

Uitwerkings- en wijzigingsplan

Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur

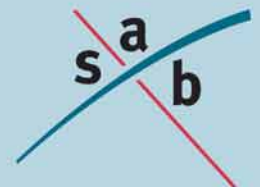
Toelichting

Gemeente Ede

Datum: 2 maart 2010

Projectnummer: 90679

ID: NL.IMRO.0228.BPU2009KRNH0001-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het plan	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Hoofdstructuur Kernhem	9
2.3	Hoofdstructuur vlek B	9
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Bodem	14
3.3	Archeologie	15
3.4	Externe veiligheid	15
3.5	Economische uitvoerbaarheid	15
4	Wijze van bestemmen	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Dit uitwerkings- en wijzigingsplan	18
5	Procedure	20
5.1	zienswijzen	20
5.2	overleg	20

Bijlage

- *memo bodemonderzoeken (gemeente Ede)*
- *zienswijzenverslag*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Ede is de uitbreidingswijk Kernhem in ontwikkeling. Dit gebied voorziet, tezamen met de inbreidingslocaties elders in Ede, in de woningbehoefte tot 2015. Het oostelijk deel van de wijk is reeds gerealiseerd. Voor het westelijk deel is inmiddels een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt, waarin zich een drietal structurende elementen bevinden. Dit is ten eerste het groene kader, ten tweede de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen en ten slotte de verkeersontsluiting.

Voorliggend uitwerkings- en wijzigingsplan is bedoeld om enkele onderdelen van het westelijk deel (vlek B) mogelijk te maken. Het betreft specifiek de volgende onderdelen:

- de hoofdwegen- en hoofdgroenstructuur;
- het water van de centrale A-watergang en de Slenk;
- verplaatsing persleidingen.

Ten behoeve van de uitbreidingswijk Kernhem is in 2007 het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem” vastgesteld. Voor onderhavig plangebied is grotendeels de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen” opgenomen. Voor deze gebieden geldt een uitwerkingsplicht, waarin met voorliggend uitwerkingsplan wordt voorzien. Voor het verplaatsen van de persleidingen wordt aangesloten bij de wijzigingsbepalingen uit dit moederplan.

Omdat de procedures van een uitwerkingsplan en een wijzigingsplan gelijk zijn, is ervoor gekozen voornoemde ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te nemen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied behoort tot het westelijk deel (vlek B) van de uitbreidingswijk Kernhem, welke is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Ede. Aan de oostzijde wordt het gebied door een brede houtwal gescheiden van het reeds gerealiseerde deel van Kernhem (vlek A). De zuidgrens van het plangebied wordt gevormd door de N224 (Laan van Kernhem), de westelijke grens voor de A30 en de noordgrens door de Doesburgerdijk.

De afbeelding op de volgende pagina geeft globaal de ligging van het plangebied weer. Tevens is een kaartje bijgevoegd met daarop de ligging van het reeds gerealiseerde deel van Kernhem (vlek A) en vlek B.

Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Globale ligging plangebied



Situering Vlek A en Vlek B

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem”, dat op 12 april 2007 is vastgesteld. Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn aan het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- Uit te werken natuurgebied, ecologische zone

Deze bestemming is toegekend aan de ecologische zone aan de noordzijde van het plangebied en bedoeld voor de volgende functies:

- de aanleg en handhaving van een ecologische verbinding;
 - behoud, versterking en/of herstel van de (toekomstig) aan de gronden eigen zijnde landschappelijke en natuurlijke waarde;
- met de daarbij behorende voorzieningen als

- fiets- en/of voetpaden;
- watergangen;
- woondoeleinden, ter plaatse van de op de kaart aangegeven ‘in te passen woonfunctie’;

alsmede

- kleinschalige recreatieve voorzieningen, mits deze zijn afgestemd op de onder a en b genoemde doelstellingen.

- Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen

Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

- woondoeleinden;
 - maatschappelijke doeleinden, waaronder een gsm-mast met een hoogte van maximaal 45 m;
 - verkeersvoorzieningen, zoals wegen, parkeervoorzieningen, woonerven en -straten, fiets- en voetpaden en andere verkeersvoorzieningen;
 - de waterhuishouding, zoals watergangen en waterpartijen, alsmede voorzieningen ten behoeve van infiltratievoorzieningen en waterbuffers;
 - nutsvoorzieningen;
 - groen- en speelvoorzieningen;
 - de aanleg en handhaving van een ecologische verbindingzone;
 - overige tot een woongebied behorende voorzieningen, waaronder begrepen geluidwerende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

Ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanwijzing “Langzaamverkeersroute” zullen langzaamverkeersverbindingen (fiets- en voetpaden) worden gerealiseerd onder meer ten behoeve van verbindingen tussen de Doesburgerdijk en het aangrenzende woongebied. Indien op de kaart tevens de bestemming “Rioolpersleiding -Mn(r)-“ is aangegeven zijn de gronden mede bestemd voor een (ondergrondse) rioolpersleiding.

Voor zover op de kaart binnen de bestemming de nadere aanwijzing “Houtwal” is gegeven, zijn de gronden mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarde. Voor zover op de kaart binnen de bestemming de nadere aanwijzing “Slenk” en “Watergang” is gegeven, zijn de gronden met name bestemd voor de waterhuishouding.

Het archeologisch veld binnen het plangebied heeft de dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied gekregen, ter bescherming van de aldaar aanwezige archeologische waarden.

Ten slotte is ter bescherming van het straalpad de aanduiding “straalpad” opgenomen en is vanwege de geurhindercontour van een tweetal agrarische bedrijven de aanduiding “milieuzone” aangegeven, waarbinnen bij recht geen milieugevoelige objecten mogen worden gebouwd, echter uitsluitend na vrijstelling (onthefing).

Dit bestemmingsplan

uitwerking

In voorliggend bestemmingsplan zijn de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemmingen vertaald in een bestemming met een directe gebruiks- en/of bouwtitel. De naamgeving van de bestemmingen voldoet, vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wro, aan de standaarden uit de SVBP 2008. Voor de inhoud van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het moederplan.

De verschillende aanduidingen en dubbelbestemmingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk en/of voor het garanderen van de haalbaarheid of behoud van waardevolle elementen, in dit bestemmingsplan (in de regels en op de verbeelding) overgenomen. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding ‘houtwal’. Een dubbelbestemming is komen te vervallen, te weten Waarde-Archeologie. Deze dubbelbestemming voor het beschermen van de archeologische waarden is in het moederplan aan het archeologisch veld toegekend. Pas indien door middel van nader onderzoek is aangetoond dat geen waarden meer aanwezig zijn, dan kan de bestemming van de gronden worden afgehaald. Op dit moment vindt archeologische opgraving plaats. De werkzaamheden zijn in november 2009 afgerond, waarmee alle waardevolle resten uit het plangebied verwijderd zijn. Omdat de werkzaamheden ruimschoots voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zijn afgerond en daarmee door uitvoering van dit bestemmingsplan geen waarden meer kunnen worden aangetast, is de dubbelbestemming achterwege gelaten.

De aanduiding “milieuzone” is niet overgenomen, omdat voorliggend plan geen hindergevoelige objecten (bijvoorbeeld nieuwe woningen) mogelijk maakt binnen deze zone en dus de zittende bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Omdat aansluiting gezocht moet worden bij de SVBP 2008 is aan sommige aanduidingen/bestemmingen een andere naam gegeven. De bestemmingen “woondoeleinden” heet nu bijvoorbeeld “Wonen”.

Wijziging

Artikel 18 Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorzieningen, biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen voor het wijzigen van de situering van rioolpersleidingen en brandstofleidingen, dan wel het schrappen van leidingen. Alvorens toepassing te geven aan deze bevoegdheid dient het college advies in te winnen bij de leidingbeheerder(s).

