aantreffen van niet gedetoneerde vliegtuigbommen op het westelijk fabrieksterrein. Er is een kleine kans op het aantreffen van niet gedetoneerde vliegtuigbommen op het zuidelijk fabrieksterrein. Tevens is er een kleine kans op het aantreffen van niet gedetoneerde geschutsgranaten. Derhalve is opsporing noodzakelijk.

Afhankelijk van het karakter van het gebied (met of zonder begroeiing, veel restanten van funderingen of veel oneffenheden) wordt analoog of digitaal gedetecteerd met verschillende meetsystemen. Verdachte locaties worden benaderd en eventuele explosieven veilig gesteld. De detectie, benadering en veilig stelling van NGE's vindt plaats in 2009.

3.13

MER

Besluit-MER en procedure

Voor de totale ontwikkeling van de oostzijde van Ede is een milieueffectrapport (Milieueffectrapport Ontwikkeling Ede-Oost en Spoorzone, kenmerk 110623/CE8/064/ 000450) opgesteld. Over dit MER is door de Commissie m.e.r. een toetsingsadvies uitgebracht (Commissie m.e.r., 2008) op 20 augustus 2008.

Het eindoordeel van de Commissie m.e.r. is dat het MER de essentiële informatie bevat voor de besluitvorming over het Structuurplan Infrastructuur Ede-Oost (Plan-MER niveau). Voor toekomstige (bestemmings)plannen betreffende Ede-Oost is volgens de Commissie in dit MER wel een goede basis gelegd, maar is nog nadere informatie en uitwerking nodig (Besluit-MER).

De Commissie adviseert aanvullende informatie te leveren bij het eerste ruimtelijk besluit waarin de betreffende onderdelen van de voorgenomen activiteit concreet worden vastgelegd. De planvorming voor met name woningbouw was namelijk ten tijde van het Structuurplan Infrastructuur niet zo ver om het benodigde detailniveau voor het Besluit-MER te kunnen halen.

Door ARCADIS is een Aanvulling op het Milieueffectrapport Ede-Oost (verder: Besluit-MER) opgesteld (kenmerk B02023/CE9/008/000030, 25 februari 2009). Met dit Besluit-MER kan definitief worden voldaan aan de volledige m.e.r.-plicht voor Ede-Oost. In lijn met

recente jurisprudentie⁴ wordt het Besluit-MER gekoppeld aan het bestemmingsplan waarin de m.e.r.-plichtige ontsluitende infrastructuur en het eerste deel van de woningbouw als eindbestemming worden vastgelegd. In dit geval bij het (voorliggende) Bestemmingsplan ENKA en het bestemmingsplan Infrastructuur. Het Besluit-MER heeft echter wel betrekking op de hele ontwikkeling van Ede-Oost. Dit om te voorkomen dat voor de nog volgende bestemmingsplannen een m.e.r. voor besluiten hoeft te worden doorlopen. Wel worden beide MER rapportages (Plan-MER en Besluit-MER) bij toekomstige bestemmingsplannen gevoegd en gelijktijdig met het ontwerpplan ter inzage gelegd.

In het Besluit-MER is een afweging van alternatieven gedaan:

- Voor infrastructuur zijn er twee alternatieven ontworpen:
 - alternatief minimaal ruimtebeslag;
 - alternatief maximaal ruimtebeslag;
 Het ruimtebeslag bevat de ruimtelijke reservering van de wegverharding inclusief fietspaden en eventuele voetpaden.
- Daarnaast is er uitgegaan van één alternatief voor het ENKA-terrein (conform huidige stedenbouwkundige opzet).
- Een alternatief voor de spoorzone (het verdiept aanleggen van het station Ede-Wageningen).

Op basis hiervan is vervolgens het meest milieuvriendelijke alternatief uitgewerkt.

Op 23 april 2009 is deze besluit-MER aanvaard door de gemeenteraad van Ede. Het besluit-MER wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan voor het ENKA-terrein ter visie gelegd.

Wijziging uitgangspunten

In de Besluit-Mer is voor het ontwerp van het ENKA-terrein aangehouden dat voor de eerste circa 450 m (tot net voorbij de poort van het Enka gebouw) van de noordelijke ontsluitingsweg een snelheidsregime gaat gelden van 50 km/uur. Verder het plangebied in zal er een 30 km/uur snelheidsregime gaan gelden.

Ter plaatse van het 50 km/uur gebied bedragen de geluidsbelastingen voor de aanliggende deelgebieden 2 en 8 (respectievelijk zuidelijk en noordelijk van noordelijke ontsluitingsweg Enka terrein) maximaal 57 dB. Ter plaatse van het 30 km/uur gebied (noordzijde deelgebied 7) bedraagt de geluidsbelasting maximaal 54 dB. Dit ontwerp is beoordeeld in het MER.

Op de plaatsen waar in het huidige ontwerp de snelheid wordt verhoogd van 30 naar 50 km/uur, zal de geluidsbelasting als gevolg van de snelheidstoename met afgerond 2 dB toenemen. Er dient dan rekening gehouden te worden met een geluidsbelasting vanwege de noordelijke ontsluitingsweg voor deelgebied 7 van maximaal 56 dB. De geluidsbelastingen voor deelgebied 2 en 8 blijven gelijk, omdat ter plaatse van deze gebieden de snelheid niet wijzigt. Deze afwijking van het ontwerp heeft dus een beperkte toename van de geluidsbelasting tot gevolg. Deze toename is niet meegenomen in het besluit-MER van 25 februari 2009. Gezien de omvang van de wijziging leidt dit niet tot een gewijzigde milieubeoordeling van het alternatief.

⁴ ABRS 28 mei 2008, zaaknummer 200608226/1, rov 2.4.2.3

Evaluatie-programma

Op grond van de Wet milieubeheer bestaat binnen de m.e.r.-procedure een verplichting tot het opstellen en uitvoeren van een evaluatieprogramma. Een evaluatieprogramma wordt gelijktijdig met het m.e.r.-plichtige besluit vastgesteld. De MER dient een aanzet tot een evaluatieprogramma te bevatten.

Doel van het evaluatieprogramma is te bezien of de werkelijke (milieu)effecten overeenkomen met de effecten zoals deze in het MER worden beschreven. In het Besluit-MER van 25 februari 2009 zijn voor het hele gebied Ede-Oost en Spoorzone aspecten en criteria beschreven die in een evaluatieprogramma kunnen worden ingepast.

Voor het ENKA-terrein zijn relevant lucht en aantasting groenstructuren, laanbeplantingen solitaire bomen. De gemeente zal tijdens en na realisatie emissie en concentratie meten om verhoging/verlaging van de concentratie luchtverontreinigende stoffen vast te kunnen stellen. In het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit zal de gemeente Ede voor en na realisatie de luchtkwaliteit vaststellen aan de hand van de saneringstool (rekenprogramma).

Daarnaast zal zij voor, tijdens en na de realisatie aandacht besteden aan inpassing van groen in het ontwerp.

HOOFDSTUK

4 Het plan

Voor de nadere uitwerking van het gebied en de fasering is het gebied in deelgebieden verdeeld. Alleen de zuidwesthoek van het plangebied, deelgebied 1, en 6 kavels in de noordoosthoek krijgen een directe bestemming. Het overige plangebied krijgt grotendeels een uit te werken bestemming.

Wél wordt voor het totale plangebied de hoofdgroen- en verkeersstructuur aangeduid en zijn de te beschermen monumenten en bomen vastgelegd.

De noordwesthoek valt buiten het plangebied aangezien er nog geen globaal bouwprogramma is voor dit deelgebied waarover akkoord is tussen gemeente, Prorail, NS Poort en Grondbank. Wel komt de noordelijke aansluiting op de Bennekomseweg door dit gebied. De totale ontwikkeling van het plangebied wordt voorzien over een termijn van 10 jaar. De start van de bouwactiviteiten is in 2009.

4.1

HUIDIGE SITUATIE

Het ENKA-terrein kenmerkt zich door de aanwezigheid van de voor Ede historisch belangrijke Nederlandse Kunstzijdefabriek ENKA. Deze fabriek in kunstzijde en vezels, gebouwd in 1919 en fors uitgebreid in 1925 en 1928, kenmerkt zich door een robuust carré van vier vleugels met op de hoekpunten vier forse torens. In de loop der jaren is de fabriek flink uitgebreid en aangepast. Door de fabrieksfunctie en het omringende hekwerk is het terrein sinds de bouw van de fabriek in 1919 niet vrij toegankelijk. In 2002 heeft de ENKA-fabriek haar deuren gesloten. Thans is het eigendom van Grondbank Bennekomseweg Ede CV.

Naast de bebouwing kenmerkt het terrein zich door de vele oude en grote bomen en bossages. Tussen de openbare weg aan de westkant van het terrein en het complex ligt een brede groenzone, waardoor het complex vanuit de wijk niet/nauwelijks waarneembaar is.

Op het ENKA-terrein komen een aantal bestaande bomen en bosgroepen voor, welke vanwege hun volwassenheid waardevol zijn (zie paragraaf 3.2).

