

Uitwerkingsplan

# Woongebied Kernhem, scherven 2, 17 en 18

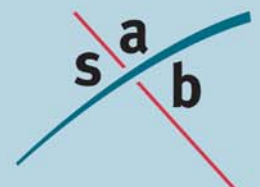
Toelichting

Gemeente Ede

Datum: 7 september 2010

Projectnummer: 100317

ID: NL.IMRO.0228.BPU2010KRNH0001-0301





# INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het plan	6
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Hoofdstructuur Kernhem	8
2.3	Hoofdstructuur vlek B	8
2.4	Scherven 2, 17 en 18	12
<b>3</b>	<b>Haalbaarheid van het plan</b>	<b>15</b>
3.1	Inleiding	15
3.2	Beleidskader	15
3.3	Haalbaarheidsaspecten	16
<b>4</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>19</b>
4.1	Algemeen	19
4.2	Dit uitwerkingsplan	20
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>22</b>
5.1	zienswijzen	22
5.2	overleg	22

## Bijlage

– *Memo's bodemonderzoeken (gemeente Ede)*



# 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 uitwerkingsplan is bedoeld om enkele onderdelen van het westelijk deel (vlek B) mogelijk te maken. Het betreft specifiek de ontwikkeling van woningen in de scherven 2, 17 en 18.

Ten behoeve van de uitbreidingswijk Kernhem is in 2007 het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" van kracht geworden. Voor onderhavig plangebied is de bestemming "Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen" opgenomen. Voor deze gebieden geldt een uitwerkingsplicht, waarin met voorliggend uitwerkingsplan wordt voorzien.

Het nog te ontwikkelen westelijk deel van Kernhem heeft in totaal betrekking op zo'n 1.920 woningen. De scherven 2, 17 en 18 voorzien in 132 woningen.

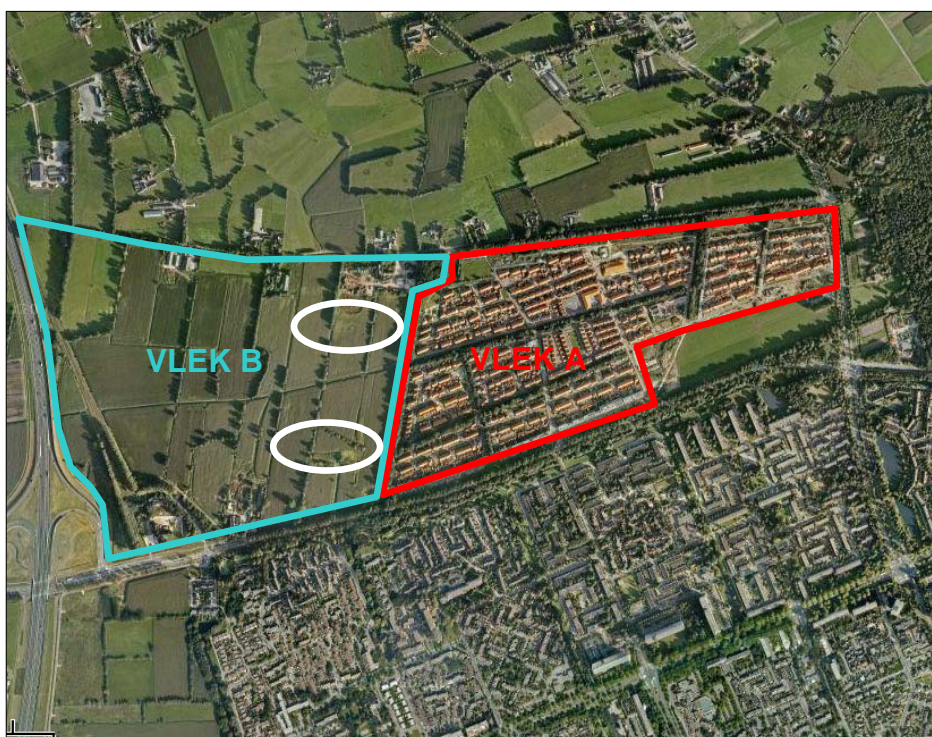
## 1.2 Ligging plangebied

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 door de A30 en de noordgrens door de Doesburgerdijk.