In onderhavige situatie wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rioolpersleidingen te verplaatsen. De nieuwe locaties zijn specifiek bestemd. Vanwege de verplaatsing is in dit bestemmingsplan eveneens de bestemming van de huidige locatie afgehaald.

1.4 Opzet van het plan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Vanwege het feit dat het hier een uitwerkings- en wijzigingsplan betreft kan grotendeels worden verwezen naar het moederplan. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 tenslotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitwerking en wijziging van het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem' van de gemeente Ede. Dit plan is bovenal bedoeld om de realisatie de hoofdgroenstructuur en hoofdwegstructuur, de centrale watergang en de Slenk, zoals aangegeven op afbeelding op pagina 10, mogelijk te maken. Aanleg van de hoofdstructuur is noodzakelijk om de scherven te ontsluiten en bovendien wil de gemeente de landschappelijke waarden (de groenstructuur) vastleggen en daarmee beschermen en begrenzen. Ten slotte is vroegtijdige realisatie van de A-watergang en de Slenk noodzakelijk, omdat dit open water aanwezig moet zijn, voordat gestart wordt met de bouw van de eerste woningen. Onderstaand wordt nader op de hoofdstructuur en het water ingegaan. Tevens wordt een korte beschrijving gegeven van de woonbuurten.

In het Ontwikkelingsplan Vlek B-Kernhem (vastgesteld op 3 juli 2003) is de structuur van Vlek B reeds aangegeven. Het ontwikkelingsplan heeft als kader gediend waarmee de gemeente Ede het verkavelingsplan heeft uitgewerkt. De oorspronkelijk belangrijkste ambitie voor Kernhem lag in de wens om de kwaliteit van het bijzondere en eenduidige concept van Kernhem te verhogen door enerzijds de hoofdlijnen helderder te maken en anderzijds door expliciete variaties aan te brengen met inachtneming van de afgesproken hoofdlijnen. De volgende aspecten lopen als een rode draad door het planproces:

- Integratie (optimale wisselwerking tussen het woongebied en het interne en externe landschap);
- Samenhang (het doorzetten van de eenduidige structuur van Kernhem);
- Differentiatie (het positief beïnvloeden van het sterke concept van Kernhem door het realiseren van bijzondere, zich onderscheidende woonmilieus en woonvormen en een groot scala aan openbare en groene ruimtes);
- Duurzaamheid (de ambitie om de bestaande landschappelijke structuren te verankeren in een (ook sociaal) duurzame stedenbouwkundige structuur met verantwoorde ecologische verbindingen).

2.2 Hoofdstructuur Kernhem

De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen.

Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte “dreven” met een verzamel functie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, welke loodrecht op de aanwezige hoogtelijnen zijn gesitueerd.

Anderzijds ontstond er ruimte voor de ontwikkeling van *buurtschappen* waar, los van het standaardmilieu bijzondere streefbeelden zouden kunnen worden ontwikkeld.

Op basis van bovengenoemd ‘grid’ heeft de stedenbouwkundige uitwerking verder plaatsgevonden, bestaande uit een ontsluitingssysteem met noord-zuid lopende hoofdaders en oost-west lopende 30 km/u straten. De ontsluitingssystemen van de Vlekken A en B zijn (voor autoverkeer) onderling van elkaar gescheiden door een groene noord-zuid wal. Binnen de ontsluitingsstructuur vormen zich kavelblokken, ook wel *scherven* genoemd.

2.3 Hoofdstructuur vlek B

De hoofdstructuur van Vlek B wordt gevormd door een drietal elementen, te weten het groene kader (inclusief de watergangen), de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen (buurtschappen) en de verkeersontsluiting.