Afbeelding 4.12

ENKA-terrein



4.2

TOEKOMSTIGE SITUATIE: EDE OOST / SPOORZONE

Het project ENKA is onderdeel van uitvoering van het masterplan Ede-Oost/Spoorzone. Naast het voormalige ENKA-terrein worden de kazerneterreinen, de Kop van de Parkweg, het stationsplein Noord, het Soma-terrein, het AZO terrein en de spoorzone rond station Ede-Wageningen opnieuw ontwikkeld. De komende jaren ontwikkelt Ede hier een woon- en werkgebied, direct grenzend aan de Veluwe en dichtbij het centrum van Ede. De goede verbindingen naar de A12 en de A30 en een vernieuwd station moeten de bereikbaarheid van Ede-Oost sterk verbeteren. Ede Oost wordt een woonwijk, met ruimte voor kantoren, cultuur en onderwijs. De relatie met de Veluwe blijft zichtbaar en de geschiedenis blijft herkenbaar in de monumentale panden.

Voor een beschrijving van de plannen voor het totale gebied Ede-Oost/Spoorzone wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

Dit bestemmingsplan is specifiek voor het deelgebied ENKA-terrein met uitzondering van de noordwesthoek, het afstemmingsgebied. Dit gebied wordt niet meegenomen binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan. De herontwikkeling van het afstemmingsgebied zal worden gezien in samenhang met de toekomstige verplaatsing van het station. Zodra meer duidelijkheid bestaat over de invulling van het gebied zal een separaat bestemmingsplan worden opgesteld.

4.3

TOEKOMSTIGE SITUATIE: ENKA-TERREIN

De stedenbouwkundige uitwerking van het gebied welke de basis vormt voor enerzijds voorliggend bestemmingsplan en anderzijds de toekomstige nadere uitwerking van de deelgebieden is verwoord in de volgende documenten:

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsvisie voor het gehele Enka-terrein (AWG Architecten en Lodewijk Baljon Landschapsarchitecten). Het stedenbouwkundig plan en de beeldkwaliteitsvisie geven richting aan de realisatie van het Enka terrein in de komende jaren.

- Per deelgebied wordt het stedenbouwkundig plan en het algemeen beeldkwaliteitplan meer gedetailleerd uitgewerkt in een verkavelingsplan en een gedetailleerd beeldkwaliteitplan. Voor deelgebied 1 is de verkaveling en de beeldkwaliteit reeds uitgewerkt.

In navolgende paragrafen wordt een beeld geschetst van de ontwerpgedachte voor de nieuwe inrichting van het ENKA-terrein. Deelgebied 1 en enkele kavels in deelgebied 6 worden in dit bestemmingsplan direct bestemd. De rest van het plangebied heeft grotendeels een uit te werken bestemming. Uitwerkingsplannen zijn dus nodig voor de afgifte van bouwvergunningen. Wijzigingen in het stedenbouwkundig plan voor deze (uit te werken) deelgebieden zijn dus ook nog mogelijk.

4.3.1

HET BASISONTWERP

De basis voor de stedenbouwkundige uitwerking van het gebied zijn de te handhaven structuren op het terrein:

- De monumentale bebouwing en niet-monumenten, historische structuren en openbare ruimte zoals benoemd in het Convenant tussen Gemeente, Grondbank Bennekomseweg Ede CV en Rijksdienst voor de Monumentenzorg (nader uitgewerkt en op kaart aangegeven in paragraaf 3.4).
- Waardevolle groenstructuren zoals ook aangegeven in paragraaf 3.2 van dit bestemmingsplan.

Met de te handhaven structuren als basis is door AWG Architecten een nieuwe structuur uitgewerkt voor het gebied.

De uitgangspunten voor het totale plan zijn de volgende:

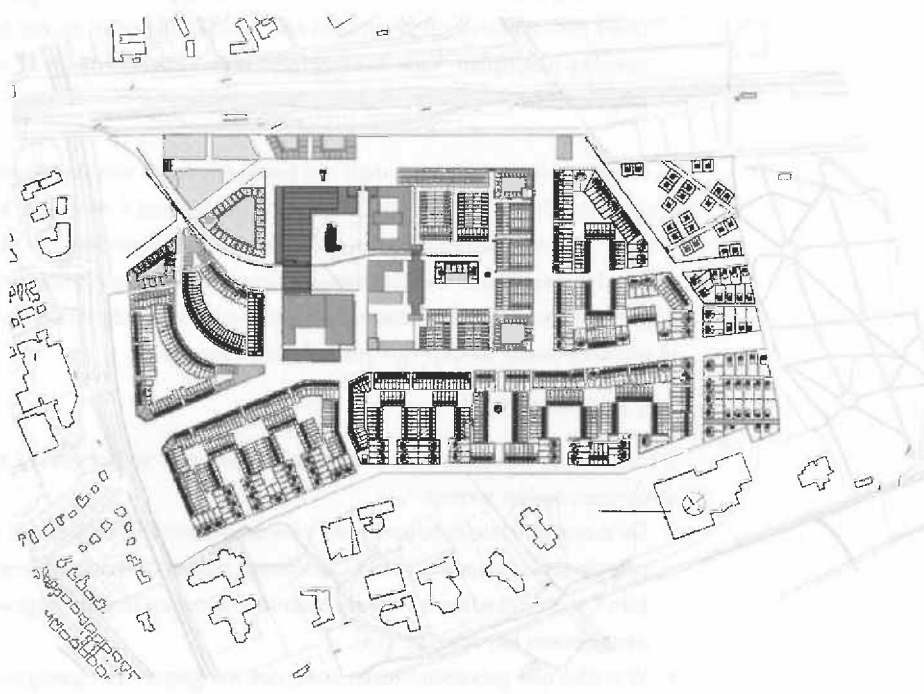
- Integraal plan: het ontwerp beoogt het maken van een duidelijk (h-)erkenbaar en beleefbaar gebied, zowel ruimtelijk (openbare ruimte: straten en pleinen) als functioneel (wonen, werken, functies, etc.).
- Openbare ruimte: Basisgedachte is dat de wijk dient te zijn opgebouwd rond openbare ruimte, namelijk de straten, de pleinen en binnengebieden.
- Het landschap: Centrale doelstelling van het wijkontwerp en beeldkwaliteitsvisie is het structureren van de openbare ruimte. Hierbij is het uitgangspunt om de bestaande landschappelijke structuren te ontdekken, deze aan elkaar te koppelen en te versterken en daarnaast nieuwe groenvoorzieningen toe te voegen in zowel de openbare als in de semi-openbare ruimte.

Bovenstaande heeft geleid tot het ontwerp zoals weergegeven in figuur 4.13 op de volgende bladzijde.

De weergegeven verkaveling dient te worden beschouwd als een proefverkaveling.

Afbeelding 4.13

Proefverkaveling



Onderstaand een korte verantwoording van het "hoe" en vooral "waarom" van de voorgestelde stedenbouwkundige structuur.

De fabriek binnen de fabriek

Op het ENKA-terrein zijn diverse monumenten aanwezig. Het verleden is actueel en daarmee zichtbaar en tastbaar aanwezig op het terrein. Het verleden is hierdoor mede bepalend en sturend voor de mogelijkheden en beperkingen ten aanzien van de herontwikkeling van het ENKA-terrein. Het is de intentie gemeenschappelijke voorzieningen (het kloppende hart van de wijk) te huisvesten in deze historische fabrieksgebouwen.

Het carré vrij in de omgeving

Rondom het historische carré wordt een bebouwingsvrije zone van ongeveer 30 meter ontworpen. Deze zone moet het carré als complex voldoende zichtbaar maken en ondersteunt de enclavegedachte.

Het losleggen van het carré in zijn omgeving heeft twee doelen:

- De lange karakteristieke gevels van het carré worden zichtbaar. Het complex tekent zich af in zijn omgeving als gebouw, als enclave.
- De openbare ruimte biedt de mogelijkheid om het carré als hart van het plan een eigen status te geven binnen de woonwijk. De mogelijkheid ontstaat om het dubbelmodel van het omsloten en open landschap vorm te geven.

Verankering van het plan

Zowel het carré als de omliggende woonwijk worden op verschillende manieren verankerd in de omgeving. Diverse verbindingen voor zowel gemotoriseerd verkeer als langzaam verkeer (fiets en voetganger) zorgen er voor dat het gebied contact maakt met haar omgeving en de omgeving met het nieuwe ENKA-terrein (zie afbeelding 4.14).

