

Uitwerkingsplan

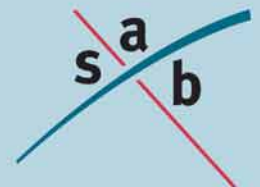
**Woongebied Kernhem,
scherven 4, 21, 22 en 23
en Lage Buurtschap 24a**
Toelichting

Gemeente Ede

Datum: 5 april 2011

Projectnummer: 100745

ID: NL.IMRO.0228.BPU2010KRNH0002-0301



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het plan	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Hoofdstructuur Kernhem	8
2.3	Hoofdstructuur vlek B	8
2.4	Beeldkwaliteit	10
2.5	Scherven 4, 21, 22 en 23	13
2.6	Lage Buurtschap 24a	16
3	Haalbaarheid van het plan	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Beleidskader	18
3.3	Haalbaarheidsaspecten	19
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit uitwerkingsplan	26
5	Procedure	28
5.1	Zienswijzen	28
5.2	Overleg	28

Bijlagen

- Bijlage 1: Memo bodem
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

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 (buurtschappen) 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 4, 21, 22 en 23 en Lage Buurtschap 24a.

Ten behoeve van de uitbreidingswijk Kernhem is in 2007 het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" van kracht geworden. Voor onderhavig plangebied geldt grotendeels de bestemming "Uit te werken woondoelinden met bijbehorende voorzieningen" opgenomen. Voor het plangebied geldt dus 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 4, 21, 22 en 23 en het buurtschap voorzien in 168 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 N224a (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 4, 21, 22 en 23 en Lage Buurtschap 24a 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 4, 21, 22, 23 en buurtschap 24a 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 verbindingszone;
- overige tot een woongebied behorende voorzieningen, waaronder begrepen geluidwerende voorzieningen;
- met de daarbij behorende bouwwerken en terreinen.

Naast voornoemde bestemming ligt een klein deel van het plangebied binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden, nutsvoorziening” met de nadere aanduiding rioolpersleiding. Ter plekke van deze bestemming mogen geen woningen worden opgericht. Het bestemmingsplan biedt echter de mogelijkheid om met een wijzigingsprocedure de rioolpersleiding te verplaatsen. Deze verplaatsing is geregeld in het uitwerkings- en wijzigingsplan “Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur”. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en vervangt daarmee de bepalingen uit het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem”.

Ten slotte is ter bescherming van het straalpad de aanduiding “straalpad” opgenomen in het zuidwesten van het plangebied.

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. De uitwerkingsplannen “Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16” en “Woongebied Kernhem, scherven 2, 17 en 18” zijn inmiddels onherroepelijk”.

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.