Het groene kader

De toekomstige ruimtelijke structuur van Vlek B is ingegeven door de bestaande landschappelijke structuren en elementen, bestaande uit oost-west en noord-zuid lopende groene zones. In noord-zuid richting bestaat de bestaande, en te handhaven groenstructuur uit bomenrijen en drie houtwallen. Centraal in de wijk loopt een brede houtwal, welke in het midden een natuurlijke knik heeft. In de hals van deze knik is een aanzienlijke groene ruimte gesitueerd die een oriënterende betekenis heeft en dient tevens als symbolische verwijzing naar de archeologische vindplaats die hier ontdekt is. Aan de oostrand van het gebied scheidt een brede houtwal Vlek B van het reeds ontwikkelde Vlek A.

De oost-west lopende groenstructuur bevindt zich met name aan de randen van de wijk. Het betreft de ecologische zone langs de Doesburgerdijk aan de noordzijde en de Laan van Kernhem aan de zuidzijde. De ecologische zone heeft een breedte van minimaal 50 m. In de zone zijn enkele bestaande woningen gelegen welke in voorliggend plan zijn meegenomen.

De aanwezige noord-zuidrichting van de bestaande houtwallen en bomenrijen vormt de onderlegger voor de structuur van de ‘dreven’. In functionele zin vormen de ‘dreven’ de hoofdontsluitingsstructuur in het gebied. In ruimtelijke zin vormen ze de kaders waarbinnen de scherven zijn gesitueerd. Het profiel van de dreven bestaat uit een groenstrook en een verkeersstrook. De kwaliteit van het aanwezige groen bepaalt de breedte van de houtwallen.



De verdeling in scherven en buurtschappen binnen de wijk

Water

Bij de inrichting van de wijk speelt de waterhuishouding een belangrijke sturende rol. Hemelwater en vuil water worden van elkaar gescheiden. Het vuil water zal via een vrijverval rioolstelsel worden afgevoerd naar het pompgemaal dat bij de zuidwest hoek van de slenk komt te staan (laagste punt in de wijk). Vanuit dit pompgemaal zal het vuilwater worden verpompt naar de RWZI aan de Dwarsweg.

Het RWA-riool (afvoer hemelwater) en het drainagesysteem (t.b.v. beheersing grondwaterstand) lozen direct op de A-watergang in vlek B, de A-watergang is opgedeeld in segmenten waarvan de scheiding steeds bij een dreef ligt. Deze segmenten worden qua peil gereguleerd zodat er waterberging kan plaatsvinden bij neerslag per woongebied. De A-watergang stroomt uiteindelijk uit in de Slenk die ook zorgt voor de berging van water bij neerslag en daarna gedoseerd wordt afgevoerd naar het ommeland. Gezien de hoge grondwaterstanden en de kweldruk in vlek B kan het hemelwater in vlek B niet worden geïnfiltreerd in de bodem, zoals plaatsvindt in vlek A, maar direct worden afgevoerd naar de A-watergang en de Slenk.

Centraal in de Slenk zal een bijzonder woonmilieu worden gecreëerd. Dit buurtschap zal een markant element in de wijk vormen. De woningen worden niet via dit uitwerkings- en wijzigingsplan mogelijk gemaakt, omdat de planvorming voor dit buurtschap nog gaande is. Voor meer informatie wordt verwezen naar het moederplan.

In voorliggend bestemmingsplan is het water van de A-watergang en het grootste deel van de Slenk meegenomen. de vorm, grootte en inrichtingseisen van de slenk zijn tussen het vaststellen van het moederplan en heden gewijzigd waardoor er met een kleiner wateroppervlak (2,3 hectare), lager normaalpeil en een grotere peilfluctuatie voldoende waterberging wordt gerealiseerd. Deze berekeningen en inrichtingseisen zijn uitgewerkt in het technisch programma van eisen watergang + slenk Kernhem dat is opgesteld door het waterschap en de gemeente samen. Een aantal delen dat in het moederplan nu nog als slenk c.q. water worden bestemd worden in een later stadium anders bestemd.