Aanwezige landschappelijke kwaliteiten en groen geïntegreerd

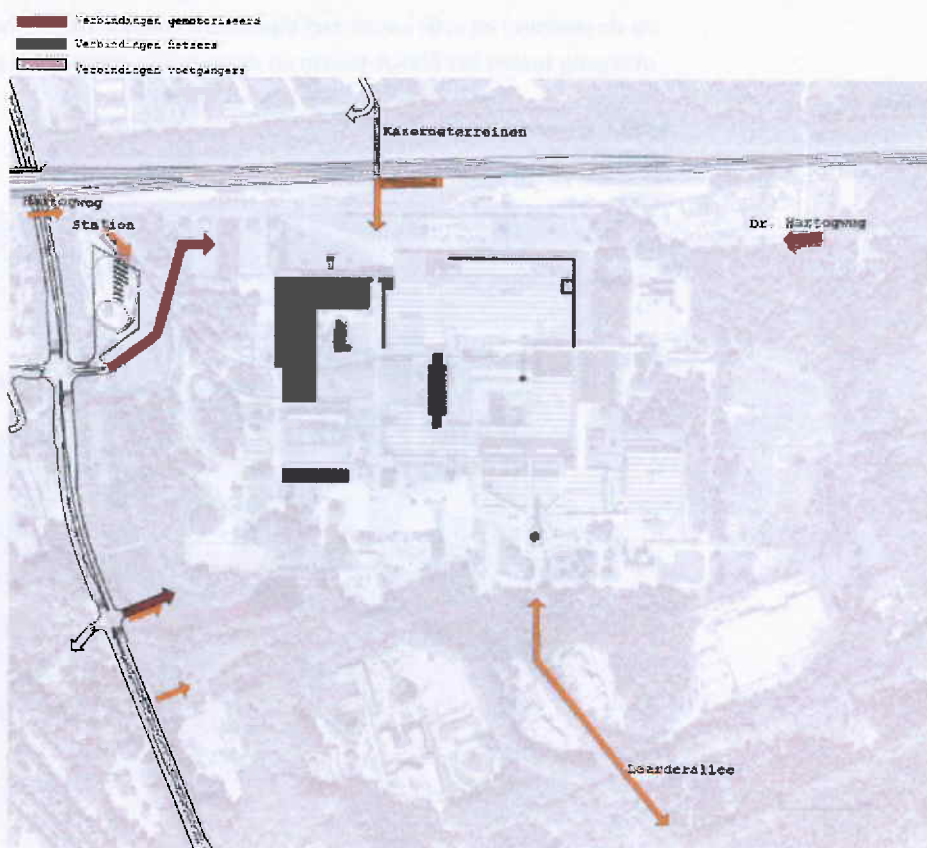
Het landschap vormt de basis voor een goed gestructureerde woonwijk. Op het ENKA-terrein zijn een aantal waardevolle bomen en bomengroepen terug te vinden. Het overgrote deel van de huidige beplanting wordt gerooid bij de sanering van het terrein, maar de overblijvende waardevolle groenelementen worden nauwkeurig ingepast (conform paragraaf 3.2).

Het bos in de noordoosthoek wordt in het plan ingepast. De boskwaliteit blijft behouden. Bouwkavels worden in deze boshoek ingepast door ruimtes vrij te maken van bomen. Fraaie bomen, bosgroepen en aanwezige groenstructuren blijven behouden.

Nabij de zuidwestelijke entree van het plan wordt een aanwezige bomengroep opgenomen in het plan. In de zuidelijk rand van het plangebied wordt een monumentale boom in het plan ingepast en worden andere bomen binnen de nieuwe groenstructuur geïntegreerd. Bovendien wordt de bosrand met het Horapark versterkt waardoor een meer geleidelijke overgang ontstaat. Een te behouden bouselement vormt een nieuw hof (in plandeel 5) in aansluiting op de centrale groen as.

Afbeelding 4.14

Verbindingen met omgeving



Vier delen, homogeen gedifferentieerd

Voor het ENKA-terrein is de context ten noorden van het terrein anders dan in het zuiden, waardoor de invulling van de verschillende deelvelden in de verschillende windstreken ook anders zal zijn. Er ontstaat een homogeen gedifferentieerd plan, onderverdeeld in vier deelgebieden, die elk reageren op hun context.

Het plan onderscheidt:

- De spoorzone: De spoorzone is veel stedelijker van karakter dan de overige zones. Het programma wordt gevormd door enerzijds appartementen met een beperkt commercieel programma in de plint, anderzijds statige stadswoningen met tuin.
- Het carré: Wonen in het carré is wonen binnen de stedenbouwkundige footprint van de historische fabriek. Het is wonen in de nagedachtenis van een monument, een bijzondere ervaring.
- De hofjes: De hofjes staan garant voor een sterke verweving tussen het Horapark en de Edense tuinwijk. Anders dan in reguliere woonwijken, vormen de hofjes ruimte om rond te wonen eerder dan straten om langs te wonen.
- Boswonen: Bij het wonen in het bos voert het groen de boventoon. Vrijstaande woningen op de steilrand en vrije kavels met bijzondere voorschriften in het bos moeten de overgang tussen het ENKA-terrein en de oostelijke grens vorm geven.

Afbeelding 4.15

Karakteristieke delen
plangebied

- De spoorzone
- Het Carré
- De hofjes
- Boswonen



Bron: AWC-Architecten

4.3.2 VERKEERSSTRUCTUUR

Bennekomseweg

De Bennekomseweg blijft in de toekomst een gebiedsontsluitingsweg van 50 km/h. De Bennekomseweg zal onderdeel gaan uitmaken van de Parklaan, die aansluit op de A12 bij de Poortwachter. Het ENKA-terrein wordt bereikbaar door middel van twee aansluitingen op deze Bennekomseweg. De voorzieningen worden ontsloten op de noordelijke ontsluiting en de meerderheid van de woningen op zuidelijke ontsluiting.

Wegen in het plangebied

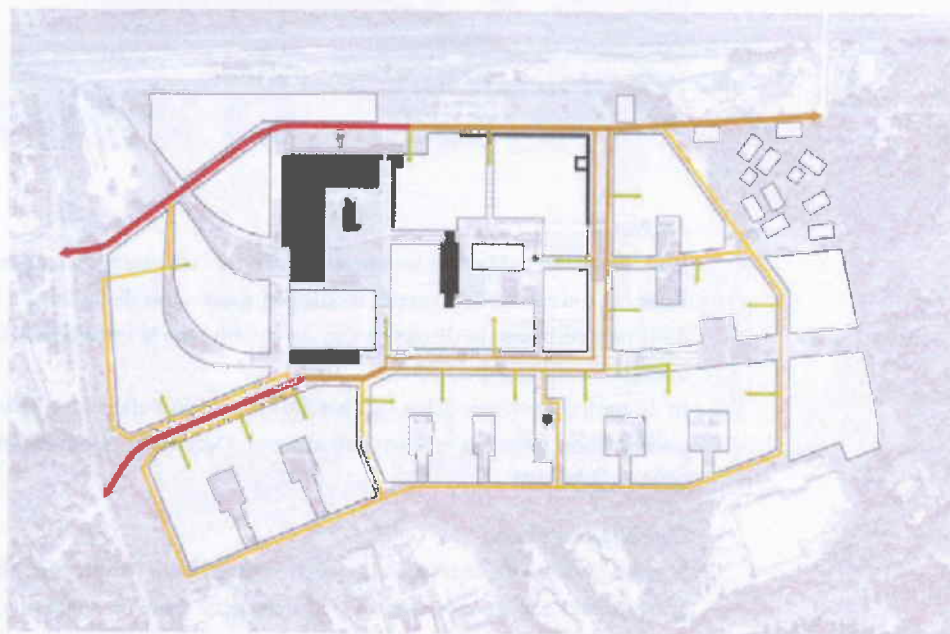
De stedenbouwkundige structuur van het plangebied is ontworpen rondom het historische carré. Door deze groene hoofdstructuur van het plan samen te laten vallen met de belangrijkste monumentale bouwdelen wordt de ENKA-sfeer in het plan dagelijks zichtbaar. De ligging van de verkeersas rondom het carré is zodanig gekozen dat bijna elke verkeersbeweging binnen het plan in relatie komt met het historische hart van het plangebied.

Vanuit het carré naar de oostelijke bosrand komen wegen met een groen profiel, waar auto's zoveel mogelijk geweerd worden en het parkeren tot een minimum beperkt is. Vanaf de groene hoofdstructuur worden de woonstraten van de verschillende velden ontsloten.

Op onderstaande figuur is de verkeersstructuur in het plangebied aangegeven.

Afbeelding 4.16

Ontsluiting



Fietsers en voetgangers

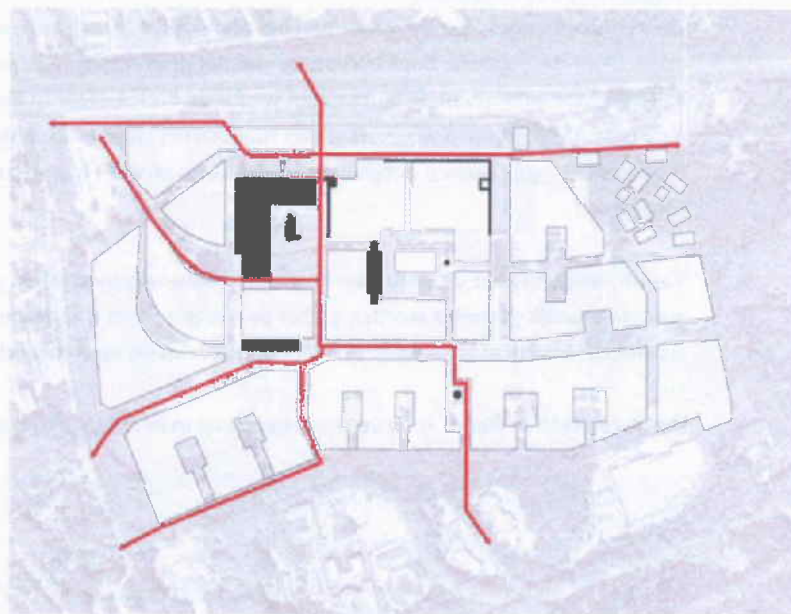
Het netwerk van fietsverbindingen over het terrein en de aansluiting op de fietsverbindingen in de omgeving vormen een belangrijke drager voor de bereikbaarheid van het terrein voor langzaam verkeer.