De navolgende afbeelding 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 scherven 2, 17 en 18 uit onderhavig plangebied (witte cirkels). Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding in de bijlage.



*Globale ligging plangebied*



*Situering Vlek A en Vlek B met de scherven 2, 17 en 18 wit omcirkeld*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem”, zoals dat op 12 april 2007 is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is aan het plangebied de bestemming “Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen” toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

- woondoeleinden;
- maatschappelijke doeleinden;
- 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.

#### ***Dit uitwerkingsplan***

In voorliggend uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan (in de regels en op de verbeelding) overgenomen.

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”.

#### ***Gefaseerde ontwikkeling Kernhem, vlek B***

Het woongebied Kernhem vlek B komt gefaseerd tot ontwikkeling. In grote lijnen wordt het woongebied Kernhem in oost-west richting ontwikkeld, zodat zo snel mogelijk kan worden aangesloten op het al gereed zijnde deel van de wijk, vlek A. Na gereedkomen van een definitieve ontwerp architectuur voor een scherv of buurtschap zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Indien meerdere scherven en buurtschappen gelijktijdig een definitief ontwerp architectuur gereed hebben, wordt hiervoor één uitwerkingsplan opgesteld. Het eerste uitwerkingsplan dat is opgesteld en inmiddels onherroepelijk is, is het uitwerkingsplan “Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16”. Tevens is een uitwerkings- en wijzigingsplan voor de hoofdstructuur onherroepelijk (uitwerkings- en wijzigingsplan “Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur”), zodat niet alleen de scherven en buurtschappen direct aangesloten kunnen worden op de hoofdwegen van de wijk en dus direct bereikbaar zijn vanaf de Rijksweg, maar ook al de benodigde waterberging kan worden gerealiseerd vanwege de toevoeging van verhard oppervlak. Na gereedkomen van de hoofdgroenstructuur is optimale uitwisseling tussen de woongebieden en het (bestaande) groen mogelijk.

## **1.4 Opzet van het plan**

Dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan 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.



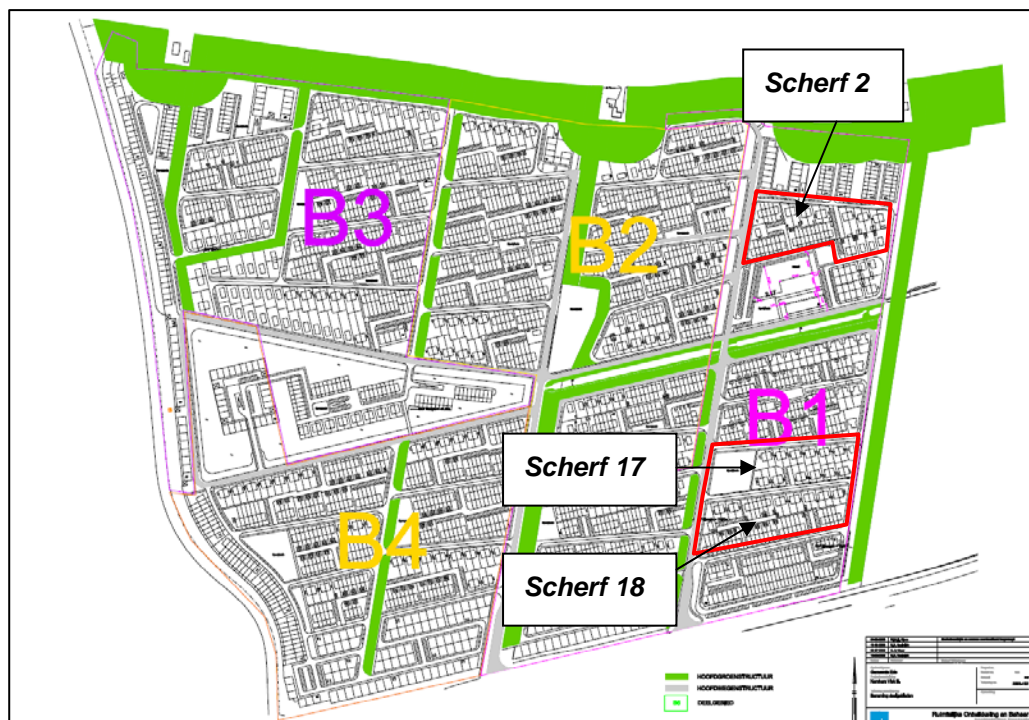
## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem' van de gemeente Ede. Dit plan is bedoeld om de realisatie van de scherven 2, 17 en 18 in vlek B juridisch-planologisch mogelijk te maken.