De verkeersontsluiting

De hoofdontsluiting van Vlek B wordt gevormd door noord-zuid lopende “dreven”, waarmee dit deel van Kernhem onafhankelijk van het reeds gerealiseerde deel is ontsloten op de N224. Vanuit de “dreven” worden de woongebieden ontsloten door smalle oost-west lopen woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Parkeren vindt plaats in parkeerhoven; de woonstraten worden op deze manier zoveel mogelijk gevrijwaard van auto's.

Het gebied wordt doorsneden door een aantal vrijliggende fietsroutes. Deze sluiten aan op het fietspad langs de N224 en de fietsroute over de Doesburgerdijk.

Ten slotte sluit de busroute door dit wijkdeel aan op de reeds bestaande busroute in Vlek A, zodat ook in dit deel sprake is van een optimale ontsluiting per openbaar vervoer.



het landschap als onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur voor Vlek B

De woonvelden

Binnen de woonvelden kunnen twee woonmilieus worden onderscheiden; de scherven en de buurtschappen. De scherven vormen qua oppervlakte het grootste deel van het woongebied en worden gekenmerkt door een meer traditionele verkavelingsvorm en woningtypen in de kenmerkende verschijningsvorm, aansluitend op Vlek A. In de scherven kunnen circa 1.309 woningen worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op circa 40 woningen per scherf.

Naast de scherven is in Vlek B sprake van een zestal buurtschappen, welke zich van de scherven onderscheiden door hun bijzondere ligging, bijzondere ruimtelijke structuur en de daaraan gekoppelde woonvormen. Het betreft de volgende buurtschappen:

- Wonen in het groen;
- Wonen aan het water;
- Lage buurtschap;
- Rand N224;
- Rand A30;
- Laan van Kernhem.

Het onderscheid ten opzichte van de scherven wordt onder andere bereikt door:

- afwijkende ruimtelijke structuur en verkavelingsrichting;
- andere woningtypologieën dan in de scherven (minder traditioneel van karakter);
- afwijkend materiaalgebruik en afwijkende kapvorm;
- bijzonder of ander karakter van de openbare ruimte;
- afwijkend parkeerregime ten opzichte van de scherven, waarbij het parkeren bij voorkeur geïntegreerd wordt in de bebouwing

nutsvoorzieningen

In het plangebied van dit bestemmingsplan is een aantal rioolpersleidingen aanwezig. Ten behoeve van de woningbouwontwikkeling zullen deze worden verplaatst. De nieuwe locaties zijn op de verbeelding weergegeven.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Woongebied Kernhem' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en de hogere overheden en dat op grond van onderzoeksgegevens geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen ook uitvoerbaar zijn.

Omdat het voorliggende plan grotendeels een uitwerkingsplan betreft, kan het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan achterwege blijven en kan korthedshalve verwezen worden naar het hoofdstuk "Inventarisatie en nader onderzoek" en wat betreft de duurzaamheidsaspecten zoals de waterhuishouding naar het hoofdstuk "Uitgangspunten en randvoorwaarden Vlek B" van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem".

Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuwe onderzoeken zijn verricht, of onderzoeken zijn geactualiseerd in het kader van de uitwerking van Vlek B, worden deze wel in het onderstaande besproken. Het betreft de onderdelen 'bodem', 'archeologie' en 'economische uitvoerbaarheid'.

Voor het verplaatsen van de persleidingen wordt, zoals eerder vermeld, gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Omdat sprake is van een wijzigingsplan op dit onderdeel komt de verplaatsing van de persleiding hieronder nader aan de orde.

Voor het overige kan worden opgemerkt, dat zich geen nieuwe te onderzoeken haalbaarheidsaspecten met betrekking tot het voorliggende plan hebben voorgedaan, welke als relevant zouden moeten worden aangemerkt, in die zin, dat het onderzoek verder zou moeten worden uitgebreid en/of geactualiseerd.

3.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied Kernhem (vlek B) zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan kan het volgende worden vastgesteld:

Op 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging na (puinpad en puinverharding rondom de schuren van de Doesburgerdijk 21) is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De vervuiling is puingerelateerd. Deze zal deze tijdens het bouwrijp maken verwijderd worden.