De hoofdroute loopt van noord naar zuid, vanaf de Kazemeterreinen Zuid, via een fietsbrug over het spoor door het poortgebouw richting het pleintje rondom de grote schoorsteen naar het zuiden.

Van oost naar west wordt de ontsluiting voor langzaam verkeer geregeld via een nieuwe verbinding die aansluit op de Dr. Hartogweg. Vanaf het station wordt een verbinding voorzien tot in het hart van het carré over het historische tracé van de spoorlijnen. Vanaf de Bennekomseweg (toekomstige Parklaan) wordt de verbinding met het plan voor fietsverkeer op drie plekken geregeld, één in het noorden, één in het zuiden en één extra verbinding wordt gemaakt vanuit de zuidwest hoek van het plan. Op de overige wegen binnen het plan liggen de verkeersintensiteiten over het algemeen laag en kan er overal gefietst en gewandeld worden.

Afbeelding 4.17

Langzaam
verkeersverbindingen



Parkeren

Waar mogelijk hebben de woningen in het plan een garage met oprit of carport gekregen. Voor het overgrote deel van de woningen waaronder deelgebied 1 is het parkeren opgelost door parkeerhoven in de oksels van de woonhoven te ontwerpen. Ook wordt er in de openbare ruimte geparkeerd.

In de centraal gelegen delen van het ENKA-terrein zullen diverse ondergrondse parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Deze locaties bevinden zich in de nader uit te werken gebieden.

Openbaar vervoer

Locatie ENKA-terrein is ideaal gelegen voor gebruik van het openbaar vervoer, immers het grenst direct aan de spoorzone. Goed ingerichte fiets- en voetpaden verbinden het gebied met het station Ede – Wageningen.

4.3.3

GROENSTRUCTUUR

Bestaande structuur geïntegreerd

De basis voor de groenstructuur bestaat uit de te handhaven structuren zoals benoemd en weergegeven in paragraaf 3.2. Genoemde boomgroepen maken onderdeel uit van de stedenbouwkundige uitwerking van het plan en zijn als bestemming of aanduidingen op de plankaart opgenomen:

Boomgroep A

Deze groep kan voor een redelijk groot deel worden ingepast in het plan en maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur tussen de Bennekomseweg en het ENKA-terrein. Deze groenzone vormt naast een groene afscheiding tussen weg en woongebied een fraaie groene aankleding van de toekomstige Bennekomseweg als Parklaan.

Boom B

Deze oude Amerikaanse eik (*Quercus rubra*) is de mooiste boom op het gehele ENKA-terrein en wordt ingepast in het stedenbouwkundig plan.

Boomgroep C

Deze bomen staan in een zone van circa 6 m vanaf het hek in een "sloot" met gemetselde wanden. Met het inpassen van deze zone kan deze onderdeel worden van de nieuwe bosrand. De bomen in deze "sloot" zijn echter niet allemaal waardevol en een groot deel zal veel meer vrij komen te staan.

Boomgroep D

In deze groep staan een aantal waardevolle eiken en berken die als geheel een beeldbepalende, opgaande groep vormen. De vitaliteit van deze bomen is ook goed. Om deze groep in te kunnen passen zal er geschoven moeten worden in het stedenbouwkundig plan. Deze groep kan dan bijvoorbeeld onderdeel worden van een groen woonhof.

Boomgroep E

Dit stuk bos is gelegen op het hoger gelegen deel van de steilrand. In het plan is voorgesteld om in deze setting vrijstaande villa's in het bos te bouwen.

De zuidelijke bosrand

Om in de toekomst het gevoel van wonen aan de bosrand sterker te beleven zal in het stedenbouwkundig plan de bosrand worden versterkt.

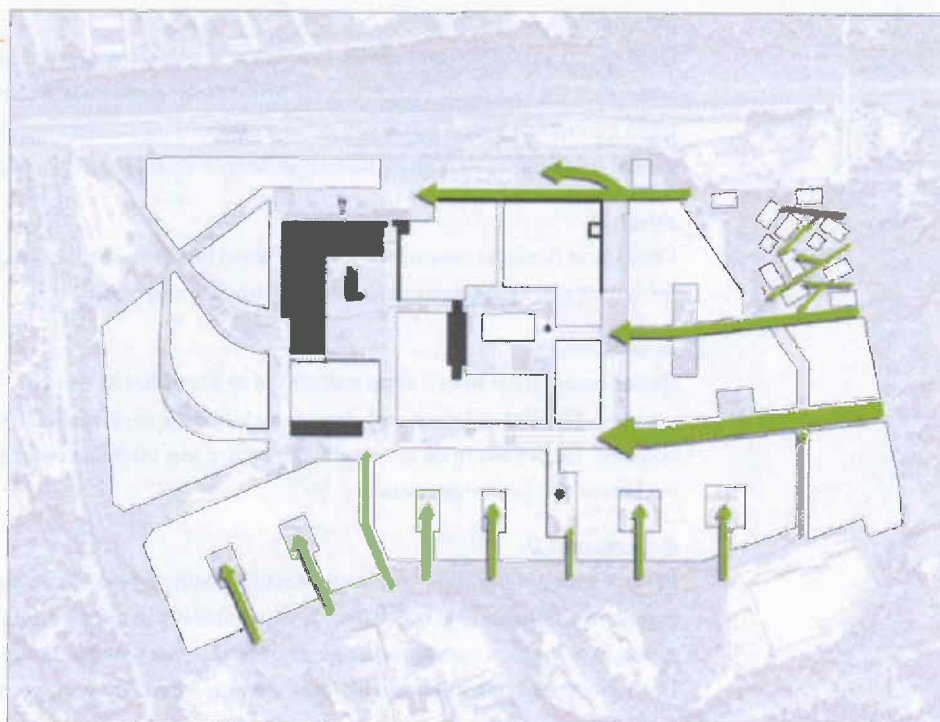
Nieuwe groenstructuur

De nieuwe hoofdstructuur bestaat uit punten en lijnen die met elkaar verbonden zijn. Het gehele ENKA-terrein wordt geflankeerd door de Bennekomseweg (de nieuwe Parkweg) als belangrijke verbindende route binnen Ede. De groene zone tussen de Bennekomseweg en de bebouwing is onderdeel van de gemeentelijke hoofdgroenstructuur. Vanaf deze weg ontvouwt de hoofdroute zich als één groene doorlopende ruimte rondom het carré. Deze centrale as valt samen met de verkeersstructuur. Lommerrijk, herkenbaar, representatief en een contrast vormend met het carré dat zich als een enclave presenteert en het historische hart van ENKA vormt.

Vanaf de hoofdroute vormen groene straten de verbinding tussen de randen van het plan en het industriële hart. Aan de bosrand verbindt de bosstraat alle dwarsverbindingen met elkaar om vervolgens richting het spoor aan te sluiten op de hoofdroute rond het carré. Binnen deze hoofdstructuur is op buurniveau een fijner netwerk van straten, pleinen en hoven aanwezig.

Afbeelding 4.18

Landschappelijke verankering
plangebied



In het Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsvisie voor het gehele Enka-terrein (AWG Architecten en Lodewijk Baljon landschapsarchitecten) is de groenstructuur tot in detail verder uitgewerkt. Naast de groenstructuur als begeleiding van wegen en paden, zijn voorstellen opgenomen voor bijvoorbeeld de inrichting van speelplekken en hoven.

Speelplekken

In het plan wordt onderscheid gemaakt tussen speelvoorzieningen voor kinderen van 3-12 jaar en voor een leeftijdsgroep van 10-18 jaar. Deze laatste zal de meest gepaste plek vinden binnen het carré, centraal in ENKA.

Afbeelding 4.19

Speelplekken



Bron: BALJON

Daarbij zullen functies gecombineerd kunnen worden zoals bijvoorbeeld een eetgelegenheid binnen het carré met een basketbal/trapveld, allemaal ontworpen als één object dat het plein binnen het carré siert.