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 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).



*Situering globale plangrenzen voorliggend bestemmingsplan en weergave woonscherven*

## 2.2 Hoofdstructuur Kernhem

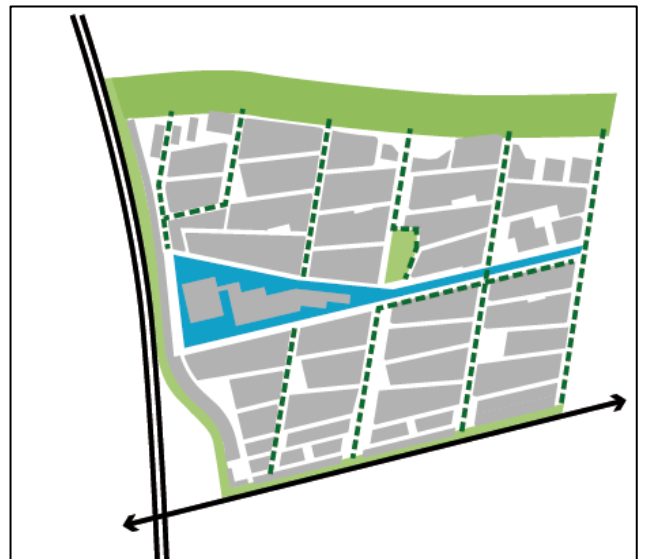
De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen. Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte dreven met een verzamelfunctie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, welke loodrecht op de aanwezige hoogtelijnen zijn gesitueerd. Anderzijds ontstond 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 water), de woonvelden (scherven) met bijzondere bebouwing daarbinnen (buurtschappen) en de verkeersontsluiting.



*Het landschap als onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur voor Vlek B*

### **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. 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.

### **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.

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.



*De verdeling in scherven en buurtschappen binnen de wijk*

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.

In de scherven en buurtschappen samen kunnen volgens het moederplan tussen de 1.190 en 1.530 woningen worden gerealiseerd.

### ***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 lopende woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Parkeren wordt geconcentreerd in parkeerhoven, zodat de woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard zullen zijn van auto's. Op enkele plekken vindt parkeren langs een woonstraat plaats. 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.

### ***Beeldkwaliteit de Scherven***

De gewenste beeldkwaliteit voor de verschillende woonmilieus is vastgelegd in het 'Aanvullend Welstandskader Kernhem Vlek B'. In het aanvullend welstandskader is een doorvertaling van de reeds vastgelegde hoofdstructuur van de wijk gemaakt naar criteria voor de architectuur van bebouwing.

Aansluitend op Vlek A zijn de volgende elementen structuur- en beeldbepalend:

- een uniforme bebouwingsrichting, welke met een maximale afwijking van 10 graden de Laan van Kernhem (N224) volgt;
- de richting van de straten wijkt daarvan af, waardoor zogenaamde scherven ontstaan, die grotendeels niet evenwijdig aan de straat staat; het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen wel evenwijdig aan de straat mogen staan;
- de scherven worden omzoomd door hagen;
- baksteen en dakpannen worden uniform toegepast in de scherven, conform Vlek A; nuancering in de kleur van de bakstenen is mogelijk; dakpannen hebben de kleur natuurrood speciaal (conform Vlek A), waarbij een lichte nuancering in kleur mogelijk is;
- afwisseling met andere materialen (bijvoorbeeld houten panelen) is mogelijk, mits deze delen ondergeschikt zijn aan het totale gevelbeeld van baksteen;
- naast de hagen worden de singels, houtwallen en nieuw te planten verspreide eiken en elzen de dragers van de openbare ruimte;
- naast uniformiteit in de architectuur wordt ook gestreefd naar een uniform straatbeeld;
- het parkeren wordt grotendeels binnen de scherven opgelost;