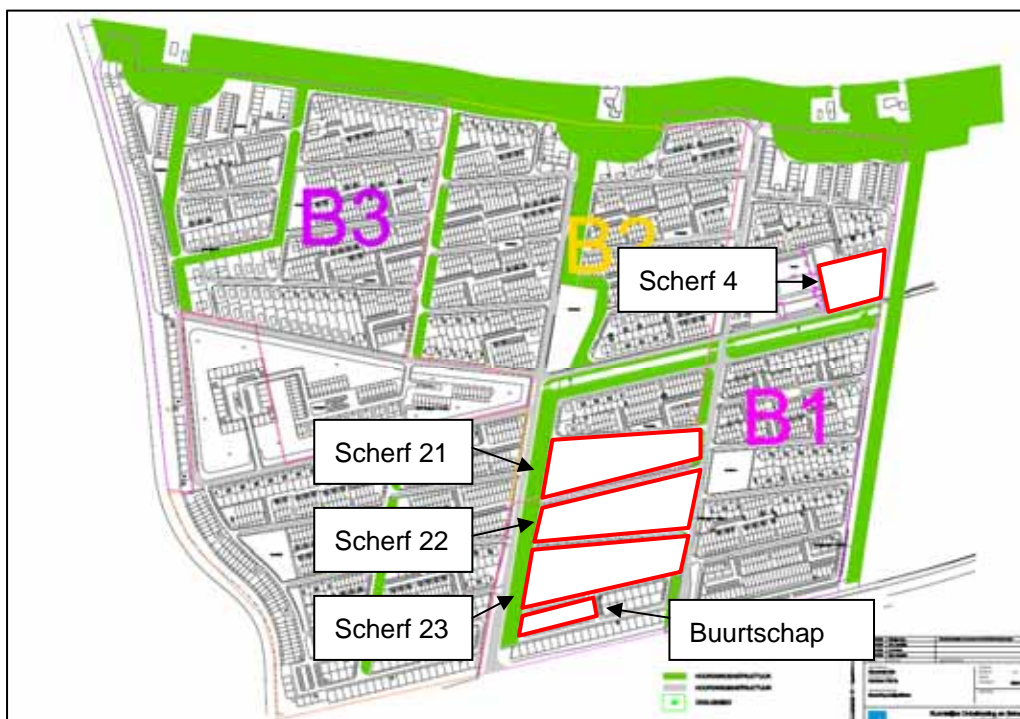
2 Planbeschrijving

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 4, 21, 22 en 23 en Lage Buurtschap 24a 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 scherven en buurtschap

2.2 Hoofdstructuur Kernhem

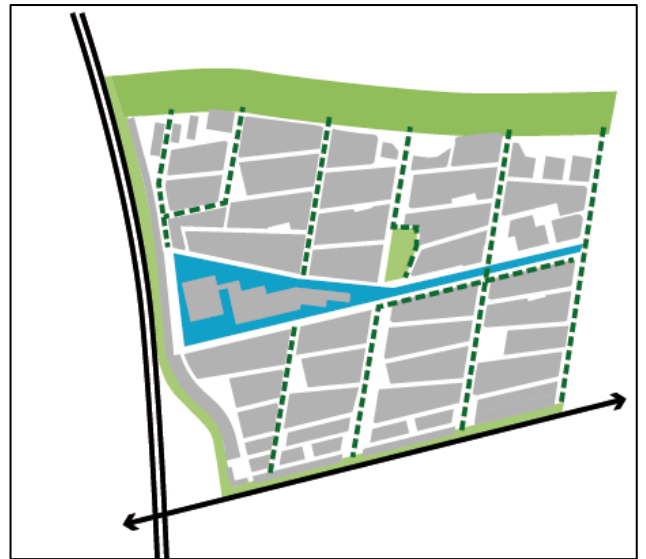
De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen. Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte dreven met een verzamelfunctie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, 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

2.3.1 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.

2.3.2 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 N224a;
- 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.

Scherven 4, 21, 22 en 23 behoren tot de scherven. Scherf 24a behoort tot het buurtschap “Lage Buurtschap”.

2.3.3 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 N224a. 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 N224a en de fietsroute over de Doesburgerdijk. Ten slotte sluit de busroute voor 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.

2.4 Beeldkwaliteit

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.

2.4.1 Beeldkwaliteit de Scherven

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

- een uniforme bebouwingsrichting, welke met een maximale afwijking van 10 graden de Laan van Kernhem (N224a) 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:

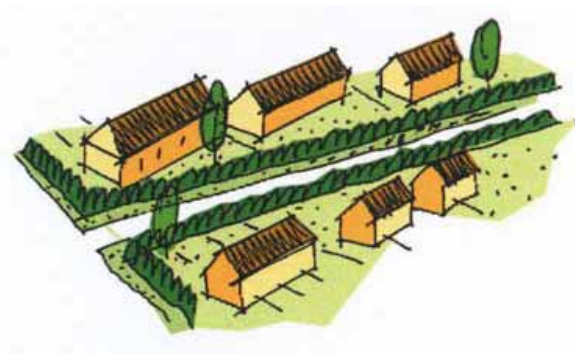
- kap: zadeldak met dakhelling tussen 30 en 60 graden; een andere kapconstructie is incidenteel toegestaan;
- incidenteel kan de kaprichting gedraaid worden;
- blok lengte maximaal 12 woningen;
- bij woonblokken met meer dan 8 woningen moet er een verspringing ingepast worden;
- woonstraten eindigen 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:

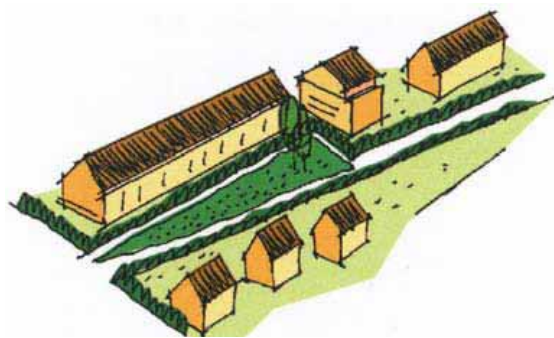
- de woningblokken vertonen een gevarieerd gevelbeeld; dit betekent dat maximaal 4 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn;
- maximaal 3 tweekappers naast elkaar van hetzelfde type, waarbij per tweekapper twee verschillende gevelbeelden gewenst zijn; maximaal 4 vrijstaande woningen 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.
- 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 achtertuinten 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.



Principe-differentiatie van de woonstraat



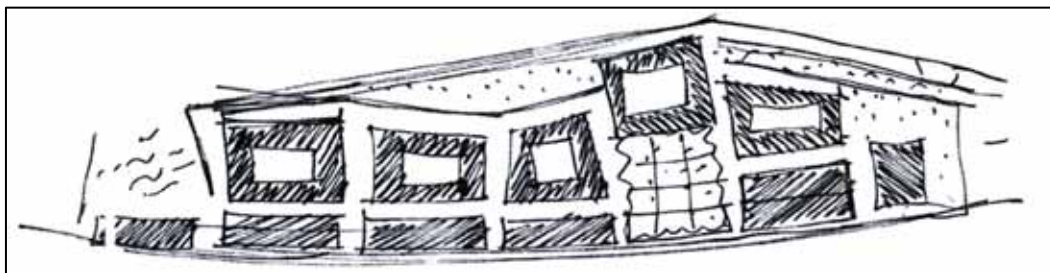
bron: aanvullend welstandskader

2.4.2 Lage Buurtschappen

Langs de randbebouwing aan de Laan van Kernhem (N224a) wordt een bijzonder woonmilieu geschapen, het Lage Buurtschap. De eenduidige ruimtelijke structuur met lage bebouwing en smalle, steegachtige straten vormt het beeld van deze buurtschap. De specifieke randvoorwaarden die de sfeer en het beeld bepalen van het Lage Buurtschap zijn het gevolg van de nabije ligging aan de N224a. De bebouwing kan in principe maximaal twee verdiepingen hoog zijn, met enkele accenten in maximaal vier lagen. De smalle strook tussen de scherven en de rand van de wijk leent zich voor een bijzondere ruimtelijke structuur en bebouwing.

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

- lage bebouwing aan besloten openbaar gebied met een moderne uitstraling;
- platte daken of hellende daken;
- gevarieerd gevelbeeld door verspringen van de tweede laag;
- enkele accenten in maximaal 4 lagen zijn toegestaan.



Principe integratie met zuidrand

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

- de Kernhem-baksteen bepaald het beeld, waarbij betonnen geveldelen, metaal, glas of kunststof het moderne karakter van de woningen benadrukken.

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

- gezien het karakter van het openbaar gebied dienen bij voorkeur twee parkeerplaatsen op eigen terrein/inpandig gerealiseerd te worden.

2.5 Scherven 4, 21, 22 en 23

2.5.1 Scherf 4

In het noorden van het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 4 gelegen. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor wonen. 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 4. De woningen bestaan uitsluitend uit twee onder één kap woningen en rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 4

bron: INBO

In totaal worden 15 woningen gerealiseerd, verdeeld over de volgende typen:

- 11 rijwoningen;
- 4 twee onder één kap 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 westzijde van de woonscherf, terwijl de twee onder één kap woningen zich aan de oostrand bevinden. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap.