Daarmee worden de actieve functies in het westelijk deel van het carré geconcentreerd tot een levendig plein. Omdat het plan zoveel groene hoven en pleinen heeft is hier natuurlijk altijd ruimte om te spelen. Directe speelobjecten hoeven hier niet geplaatst te worden. Hier is ruimte voor de creativiteit van kinderen en vormt de ruimte de spelaanleiding. Zo kan de noordstrook langs het spoor niet alleen benut worden voor waterberging, maar is er ook ruimte om te mountainbiken of te spelen in de hoogteverschillen die het nieuwe duinlandschap biedt.

4.3.4

DEELGEBIED 1 EN 6

Deelgebied 1

De verkaveling van deelgebied 1 is reeds uitgewerkt (zie figuur 4.20). Herkenbaar in het ontwerp is het schikken van woningen in hoven.

In het plan zijn de volgende grondgebonden meergezinswoningen opgenomen:

- rijwoningen;
- twee-onder-een- kapwoningen.

In totaal worden in dit deelgebied circa 160 woningen voorzien. De voorzijde van de woningen wordt gericht ofwel op de doorgaande infrastructuur (hoofdontsluiting of bosstraat zuidzijde) ofwel naar binnengericht op het openbaar gebied van de hoven. Voor de ontsluiting van het gebied wordt een nieuwe aansluiting gemaakt op de Bennekomseweg.

Deze weg vormt tevens het eerste deel van de hoofdroute van het ENKA-terrein.

Aan de zijde van de Bennekomseweg wordt een brede groenstrook voorzien. Tegenover de woningen worden parkeerplaatsen in de groenstrook aangelegd.

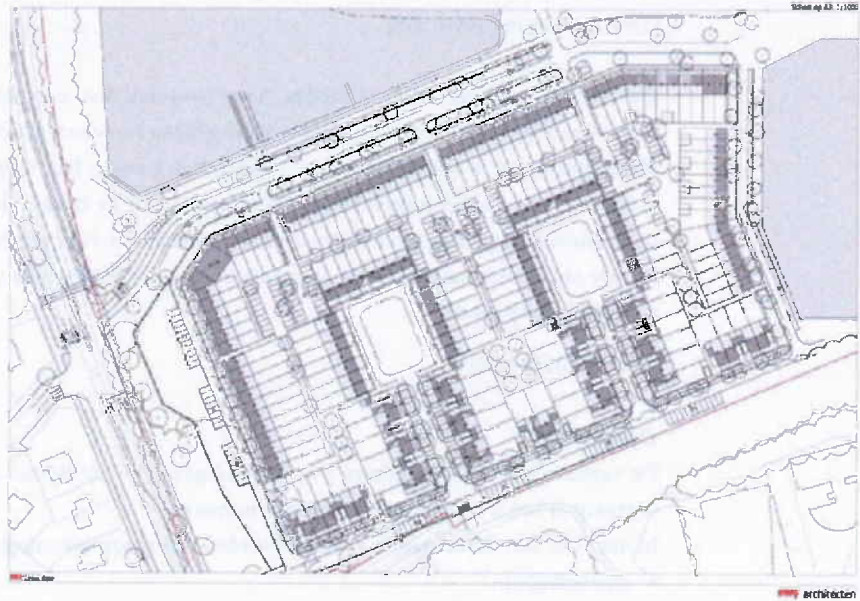
Deze strook is een combinatie van de te handhaven bomengroep en de hoofdgroenstructuur van de gemeente. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt de bosroute aangelegd. Deze route langs het bos en Horapark geeft de bewoner het gevoel aan de bosrand te wonen. Aan de boszijde is ruimte voor haaks parkeren. Op punten waar woningen georiënteerd zijn op het bos of waar zichtlijnen vanuit de hoven eindigen op de bosrand, worden geen parkeer-vakken gemaakt maar wordt groen voorzien.

Deelgebied 6

Deelgebied 6 is bedoeld voor ruime kavels voor vrijstaande woningen. Binnen dit bestemmingsplan worden 6 kavels direct bestemd. Deze zijn gelegen aan de noordrand van deelgebied 6.

Afbeelding 4.20

Proefverkaveling deelgebied



HOOFDSTUK

5

Toelichting op de
planregels

5.1

ALGEMEEN

In dit hoofdstuk worden - voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht - de van het bestemmingsplan deel uitmakende planregels van een nadere toelichting voorzien.

De planregels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te op te nemen, wat werkelijk noodzakelijk is. Niettemin kan het in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitsbepalingen in de vorm van uitwerkings- en ontwikkelingsregelingen en ontheffingsbepalingen opgenomen.

De uitvoering van de bevoegdheid tot het verlenen van ontheffing berust bij burgemeester en wethouders. Deze bepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te worden.

Een uitwerkings- en ontwikkelingsregeling biedt de mogelijkheid om een bestemming later uit te werken respectievelijk te wijzigen. De uitvoeringsbevoegdheid ligt ook hier bij burgemeester en wethouders.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

De omschrijving van de op de kaart aangegeven bestemmingen en het gebruik van gronden en gebouwen is vermeld in hoofdstuk 2. Tevens worden per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

Hoofdstuk 4 ten slotte bevat regels ten aanzien van het overgangsrecht en de tenaamstelling van het plan.

5.2

NADERE TOELICHTING OP DE PLANREGELS

Hierna volgend worden - voor zover nodig - de planregels artikelsgewijs van een nadere toelichting voorzien.

Groen

Van belang is dat de groenbestemming aan de noordzijde van het plangebied is voorzien van de aanduiding "waterberging". De soort van de te realiseren waterberging is vrij gelaten.

Tuin

Deze bestemming betreft de gronden die in beginsel vrij van bebouwing dienen te blijven (bouwvergunningvrije bouwwerken daargelaten).

Wonen-1 en wonen-2

Deze bestemmingen betreffen de gedeelten van het woongebied die als eerste zullen worden ontwikkeld. Hiervoor dit gedeelte gelden dan ook rechtstreekse bouwtitels. Voor wat betreft de woningtypes geldt dat de aanwijzingen op de plankaart in acht moeten worden genomen.

In de bestemming Wonen-1 is niet voorzien in vrijstaande woningen. In Wonen-2 mogen alléén vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart aangegeven.

Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in beide bestemmingen zijn toegestaan. In de regeling is een differentiatie gemaakt naar woningtype voor wat betreft afmetingen en toegestane situering.

Verder is van belang dat in de specifieke gebruiksregels een regeling is opgenomen ten aanzien van de aan huis verbonden beroepen.

Gemengd – Uit te werken

Deze bestemming betreft een uit te werken bestemming als bedoeld in artikel 3.6 van de Wro. Burgemeester en wethouders moeten deze bestemming binnen de planperiode uitwerken. Dat moet gebeuren binnen de kaders die de gemeenteraad daarvoor in de planregels heeft opgenomen.

Voorzien wordt in diverse gebruiksmogelijkheden. De toegestane functies zijn opgesomd, waarbij sprake is van onderlinge uitwisselbaarheid.

Verder kan nog worden gewezen op de regeling voor monumenten en cultuurhistorisch waardevolle panden. Voor beide geldt een nadere eisen-mogelijkheid ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Voor de niet-monumenten is een anti sloopregeling opgenomen. Voor de monumenten geldt deze niet, omdat de Monumentenwet hierin al voorziet. In de bijzondere bepalingen zijn enkele regels opgenomen die betrekking hebben op het voor het plan uitgevoerde onderzoek.

Wonen – Uit te werken

Ook hier is sprake van een uit te werken bestemming ex artikel 3.6 van de Wro.

Per deelgebied is aangegeven welke specifieke, aan het deelgebied gerelateerde regels van toepassing zijn. Daarnaast zijn nog overige regels opgenomen ten aanzien van verkeer, parkeren, groen/water, speelvoorzieningen, de aanwezige monumentale bomen en cultuurhistorisch waardevolle panden opgenomen welke uiteraard ook in acht moeten worden genomen. De regeling ten aanzien van de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is gelijk

aan de regeling zoals opgenomen in de bestemming "gemengd – uit te werken". In de bijzondere bepalingen zijn enkele regels opgenomen die betrekking hebben op het voor het plan uitgevoerde onderzoek.

Aan burgemeester en wethouders zijn verdere sturingsmogelijkheden toegekend doordat zij bij de uitwerking van het plan de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen kunnen opnemen. Dit is geen verplichting maar wel een mogelijkheid.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze zou zich kunnen voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken wederom bij een dergelijke berekening, doch nu ten behoeve van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Algemene ontheffingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders een ontheffingsbevoegdheid toegekend voor een aantal met name genoemde ontheffingen.

Indien de plankaart niet geheel blijkt overeen te stemmen met de werkelijke afmetingen in het terrein kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het plan teneinde afwijkingen op ondergeschikte punten mogelijk te maken. De bepaling geeft de voorwaarden aan waaronder een dergelijke ontheffing kan worden verleend.

Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de voorschriften opgenomen dan wel op de kaart aangegeven afmetingen kunnen met behulp van deze bepaling mogelijk worden gemaakt.

Van belang is verder, dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van zend- en communicatiemasten in deze regel is verwerkt.

Voorts is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor onderdelen van hoofdgebouwen en voor een aantal andere bouwwerken, waaronder (hoek)erkers.