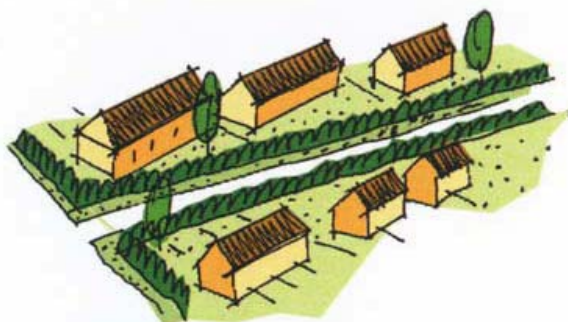
- het is mogelijk differentiatie aan te brengen binnen de scherven door accenten en verbijzonderingen van bebouwing en openbare ruimte, mits de hoofdstructuur niet wordt aangetast.

Wat betreft stedenbouw zijn in het aanvullende welstandskader voor de scherven de volgende eisen gesteld:

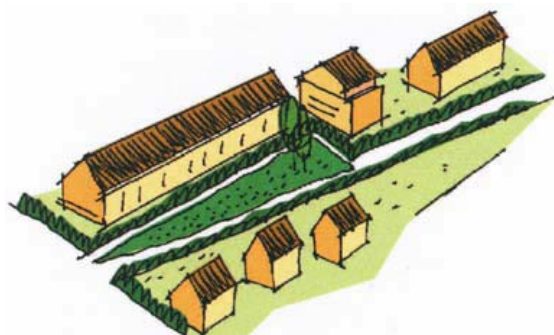
- kap: zadeldak met dakhelling tussen 30 en 60 graden; een andere kapconstructie is incidenteel toegestaan;
- incidenteel kan de kaprichting gedraaid worden;
- blok lengte maximaal 12 woningen;
- bij woonblokken met meer dan 8 woningen moet er een verspringing ingepast worden;
- woonstraten eindigen op een houtwal, dreef of geluidswal;
- woningen en woonblokken hebben een verspringende rooilijn (staffelen, behalve grenzend aan de lage buurtschap of aan de centrale watergang);
- de bebouwing (vrijstaand/tweekapper) in noord-zuid richting is incidenteel toegestaan;
- aangebouwde garages op de hoeken zijn toegestaan, mits daardoor geen blinde gevel ontstaat; de garage moet minimaal 3 meter terugliggen ten opzichte van de voorgevelrooilijn; dit geldt ook voor de (geschakelde) vrijstaande woningen, bij voorkeur, niet grenzen aan de garage van de naastgelegen woning;
- de bijgebouwen en uitbouwen worden uitgevoerd met kapconstructie of plat dak.

In het aanvullend welstandskader is ten aanzien van de gewenste architectuur het volgende bepaald voor de scherven:

- de woningblokken vertonen een gevarieerd gevelbeeld; dit betekent dat maximaal 4 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn;
- maximaal 3 tweekappers naast elkaar van hetzelfde type, waarbij per tweekapper twee verschillende gevelbeelden gewenst zijn; maximaal 4 vrijstaande woningen naast elkaar van hetzelfde type, ook hierbij is variatie in gevelbeeld gewenst (bijv. door toepassing van erkers of afwijkende raamvorm);
- voor bijzondere wooncomplexen, zoals appartementengebouwen binnen de scherven geldt: kenmerkende Kernhem-baksteen bepaalt het beeld van de gevel; platte dakafdekking is toegestaan; kleur van pannen komt overeen met rest van de scherven; hout aan gevel is toegestaan, mits ondergeschikt aan gevelbeeld van baksteen.