De rijwoningen komen voor in blokken van vijf tot maximaal zes woningen aaneen. De goothoogte van de rijwoningen bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 10,5 m betreft. Voor de twee onder één kap woningen geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 m en 11 m.

Scherf 4 wordt ontsloten vanaf de hoofdreef aan de westzijde. Vanaf deze hoofdreef takt een woonstraat aan zuidelijke zijde het plangebied in. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de westelijk gelegen parkeerstraat en langs de straten. Voor een onderbouwing van het aantal benodigde en beschikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

2.5.2 Scherf 21 en 22

De randvoorwaarden uit het moederplan en ontwikkelingsplan, alsmede de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader, zijn doorvertaald in een stedenbouwkundig plan voor de scherven 21 en 22. Onderstaande afbeelding toont dit stedenbouwkundig plan.



Weergave stedenbouwkundig plan scherv 21 en 22

bron: Cita architecten

De scherven 21 en 22 bieden qua bebouwing uitsluitend ruimte voor de woonfunctie. In het zuidwesten is een openbaar groengebied voorzien, waarin tevens ruimte is voor speelvoorzieningen. In totaal biedt het plan ruimte aan 87 woningen, verdeeld over de volgende typen:

- 71 rijwoningen;
- 14 twee onder één kap woningen;
- 2 vrijstaande woningen.

De rijwoningen komen, met uitzondering van de noordwestelijk hoek, voor in het gehele plangebied. De twee onder één kap woningen en de vrijstaande woningen bevinden zich aan de westrand van scherv 21. 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 vier tot maximaal zeven woningen aaneen.

De goothoogte van de westelijk gelegen rijwoningen in scherf 22 bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 9,5 m betreft. De goothoogte van de resterende rijwoningen in scherf 21 en 22 bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 10 m betreft.

Voor de twee onder één kap 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 11 m. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap. De woningen grenzend aan de dreven hebben een tweezijdige oriëntatie.

De scherven 21 en 22 worden ontsloten vanaf de hoofddreef aan de oostzijde. Vanaf deze hoofddreef takken woonstraten het plangebied in. Aan de zuidwestzijde leidt de woonstraat het bestemmingsverkeer langs het openbaar groengebied. De woonstraat loopt rond de scherven 21 en 22. 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.

2.5.3 Scherf 23

In het zuiden van het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 23 gelegen. Een stedenbouwkundig plan is opgesteld om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Het stedenbouwkundig plan is in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van scherf 23. De woningen bestaan uitsluitend uit twee onder één kap woningen en rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 23

bron: De Jong Lafeber

In totaal biedt het plan ruimte aan 49 woningen, verdeeld over de volgende typen:

- 41 rijwoningen;
- 8 twee onder één kap woningen;

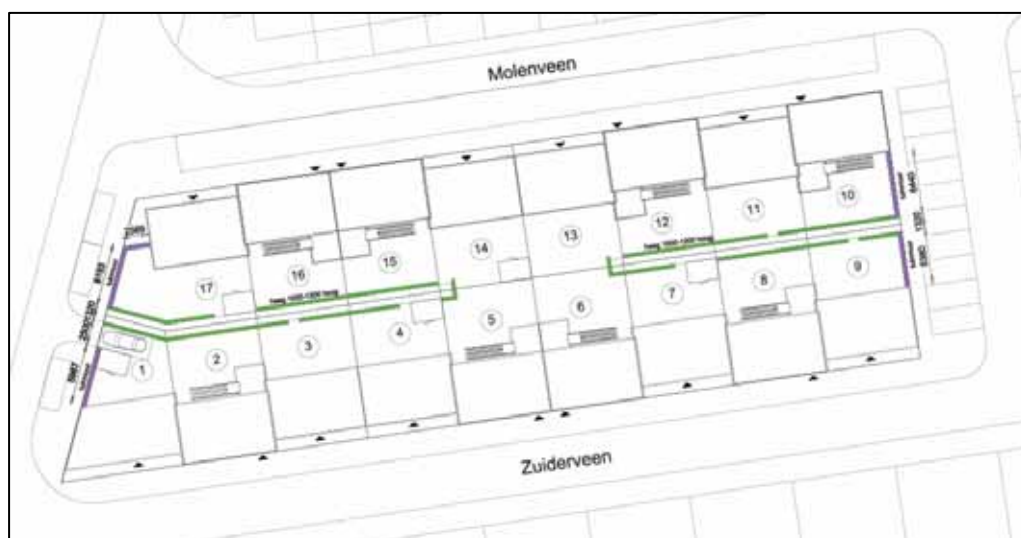
Scherf 23 heeft een verdeling in wooncategorie en situering van de woningen die overeenkomt met de noordelijk gelegen scherven 21 en 23. In het westen zijn twee onder één kap woningen voorzien. Ten oosten daarvan zijn rijwoningen voorzien en komen voor in blokken van vier tot maximaal acht woningen aaneen. De goothoogte van de rijwoningen bedraagt circa 6 m, terwijl de bouwhoogte circa 10,5 m betreft. De