Het verlenen van ontheffing mag geen automatisme zijn. Burgemeester en wethouders zullen het verlenen van ontheffing moeten afwegen en motiveren conform het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Een algemene bevoegdheid, gebaseerd op artikel 3.6 Wro, is opgenomen om aanduidingen van de plankaart te kunnen verwijderen. Dit betreft aanduidingen met betrekking tot de cultuurhistorische waarden van panden en met betrekking tot de monumentale bomen. Hiervan kan gebruik worden gemaakt wanneer bescherming van specifieke belangen niet meer aan de orde is. Tevens is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Procedureregeling

Deze regeling geeft de te volgen procedures weer bij uitwerking, wijziging, ontheffing en/of het stellen van nadere eisen.

Overgangsrecht

Voor de redactie van het overgangsrecht is het Besluit ruimtelijke ordening bepalend.

Bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaan, in uitvoering zijn of mogen worden gebouwd krachtens een op dat moment reeds aangevraagde bouwvergunning mogen in beginsel gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijkingen naar hun aard niet worden vergroot. Bij de vraag of de afwijking wordt vergroot kan ook het gebruik relevant zijn.

Ook is het gebruiksovergangsrecht opgenomen. Bestaand gebruik mag in beginsel worden gehandhaafd. Ook is een uitsluitingsclausule opgenomen voor gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

HOOFDSTUK

6

Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij het voorbereiden van een bestemmingsplan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van dat plan.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor ca. 1000 tot 1300 woningen en diverse commerciële en maatschappelijke voorzieningen. In het plangebied wordt realisatie van ca. 160 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt. De realisatie is voorzien in de periode 2009 – 2018. Een indicatie van de fasering is hieronder weergegeven.

Deelgebied	Geplande start van de bouw
Wonen 1	3 ^e kwartaal 2010
Wonen 2	2 ^e kwartaal 2017
Gemengd	PM
Wonen 3	2 ^e kwartaal 2011
Wonen 4	2 ^e kwartaal 2012
Wonen 5	2 ^e kwartaal 2013
Wonen 6	4 ^e kwartaal 2009 en 1 ^e kwartaal 2014
Wonen 7	4 ^e kwartaal 2014
Wonen 8A	PM

De herontwikkeling van het Enka-terrein is een particulier initiatief. De gronden zijn in eigendom van Grondbank Bennekomseweg CV. Het project kent een sluitende grondexploitatie.

De gemeente Ede en Grondbank Bennekomseweg CV sluiten voor de herontwikkeling een samenwerkingsovereenkomst. Het plangebied wordt door de initiatiefnemer ontwikkeld. In de samenwerkingsovereenkomst is het verhaal van kosten voor de gemeente geregeld, bestaande uit bijdragen voor onder andere infrastructurele voorzieningen in het plangebied, bovenwijkse voorzieningen en gemeentelijke plankosten. Het kostenverhaal voor de gemeente is aldus verzekerd. Opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Voor maatschappelijke functies in het gebied zoals een school, bewegingsonderwijs, peuterspeelzaal en ontmoetingsruimte zal de gemeente voor een belangrijk deel de verantwoordelijkheid op zich nemen.

Omdat de exacte locatie en omvang van deze functies op dit moment nog niet bekend is, zijn deze via een uit te werken bestemming mogelijk gemaakt. Voor de benodigde basisschoolfuncties en het gymnastieklokaal heeft de gemeente de benodigde investeringen reeds gereserveerd.

HOOFDSTUK 7 Overleg

7.1 OVERLEG

Er wordt al gedurende vele jaren gewerkt aan en gesproken over de plannen voor Ede-Oost/Spoorzone en het ENKA-terrein (reeds vanaf 2004). In deze periode zijn meerdere bijeenkomsten en inspraak- en overlegmomenten voor burgers en diverse overheden geweest. Op deze wijze zijn burgers en overheden al in een vroeg stadium betrokken bij voorgenomen ontwikkeling van Ede-Oost/spoorzone inclusief het ENKA-terrein.

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het plan is daarom gezonden aan de hiertoe aangewezen instanties, waaronder het waterschap en de provincie Gelderland. Het verslag van dit vooroverleg is in een aparte nota vastgelegd.

P.M.

april 2009.

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Tuin	14
Artikel 5	Verkeer	15
Artikel 6	Wonen - 1	16
Artikel 7	Wonen - 2	19
Artikel 8	Gemengd - Uit te werken	21
Artikel 9	Wonen - uit te werken	25
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	27
Artikel 10	Anti-dubbelteibepaling	27
Artikel 11	Algemene ontheffing van de bouwregels	27
Artikel 12	Algemene wijzigingsbevoegdheid	27
Artikel 13	Procedureregeling	27
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	27
Artikel 14	Overgangsrecht	27
Artikel 15	Slotregel	27

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. **aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/ of het bebouwen van deze gronden;
- b. **aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- c. **aan-huis-verbonden beroep:**
een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- d. **aanbouw:**
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- e. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- g. **bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- h. **beroeps- c.q. bedrijfspvloeroppervlakte:**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- i. **bestaande situatie:**
 - * t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - * t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

- j. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0228.Enkaterrein-0001 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen indien van toepassing);
- l. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- m. **bijgebouw:**
een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- n. **bijzondere woonruimte:**
woonruimte waarin, al dan niet zelfstandige, woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening;
- o. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- p. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- q. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- r. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- s. **bouwperceelsgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- t. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- u. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

- v. **carport:**
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;
- w. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- x. **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en prostitutie;
- y. **eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond;
- z. **erf:**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- aa. **escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus;
- ab. **functie:**
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- ac. **galerie:**
ruimte voor het exposeren en verhandelen van kunstwerken;
- ad. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- ae. **geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh);

af. geluidsgevoelige functies:

functies zoals bedoeld in het Besluit geluidhinder;

ag. gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten;

ah. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

ai. horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

aj. horeca categorie 1:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

ak. horeca categorie 2:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

al. horeca categorie 3:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

am. horeca categorie 4:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal;

an. hotel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

ao. kantoor- en/of praktijkruimte:

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;

ap. kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

aq. maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

ar. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

as. ondergeschikte detailhandel:

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

at. plan:

het bestemmingsplan "Enka-terrein" van de gemeente Ede;

au. plangrens:

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

av. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

aw. publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf;

ax. raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituté tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

ay. ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

az. seksinrichting:

- een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;
- onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

ba. straatprostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

bb. stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

bc. terras:

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

bd. uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

be. Voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

bf. voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;

bg. winkel:

een gebouw dat een ruimte omvat, die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel;

bh. woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

bi. oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewekte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

bj. peil:

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20 m;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

1. **afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
2. **breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:**
overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;
3. **breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:**
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
4. **dakhelling:**
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. **goothoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
6. **bouwhoogte van een bouwwerk:**
vanaf het peil verticaal tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
7. **inhoud van een bouwwerk:**
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **oppervlakte van een bouwwerk:**
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/ of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
10. **bebouwingspercentage:**
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of het te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
 - b water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c bermen en beplantingen;
 - d speelvoorzieningen;
 - e voorzieningen voor langzaamverkeer, al dan niet in de vorm van een brug;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g terreinafscheidingen en muren;
- alsmede:
- h ter plaatse van de aanduiding "waterberging", voor voorzieningen ten behoeve van de waterberging.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 8 m.

3.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d het dempen van watergangen.

3.3.1 Uitzonderingen

Het in lid 3.3 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de aanwezige watergangen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b nutsvoorzieningen;
- c waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van minder dan 2 m van de voorgevellijn dan wel vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a het in lid 4.2.1 gestelde verbod tot het bouw van gebouwen voor de bouw van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1.50 m bedragen;
 - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 2 m bedragen;
 - 3 de bebouwing is passend in het stedenbouwkundig beeld.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van de gronden en/of bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a de gronden gelegen voor de voorgevel van een woning mogen niet worden gebruikt voor het parkeren of stallen van caravans, en vaartuigen.

4.5 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van onderdoorgangen voor het langzaam verkeer, met dien verstande dat de bouwhoogte daarvan niet meer mag bedragen dan 4 m dan wel mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b onderdoorgangen ten behoeve van het langzaam verkeer;
- c bruggen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 m;
- c de bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d de bouwhoogte van onderdoorgangen ten behoeve van het langzaam verkeer mag niet meer bedragen dan 4 m dan wel mag maximaal gelijk zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen;
- e de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Inrichtingsregels

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding 'as van de weg' geldt dat de weg overeenkomstig deze aanduiding dient te worden ingedeeld.