*Principe-differentiatie van de woonstraat*



*bron: aanvullend welstandskader*

- voor scholen geldt een grotere vrijheid in materiaal en vormgeving. Andere materialen kunnen het gevelbeeld bepalen; de Kernhem-baksteen, of een lichte nuanceering daarvan, is wel aanwezig in de gevel maar kan ondergeschikt zijn. Ook een andere dakafdekking bij hellende daken is toegestaan evenals een andere kapvorm. De scholen dienen zich te onderscheiden als bijzondere elementen binnen de scherven;
- geen dichte gevels op de kopse kanten van de bouwblokken.

Ten slotte is voor de erven en de parkeersituatie binnen de scherven het volgende bepaald:

- parkeren: straatbeeld is zoveel mogelijk autovrij behalve bij de vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen. Daar worden bij voorkeur 2 opstelplekken per woning aangelegd;
- voor rijwoningen zijn parkeerplaatsen in parkeerhoven en achtertuinen gesitueerd;
- alle voortuinen worden afgeschermd met hagen; als de zijtuin grenst aan een dreef of woonstraat wordt de haag doorgetrokken tot de achtergrens van het perceel; als de woning grenst aan een parkeerhof wordt de haag, langs de zijgevelgrens doorgetrokken tot aan de voorgevelrooilijn.

## 2.4 Scherven 2, 17 en 18

### **Scherf 2**

In het noorden van het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 2 gelegen. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie. Om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van scherf 2. De woningen bestaan uitsluitend uit dubbele- en rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 2

bron: Hans Been Architecten

In totaal worden 47 woningen gerealiseerd, verdeeld over de volgende typen:

- 35 rijwoningen;
- 12 dubbele woningen.

De verkaveling en bebouwingsrichting is in overeenstemming, conform de beeldkwaliteitseisen, met de richting van de Laan van Kernhem. De rijwoningen zijn met name geconcentreerd in de zuidzijde van de woonscherf, terwijl de dubbele woningen zich voornamelijk aan de noordzijde en oost- en westrand bevinden. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap. De rijwoningen komen voor in blokken van vier tot maximaal negen woningen aaneen. De goothoogte van de rijwoningen bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 10 m betreft. Voor de dubbele woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 m en 10,5 m. De woningen aangrenzend aan de dreven hebben een tweezijdige oriëntatie. Scherf 2 wordt rechtstreeks ontsloten op de hoofddreef aan de westzijde. Vanuit deze hoofddreef takt een woonstraat het plangebied in. Aan de zuidzijde wordt op twee locaties aangetakt op de ringvormige woonstraat die rond de scherf loopt.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, op de parkeerhoven verspreid binnen de scherf en langs de straten. Voor een onderbouwing van het aantal benodigde en beschikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

### **Scherf 17 en 18**

De randvoorwaarden uit het moederplan en ontwikkelingsplan, alsmede de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader, zijn doorvertaald in een stedenbouwkundig plan voor de scherven 17 en 18. Onderstaande afbeelding toont dit stedenbouwkundig plan.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 17 en 18

bron: Megahome.nl

De scherven 17 en 18 bieden qua bebouwing uitsluitend ruimte voor de woonfunctie. In het noordwesten is een openbaar groengebied voorzien, waarin tevens ruimte is voor speelvoorzieningen. In totaal biedt het plan ruimte aan 85 woningen, verdeeld over de volgende typen:

- 44 rijwoningen;
- 36 dubbele woningen;
- 5 vrijstaande woningen.

De rijwoningen zijn met name geconcentreerd in de zuidzijde van het plangebied, terwijl de dubbele woningen en de vrijstaande woningen zich voornamelijk aan de noordzijde en westrand bevinden. De verkaveling en bebouwingsrichting is eenduidig en volgt, conform de beeldkwaliteitseisen, de richting van de Laan van Kernhem.

De rijwoningen komen voor in blokken van zes tot maximaal twaalf woningen aaneen. De goothoogte van de rijwoningen bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 10 m betreft. De meer noordelijk gelegen rijwoningen hebben een grotere bouwhoogte. Op enkele plaatsen is een grotere goothoogte toegestaan. Voor de dubbele woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 m en 10,5 m. De vrijstaande woningen ten slotte hebben een goothoogte van circa 6 m en een bouwhoogte van circa 10 m. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap. De woningen aangrenzend aan de dreven hebben een tweezijdige oriëntatie.