Ter plaatse van de Doesburgerdijk 21 wordt plaatselijk in de bovengrond een verhoogd Pak-gehalte gemeten. Deze is gerelateerd aan de aanwezigheid van puin en teerhoudend asfalt. Het monstermateriaal is tevens onderzocht op asbest. Hierbij is geen overschrijding van de restconcentratienorm gemeten. Het bodemvreemd materiaal zal tijdens het bouwrijp maken verwijderd worden.

Indien zintuiglijk schone grond uit Kernhem Vlek B vrijkomt, dan kan dit binnen de gemeente Ede (natuurgebieden uitgezonderd) zonder restricties hergebruikt worden.

De uitvoering van noodzakelijke (vervolg)bodemonderzoeken zal op de planrealisatie worden afgestemd. Hierdoor wordt voorkomen dat onderzoeken op het moment van realisatie verouderd zijn. De eventueel noodzakelijke vervolgstappen zullen eveneens op de planontwikkeling worden afgestemd, zodat samenloopvoordeel behaald kan worden.

3.3 Archeologie

Binnen het plangebied zijn archeologische waarden aanwezig. De juridische regeling in het moederplan ziet toe op behoud en bescherming van de archeologische waarden. Indien kan worden aangetoond door middel van onderzoek dat geen waarden meer aanwezig zijn, dan kan middels een wijzigingsbevoegdheid de planologische bescherming vervallen.

Na van kracht worden van het moederplan is de gemeente gestart met het opgraven van de archeologische waarden. Deze opgravingen zijn in november 2009, dus ruim voor van kracht worden van dit bestemmingsplan, gereed. Als gevolg daarvan is ervoor gekozen in dit bestemmingsplan geen beschermende bepalingen op te nemen (zie ook paragraaf 1.3).

3.4 Externe veiligheid

De rioolpersleidingen zullen worden verplaatst. De leidingen zullen ondergronds, vaak onder de wegen, worden aangelegd. De persleidingen zijn voorzien van een dubbelbestemming. De leidingfunctie is primair gesteld ten opzichte van de andere op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De leidingen hebben aan weerszijden een belemmeringsstrook van 8 m. De woningen (gevoelige bestemmingen) liggen allen, ook na verplaatsing, buiten deze afstand van 8 m. De bestaande locaties van de persleidingen zijn in dit bestemmingsplan wegbestemd.

3.5 Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" is een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid, waaruit geconcludeerd kon worden dat de Vlekken A en B in financieel opzicht in principe een sluitend resultaat opleverden. Daarbij is tevens vermeld dat de kosten voor de ecologische zone deels door subsidies en bijdragen van derden zullen worden afgedekt.

De grondexploitatie voor Kernhem, zoals vastgesteld in de Grondnota, omvat alleen de kosten voor het woongebied Kernhem. De andere delen van het bestemmingsplan worden anders gefinancierd.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *wat is een uitwerkings- en wijzigingsplan?*

Een bestemmingsplan heeft een planperiode van 10 jaar. In een bestemmingsplan kunnen directe en indirecte bestemmingen worden opgenomen. Directe bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan Woongebied Kernhem zijn bijvoorbeeld de verkeers- en groenbestemmingen. Indirecte bestemmingen zijn de nader uit te werken bestemmingen, zoals "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen". In een uitwerkingsplan worden de indirecte bestemmingen uitgewerkt tot directe bestemmingen, die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 18 lid 6 van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem". In dat artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om situering van rioolpersleidingen en brandstofleidingen te wijzigen dan wel te schrappen. Alvorens toepassing te geven winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder(s).