5.4 Ontheffing inrichtingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.3 en toestaan dat de aangegeven wegas wordt aangepast, mits de vastgestelde voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Artikel 6 Wonen - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e parkeren.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c de hoofdgebouwen mogen:
 - * ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd" in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd;
 - * ter plaatse van de aanduiding "gestapeld" op elkaar gestapeld worden gebouwd;
 - * ter plaatse van de aanduiding "twee-aaneen", in blokken van twee-aaneen worden gebouwd;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- e de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- f de breedte van hoofdgebouwen mag voor:
 - 1 aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen niet minder dan 4 m en niet meer dan 8 m bedragen;
- g de dakhelling mag niet minder dan 30° en niet meer bedragen dan 60°.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning gelden de volgende bepalingen:

- a bij rijenwoningen zijn uitsluitend vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m²;
- d voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- e de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel indien sprake is van aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen mag gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- f de (bouw)hoogte mag niet meer bedragen dan:
- 3 m indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
 - 6 m indien het een aan-of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw bij een twee-aaneengebouwde woning betreft.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouw van een zwembad is niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

6.3 Ontheffing bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

1. van het bepaalde in **6.2.1 onder a** en toestaan dat het bouwvlak aan de voorzijde wordt overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - b de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
 - c de bebouwing is passend in het stedenbouwkundig beeld.
2. van het bepaalde in **6.2.1 onder c** en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone ontheffingsgebied' de woningen in rijen van 3 of meer aaneen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - a de woningen passend zijn in het stedenbouwkundig beeld en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de directe omgeving;
 - b gemiddeld per woning sprake dient te zijn van 1,78 parkeerplaats per woning; parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen;
 - c in samenhang hiermee de goothoogte en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering" niet meer dan 7,50 m respectievelijk 11 m mag bedragen;
3. van het bepaalde in **6.2.1 onder d en e** toestaan dat de maximale goot- en bouwhoogtes van 7.50 m en 11 m worden verhoogd naar maximaal 9 m respectievelijk maximaal 13 m, met dien verstande dat de woningen passend zijn in het stedenbouwkundig beeld en geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie in relatie tot de directe omgeving.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming "Wonen - 1" is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;

- b het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c detailhandel is niet toegestaan;
- d de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

6.5 Ontheffing gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve van onderdoorgangen voor het langzaam verkeer, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m dan wel maximaal gelijk mag zijn aan de goothoogte van de direct aangrenzende gebouwen.

6.6 Inrichtingsregels

Bij de inrichting van het gebied worden de volgende parkeernormen in acht genomen:

- a. Gemiddels dient sprake te zijn van 1,78 parkeerplaats per woning; parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen;
- b. Bij twee-aaneen gebouwde woningen geldt in aanvulling op het bepaalde **onder a** dat 1 parkeerplaats op eigen erf dient te worden gerealiseerd, welke parkeerplaats wordt inbegrepen bij de vereiste van 1,78 parkeerplaats per woning.

Artikel 7 Wonen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroepen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e parkeren.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
Het bouwvlak mag aan de voorzijde uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
 - 2 de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m;
- b het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag per kavel niet meer dan 70 bedragen;
- c de hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- d de afstand tot de voorste perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- e de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 4 m bedragen;
- f de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- g de (bouw)hoogte mag niet meer dan 12 m bedragen;
- h in afwijking van het bepaalde in 7.2.1 onder f en g mogen de goothoogte en de bouwhoogte niet meer dan 7,50 m bedragen indien sprake is van de realisatie van een hoofdgebouw in twee bouwlagen met een platte dakafdekking;
- i de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 12 m bedragen;
- j de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 16 m bedragen.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan – en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen";
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- d de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m dan wel indien sprake is van aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen mag gelijk zijn aan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e de (bouw)hoogte mag niet meer dan 5 m bedragen;
- f één van de zijstroken van de erven dient vrij te blijven van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een diepte van 25 m gemeten vanaf de voorgevellijn.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a de bouw van een zwembad is niet toegestaan;
- b de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van minder dan 2 m van de voorgevellijn dan wel vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming "Wonen - 2" is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
- b het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c detailhandel is niet toegestaan;
- d de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

7.4 Inrichtingsregels

Bij de inrichting van het gebied worden de volgende parkeernormen in acht genomen:

- a. Per woning dient 1,85 parkeerplaats te worden gerealiseerd; parkeren op eigen erf daarbij inbegrepen.

Artikel 8 Gemengd - Uit te werken

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Gemengd- uit te werken" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen;
 - c. horecabedrijven, categorie 1, 2, en 3;
 - d. hotel- en congrescentrum;
 - e. kantoren;
 - f. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
 - g. ateliers en galleries, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
 - h. publiekverzorgende ambachten en dienstverlening, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
 - i. sportieve en recreatieve voorzieningen;
 - j. dienstverlening;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. tuinen, erven en verhardingen;
 - n. terrassen;
 - o. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - p. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen;
 - q. groenvoorzieningen;
 - r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede:
- s. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" dan wel "specifieke bouwaanduiding – monumenten" voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de hierna opgenomen uitwerkingsregels.

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- a. de (bouw)hoogte van een gebouw mag niet meer dan 15 m bedragen, dan wel, indien sprake is van een hogere (bouw)hoogte, de (bouw)hoogte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- b. in aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 19 m mag bedragen en dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 24 m mag bedragen.

8.2.2 Cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in lid 8.2.1 de volgende bepalingen.

Bebouwing

Bij de uitwerking van de bestemming wordt een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals deze tot uitdrukking komt in gevelindeling en -breedte, de vorm van het grondvlak, (bouw)hoogte, goothoogte en dakvorm.

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking van de bestemming de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de regeling voor bebouwing zoals hiervoor onder 8.2.2. genoemd ten behoeve van:

- a. het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels;

met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het karakter van het bouwwerk, waaronder wordt verstaan de totaliteit van:

- * hoofdopzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
- * constructie;
- * oriëntatie;
- * materialisering;
- * kleurstelling.

Toelaatbaarheid

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffing dient advies te worden gevraagd aan een extern deskundige dan wel een deskundigencommissie op het gebied van cultuurhistorie.

8.2.3 Verkeer

Ter plaatse van de aanduiding "verkeer" gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "verkeer" dient ten behoeve van een structurele groen-verkeersroute een groene verkeersverbinding te worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verkeer" is geen bebouwing toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" geldt dat een ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient te worden gerealiseerd.

8.2.4 Bijzondere bepalingen

- a. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
- b. bij de uitwerking dient te worden verzekerd dat niet eerder zal worden begonnen met de bouw van gebouwen dan nadat de veiligheid in relatie tot explosiegevaarlijke restanten in de bodem is gegarandeerd;

- c. bebouwing van functies gevoelig voor milieuhinder dient zodanig te worden geprojecteerd dat geen ontoelaatbare hinder zal worden ondervonden vanwege in de nabijheid (potentieel) gelegen bedrijvigheid.

8.2.5 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
- * het straat- en bebouwingsbeeld;
 - * een goede woonsituatie;
 - * de verkeersveiligheid;
 - * de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - * de sociale veiligheid;
 - * de externe veiligheid;
 - * de brandveiligheid.
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen indien het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" dan wel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – monumenten", ten aanzien van de plaats, afmetingen, onderlinge verhoudingen, wijze van situeren van de bebouwing ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

8.3 Bouwregels

Bouwverbod

Zolang en voor zover deze uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

8.4 Sloopvergunning

Sloopvergunning

Het is verboden bouwwerken zonder vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "cultuurhistorische waarden" geheel of gedeeltelijk te slopen.

Uitzonderingen

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen geen aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben.

Toelaatbaarheid

De in dit lid genoemde sloopvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien het karakter van het bouwwerk dan wel van het te slopen deel van het bouwwerk hetgeen tot uitdrukking komt in de totaliteit van:
 - * hoofdopzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
 - * constructie;
 - * oriëntatie;

- * materialisering;

- * kleurstelling;

niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende vernieuwingen aan het object kan worden hersteld dan wel in redelijkheid niet langer is te handhaven;

b. indien (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid.

Artikel 9 Wonen - uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Wonen - uit te werken" (WU) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan-huis-verbonden beroepen;
 - c. kantoren en/of praktijkruimten;
 - d. wonen in woningen in de zin van bijzondere woonruimtes;
 - e. kinderdagverblijven;
 - f. tuinen, erven en verhardingen;
 - g. garageboxen;
 - h. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
 - i. parkeervoorzieningen;
 - j. bos;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. speelvoorzieningen;
 - m. nutsvoorzieningen;
 - n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- alsmede:
- o. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" dan wel "specifieke bouwaanduiding – monumenten" voor de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen;
 - p. ter plaatse van de aanduiding "groen" voor de instandhouding en bescherming van de landschappelijke en natuurlijke waarden van de aanwezige groenelementen;
 - q. ter plaatse van de aanduiding "waardevolle boom" voor de instandhouding en bescherming van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de aanwezige boombeplanting.

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de hierna opgenomen uitwerkingsregels.

9.2.1 Wonen- uit te werken specifieke vorm van wonen-2

Ter plaatse van de aanduiding "wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 2" gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 150 en niet meer bedragen dan 190.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 13 m,

- c. de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder 2 en 3 geldt dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 25 m mag bedragen, waarbij geldt dat het gestelde onder a (gothoogte) niet van toepassing is;
- e. in aanvulling op het bepaalde onder 2, 3 en 4 geldt dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 15 m mag bedragen, waarbij geldt dat het gestelde onder a (gothoogte) niet van toepassing is.