De scherven 17 en 18 worden rechtstreeks ontsloten vanaf de hoofddreef aan de westzijde. Vanuit deze hoofddreef takt een woonstraat het plangebied in. Aan de noordwestzijde leidt de woonstraat het bestemmingsverkeer langs het openbaar groengebied. De woonstraat loopt rond de scherven 17 en 18, met uitzondering van de oostzijde van scherv 17. Daar komt een langzaamverkeersroute.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, of op de parkeerhoven verspreid binnen de scherven. Op deze manier worden de woonstraten gevrijwaard van geparkeerde auto's. Parkeren vindt ook plaats op de dwarsstraat langs de speelplaats. Voor een onderbouwing van het aantal benodigde en beschikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.



## **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. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit in onderstaande besproken.

### **3.2 Beleidskader**

#### **3.2.1 *Provinciaal beleid***

##### *Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)*

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen. Er wordt ook rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn ook afspraken over de verhouding koop-huur. Voor het eerst zijn in het KWP3 ook afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Dit heeft te maken met de grote problemen waar de bouw op dit moment mee kampt. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van die keuzes, om met het oog op morgen te kunnen blijven bouwen. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. Het is een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. Voorliggend plan is in lijn met het beleid, zoals is beschreven in het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 gezien het feit dat verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

### 3.3 Haalbaarheidsaspecten

Omdat het voorliggende plan 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', 'parkeren' en 'economische uitvoerbaarheid'.

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.

#### 3.3.1 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 wordt tijdens het bouwrijp maken verwijderd.

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 wordt tijdens het bouwrijp maken verwijderd.

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 wordt op de planrealisatie 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.

#### *Rijksweg 14, Ede*

In opdracht van de gemeente is een bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige Rijksweg 14 te Ede (LAND, kenmerk 75920-07 van 26 augustus 2009). De locatie is kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie F, nrs. 1935, 1936, 1937, 6152, 6155 en 2360 (ged.).

Op de locatie is reeds eerder bodemonderzoek (1994 en 2004) uitgevoerd. Uit de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat de bodem nagenoeg schoon is.

Bij het bodemonderzoek van 1994 (Grontmij, kenmerk 48373-03) is in de bovengrond een lichte verhoging aan PAK aangetroffen. In de ondergrond is een sterke verontreiniging met zink aangetroffen, een matige verontreiniging met lood en er is een licht verontreiniging met koper aangetroffen ter plaatse een brandplek (perceel 6155, zie bijlage aandachtspunt 8 in bodemonderzoek). Daarnaast is ten zuiden van de boerderij op nummer 14 een matige verontreiniging met nikkel en lood in het grondwater aangetroffen.

Tijdens het bodemonderzoek van 2004 (Vink, kenmerk M04-168) is ter plaatse van de brandplek een sterke verontreiniging aangetroffen met koper en zink (0,5-1,0 m-mv) in de bodem waarbij de omvang destijds is bepaald op circa 20 m<sup>3</sup> (zie bijlage aandachtspunt 8). Deze verontreiniging is gerelateerd aan verbrandingsresten. De plaats voorkomen is aangegeven op de bijgevoegde tekening. Er is in het grondwater geen matige verontreiniging meer aangetroffen met nikkel en lood.

Aangezien het terrein al eerder onderzocht is heeft het onderzoek uit 2009 zich beperkt tot de bovengrond. Tijdens het veldwerk is plaatselijk iets puin aangetroffen. Daarnaast is op een plaats asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. De hoeveelheid is dermate gering dat dit geen aanleiding vormt aanvullend onderzoek uit te voeren. In de onderzochte monsters van de bovengrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen bezwaar tegen het beoogde gebruik. Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

### **3.3.2 Parkeren**

In het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" (moederplan) is ten aanzien van het parkeren aangegeven dat er in Kernhem voor gekozen is het parkeren zoveel mogelijk te laten plaatsvinden buiten de oost-west en de noord-zuid gerichte straten. Daarbij wordt de parkeerfunctie zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerhofjes. Geheel Kernhem is een zogenaamde parkeerverbodszone. Dit betekent dat alleen op de aangewezen plekken geparkeerd mag worden. Voor vlek B wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per huishouden nagestreefd.