De regels van dit uitwerkings- en wijzigingsplan vormen uiteindelijk een onderdeel van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem". Artikel 3.6 lid 2 onder a en b Wro bepaalt immers, dat een uitwerking en wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging of uitwerking. Het uitwerkings- en wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan, het moederplan. Een en ander betekent, onder meer, dat de algemene regels van het bestemmingsplan – het 'moederplan' – niet opnieuw dienen te worden opgenomen. Wel bevatten de regels een afzonderlijke omschrijving van 'plan'. Ook is een slotregel opgenomen. Omdat de procedures van een uitwerkingsplan en een wijzigingsplan gelijk zijn, is ervoor gekozen voornoemde ontwikkelingen in één bestemmingsplan op te nemen.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Wro*

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen en uitwerkings- en wijzigingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkings- en wijzigingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Voor onderha-

vig uitwerkings- en wijzigingsplan geldt derhalve dat de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Daarnaast is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen van april 2008. In verband met deze gewijzigde regelgeving, wijkt de in dit bestemmingsplan gehanteerde, bestemmingsystematiek enigszins af van de systematiek van het moederplan. Hierna zal worden ingegaan op de in dit uitwerkings- en wijzigingsplan gehanteerde systematiek.

4.1.3 over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming de gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. In voorliggend bestemmingsplan komt uitsluitend de dubbelbestemming Leiding-Riool voor.
2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding houtwal.

4.1.4 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
3. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

4. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
5. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een antidubbelbepaling en een gebiedsaanduiding.
6. Slotregel. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit uitwerkings- en wijzigingsplan

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

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 bijzonderheden in dit uitwerkings- en wijzigingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Natuur, Verkeer, Water, Wonen - 2 en Leiding -Riool. Tot slot is in dit uitwerkings- en wijzigingsplan de gebiedsaanduiding, vrijwaringszone - straalpad, opgenomen.

Groen

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen zoals paden en speelvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als houtwal, bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Voor deze gronden zijn specifieke gebruiksverboden opgenomen in de regels.

Natuur

De bestemming Natuur dient voor de aanleg en handhaving van een ecologische verbinding alsmede voor het behoud, versterking en/of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden met bijbehorende voorzieningen. Fiets- en voetpaden zijn toegestaan daar waar een aanduiding op de verbeelding is opgenomen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Ten behoeve van de bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Verkeer

De hoofddreven en de zijwegen worden binnen dit plan bestemd als Verkeer. Binnen deze bestemming zijn wegen, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen toegestaan. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Water

Deze bestemming dient voor waterhuishoudkundige en daarmee vergelijkbare voorzieningen. In dit geval de centrale watergang en de Slenk. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd.

Wonen - 2

De bestemming Wonen - 2 heeft betrekking op de bestaande woningen binnen het gebied met bestemming Natuur. Een bouwvlak is strak om de bestaande woning opgenomen waarbinnen de woning moet worden gerealiseerd. De bestaande maatvoering van de woning geldt tevens als maximaal toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde met betrekking tot de bestaande maatvoering en toestaan dat deze wordt uitgebreid, mits de inhoud van de woning met niet meer dan 10% toeneemt. Eveneens kunnen via ontheffing aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De maatvoering van deze uitbreidingen alsmede voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is opgenomen in de regels.

Leiding - Riool

De dubbelbestemming Leiding - Riool dient ter bescherming van de ondergrondse rioolleiding. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd ten dienste van de ondergrondse rioolleiding. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen nadat advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de leiding op grond waarvan bepaalde werkzaamheden zonder aanlegvergunning niet zijn toegestaan.

vrijwaringszone - straalpad

Voor de gronden waarop de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - straalpad is opgenomen geldt dat er niet hoger mag worden gebouwd dan 35 meter ten opzichte van NAP. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ontheffing verlenen na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van het straalpad.

5 Procedure

5.1 zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijzen omtrent het bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. Er zijn geen reacties ontvangen.

5.2 overleg

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd naar het Waterschap Vallei & Eem. Het waterschap heeft een reactie ingediend. Deze reactie heeft geleid tot de volgende aanpassingen in dit bestemmingsplan:

- de nieuwe tracés van de persleidingen zijn in het bestemmingsplan opgenomen;
- het aantal hectare water dat wordt gerealiseerd is in de toelichting opgenomen.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.