9.2.2 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 3

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 3” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 115 en niet meer bedragen dan 140.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 13 m,
- c. de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.3 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 4

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 4” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 140 en niet meer bedragen dan 180.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b. de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 13 m,
- c. de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.4 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 5

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 5” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 70 en niet meer bedragen dan 110.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.5 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 6 A en 6B

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 6A” en “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 6B” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen 6A” niet minder bedragen dan 50 en niet meer bedragen dan 80;
- b het aantal woningen mag ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van wonen 6B” niet meer bedragen dan 18.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen.

9.2.6 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 7

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 7” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 220 en niet meer bedragen dan 280.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de goothoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 9 m;
- b de (bouw)hoogte van een woonhuis mag niet meer bedragen dan 12 m;
- c de (bouw)hoogte van gestapelde bebouwing mag niet meer dan 13 m bedragen;
- d in aanvulling op het bepaalde onder b en c geldt dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 18 m mag bedragen, en dat de hoogte van één gebouw niet meer dan 24 m mag bedragen, waarbij voor beide gebouwen geldt dat het gestelde onder a (goothoogte) niet van toepassing is.

9.2.7 Wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 8A

Ter plaatse van de aanduiding “wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 8A” gelden de volgende uitwerkingsregels:

Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a het aantal woningen mag niet minder bedragen dan 14 en niet meer bedragen dan 20;
- b uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.

Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de (bouw)hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 18 m.

9.2.8 Ontheffing begrenzing specifieke vorm van wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de bouwregels ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van wonen – 1 t/m 7" ten behoeve van een verschuiving van de op de plankaart aangegeven begrenzingen van deze aanduidingen met 30 m.

9.2.9 Cultuurhistorische waarden

Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.6. de volgende bepalingen.

Bebouwing

Bij de uitwerking van de bestemming wordt een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals deze tot uitdrukking komt in gevelindeling en – breedte, de vorm van het grondvlak, (bouw)hoogte, goothoogte en dakvorm.

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking van de bestemming de mogelijkheid op te nemen tot het verlenen van ontheffing van de regeling voor bebouwing zoals hiervoor onder 9.2.9 genoemd ten behoeve van:

- a. het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels; met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het karakter van het bouwwerk, waaronder wordt verstaan de totaliteit van:
 - hoofdpzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
 - constructie;
 - oriëntatie;
 - materialisering;
 - kleurstelling.

Toelaatbaarheid

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de ontheffing dient advies te worden gevraagd aan een extern deskundige dan wel een deskundigencommissie op het gebied van cultuurhistorie.

9.2.10 Monumentale boom

Ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom" gelden in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.2 en 9.2.3 de volgende bepalingen:

Bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding "monumentale boom" is geen bebouwing toegestaan.

Ontheffing bouwverbod

- a. Burgemeester en wethouders kunnen van het verbod tot het bouwen van bouwwerken ontheffing verlenen, indien wordt aangetoond dat door het bebouwen van de gronden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.
- b. Ten behoeve van het verlenen van de ontheffing kunnen burgemeester en wethouders een bomeneffectrapportage verlangen, waaruit blijkt dat de bouw geen onevenredige gevolgen heeft voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de boom.
- c. Burgemeester en wethouders zijn tevens bevoegd bij toepassing van de ontheffing nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken.

Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "monumentale boom" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. het leggen van drainagebuizen;
- c. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
- e. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeiing, (bron)bemaling, drainage of andere wijze;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze van indrijven van voorwerpen in de grond.

Uitzonderingen

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.

Toelaatbaarheid

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast.

9.2.11 Verkeer

Ter plaatse van de aanduiding "verkeer" gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding "verkeer" dient ten behoeve van een structurele groen-verkeersroute een groene verkeersverbinding te worden gerealiseerd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "verkeer" is geen bebouwing toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" geldt dat een ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient te worden gerealiseerd.

9.2.12 Groen

Ter plaatse van de aanduiding "groen" geldt in aanvulling op dan wel in afwijking van het bepaalde in de leden 9.2.2, 9.2.3, 9.2.4 en 9.2.5 de volgende bepaling:

Bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding "groen" is bebouwing en verharding uitsluitend toegestaan indien wordt aangetoond dat door het bebouwen dan wel verharden van de gronden de aanwezige groenelementen niet onevenredig worden geschaad dan wel dat sprake is van een zorgvuldige landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bebouwing.

9.2.13 Speelvoorzieningen

Ten minste 3% van de voor "Wonen – Uit te werken" aangewezen gronden dient te worden aangewend voor speelvoorzieningen.

9.2.14 Parkeren

Bij de uitwerking dient te worden aangesloten bij het gemeentelijk parkeerbeleid.

9.2.15 Bijzondere bepalingen

- a. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde;
- b. bij de uitwerking dient te worden verzekerd dat niet eerder zal worden begonnen met de bouw van gebouwen dan nadat de veiligheid in relatie tot explosiegevaarlijke restanten in de bodem is gegarandeerd;
- c. bebouwing van functies gevoelig voor milieuhinder dient zodanig te worden geprojecteerd dat geen ontoelaatbare hinder zal worden ondervonden vanwege in de nabijheid (potentieel) gelegen bedrijvigheid.

9.2.16 Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - een goede woonsituatie;
 - een goede landschappelijke inpassing;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de sociale veiligheid;
 - de externe veiligheid;
 - de brandveiligheid.

- b. In aanvulling op het bepaalde onder a zijn burgemeester en wethouders tevens bevoegd om bij de uitwerking de mogelijkheid op te nemen tot het stellen van nadere eisen indien het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" dan wel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – monumenten", ten aanzien van de plaats, afmetingen, onderlinge verhoudingen, wijze van situeren van de bebouwing ten behoeve van de instandhouding en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen.

9.3 **Bouwregels**

Bouwverbod

Zolang en voor zover deze uitwerking geen rechtskracht heeft, mogen de gronden niet worden bebouwd.

9.4 **Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "wonen – uit te werken specifieke vorm van wonen 6B" de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het snoeien, verwijderen of beschadigen van de aanwezige bomen;
- b. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

Uitzonderingen

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de bomen tot gevolg (kunnen) hebben.

Toelaatbaarheid

De in dit lid genoemde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het bestaande boskarakter niet wordt aangetast.

9.5 **Sloopvergunning**

Sloopvergunning

Het is verboden bouwwerken zonder vergunning van burgemeester en wethouders (sloopvergunning) ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "cultuurhistorische waarden" geheel of gedeeltelijk te slopen.

Uitzonderingen

Het in dit lid vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mits het verrichten van deze handelingen geen aantasting van de cultuurhistorische waarden tot gevolg hebben.

Toelaatbaarheid

De in dit lid genoemde sloopvergunning kan slechts worden verleend:

- a. indien het karakter van het bouwwerk dan wel van het te slopen deel van het bouwwerk hetgeen tot uitdrukking komt in de totaliteit van:
 - * hoofdropzet, geleding, indeling, detaillering en ornamentiek;
 - * constructie;
 - * oriëntatie;
 - * materialisering;
 - * kleurstelling;niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende vernieuwingen aan het object kan worden hersteld dan wel in redelijkheid niet langer is te handhaven;
- b. indien (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is uit oogpunt van veiligheid.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 1 m;
 - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwen, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouw niet meer bedraagt dan 60 m³;
 - 2 de (bouw)hoogte niet meer dan bedraagt 3,5 m;
- e de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwingmasten;
 - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 10 m.
- f de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot ten behoeve van de bouw communicatiemasten, mits:
 - * de locatie is gelegen in een zoekgebied zoals aangewezen in het gemeentelijk plaatsingsplan;
 - * de plaatsing noodzakelijk is uit het oogpunt van een goed en samenhangend communicatienetwerk;
 - * sprake is van meerdere gebruikers van de mast;
 - * plaatsing zoveel mogelijk niet in de nabijheid van scholen plaatsvindt;
 - * de mast op zorgvuldige wijze wordt ingepast in de omgeving;
- g het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de (bouw)hoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 12 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen:
- 1 ten behoeve van verwijdering van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" dan wel "specifieke bouwaanduiding – monumenten" van de kaart, nadat de aanwijzing als beschermd rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988 is ingetrokken dan wel, indien geen sprake is van een rijksmonument, nadat naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak van de bescherming van de cultuurhistorische waarden is vervallen;
 - 2 ten behoeve van verwijdering van de aanduiding "waardevolle boom" indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de noodzaak van de bescherming van de natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de aanwezige boombeplanting is vervallen.
 - 3 ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
 - 4 ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 13 Procedureregeling

13.1 Wijziging , uitwerking, ontheffing of nadere eis

Met betrekking tot de voorbereiding van wijziging, uitwerking, verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
 - Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- c. Het eerste lid niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

14.2.1 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Lid 3 van dit artikel is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

“Regels van het bestemmingsplan Enka-terrein van de gemeente Ede”.

Ede, 28 april 2009

Gemeente Ede