#### *Scherf 2*

In scherf 2 worden in totaal 47 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een norm van 1,7 parkeerplaats per huishouden betekent dit dat er in dit deel van het plangebied 80 parkeerplaatsen nodig zijn. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan de realisatie van 97 parkeerplaatsen.

#### *Scherf 17 en 18*

De scherven 17 en 18 voorzien in totaal in circa 85 woningen. Op basis van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per huishouden moeten 145 parkeerplaatsen worden aangelegd. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan de realisatie van 150 par-

keerplaatsen, waarvan 17 beoogd naast de dwarsstraat bij scherf 17 en 6 aan de oostkant van scherf 18

Geconcludeerd wordt dat in onderhavig plangebied voldaan wordt aan de gestelde parkeernormen.

### **3.3.3 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.

De plankosten voor de ontwikkeling van de in dit plan bestemde ‘scherven’ worden gedragen door de ontwikkelaar. De verdeling van de kosten is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst. Aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie daarmee anderszins is verzekerd, hoeft vooralsnog geen exploitatieplan voor het bestemmingsplan te worden opgesteld. Geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een uitwerkingsplan?*

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

Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan. 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 Plaatselijke 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 uitwerkingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, 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 onderhavig uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan gehanteerde, bestemmingssystematiek enigszins af van de systematiek van het moederplan. Hierna zal worden ingegaan op de in dit uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan komen geen dubbelbestemmingen 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 van de maximale goothoogte en bouwhoogte.

#### **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, die gelden voor het hele plan. Het is een antidubbelbepaling.
6. Slotregel. In het laatste hoofdstuk is 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 uitwerkingsplan**

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. 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 uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit uitwerkingsplan**

Voorliggend uitwerkingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer – Verblijf en Wonen - 1

##### *Groen*

De bestemming Groen is bedoeld voor groenvoorzieningen met bijbehorende voorzieningen, zoals paden en speelvoorzieningen.

##### *Verkeer - Verblijf*

De bestemming Verkeer - Verblijf is bedoeld voor wegen, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd. Daar waar de gronden als parkeerterrein bij de woningen worden ingericht is dit specifiek als aanduiding opgenomen.

##### *Wonen - 1 en Tuin*

De regels bij de bestemming Wonen - 1 hebben betrekking op verschillende soorten woningen (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd). Deze woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Voor zover daartoe een aanduiding is opgenomen op de verbeelding binnen de bestemmingen Wonen - 1 en/of Tuin dient binnen het bouwperceel een parkeerplaats te worden gerealiseerd. Ten aanzien van de parkeerplaatsen zijn in de regels specifieke maatvoeringseisen opgenomen. Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering is opgenomen in de regels. Bij de woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. Het realiseren hiervan is alleen mogelijk als op het bouwperceel één parkeerplaats, of indien aanwezig twee parkeerplaatsen, blijven gehandhaafd. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bestemmingen Wonen - 1 en Tuin.

Ten slotte is het mogelijk om binnen de bestemming Tuin een carport te realiseren.

## **5 Procedure**

### **5.1 zienswijzen**

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 juni 2010 voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden hun zienswijzen omtrent het uitwerkingsplan kenbaar kunnen maken. Er zijn geen reacties ingediend.

#### ***ambtshalve wijziging***

Scherf 3b is uit het uitwerkingsplan genomen, omdat daarvoor in een later stadium een separaat uitwerkingsplan zal worden opgesteld.

### **5.2 overleg**

Daarnaast is in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg over het ontwerpuitwerkingsplan gevoerd met het Waterschap Vallei & Eem. Dit overleg heeft niet geleid tot aanpassingen in het uitwerkingsplan.