hoekwoningen hebben echter een hogere dwarskap dan de langskap van de tussenwoningen. De twee onder één kap woningen hebben een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 6 m en 10,5 m. De architectuur van de kappen van de twee onder één kap woningen sluit aan op de architectuur van de rijwoningen. Hierdoor hebben de twee onder één kap woningen een combinatie van een dwarskap en een langskap. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap.

De ontsluiting van scherf 23 is voorzien vanaf de hoofddreef aan de oostzijde. Vanaf deze hoofddreef takt de woonstraat het plangebied in. De woonstraat loopt rond de scherf. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, of op de parkeerhoven verspreid binnen de scherf. Op deze manier worden de woonstraten gevrijwaard van geparkeerde auto's. Voor een onderbouwing van het aantal benodigde en beschikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

2.6 Lage Buurtschap 24a

In het zuidwesten van het uit te werken deelgebied van vlek B is het Lage Buurtschap gelegen. Het stedenbouwkundig plan is in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader en is opgesteld om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie en de woningen bestaan uitsluitend uit rijwoningen. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van deze scherf. In totaal biedt het plan ruimte aan 17 rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 24a

bron: Roosdom Tijhuis

In het stedenbouwkundig plan is het beeld van lage bebouwing en smalle steegachtige straten nagestreefd. De rijwoningen bestaan uit twee blokken van 9 en 8 woningen aaneen. De woningen bestaan uit twee lagen met accenten tot drie lagen hebben platte daken. Door verspringen in de rooilijn ontstaat een gevarieerd gevelbeeld. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt circa 9 m. Het Buurtschap wordt ontsloten vanaf de hoofddreef aan de westzijde. Vanaf deze hoofddreef takt een woonstraat aan zuidelijke en noordelijk zijde het plangebied in.

Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein (in garages), op het oostelijk gelegen parkeerhof en aan de westzijde. 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', 'geluid', '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. Uit deze onderzoeken kan het volgende worden geconcludeerd.

Op 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging na (puinpad en puinverharding rondom schuren aan de Doesburgerdijk 21) is heel Kernhem 'schoon'. Er is een aantal aandachtspunten, waarmee tijdens het bouwrijp maken rekening moet worden gehouden. Verder zijn er alleen lichte verontreinigingen in de grond aangetoond. In het grondwater zijn zware metalen ook matig tot sterk verhoogd aangetroffen. Deze gehalten komen binnen de gemeente Ede vaker voor en hebben geen invloed op de ontwikkeling.

Op dit moment moet er in vlek B nog één bodemonderzoek plaatsvinden. De bodem rondom de schuren aan de Doesburgerdijk 19 is nog niet onderzocht. Dit kan pas gebeuren als de struiken- en bomenopslag is verwijderd. Dit perceel ligt echter buiten onderhavig plangebied. Gaande de ontwikkeling van Kernhem vlek B is het nodig om een deel van de bodemonderzoeken te actualiseren. Een bodemonderzoek is namelijk beperkt houdbaar (maximaal 5 jaar oud).

Indien er grond vrijkomt uit Kernhem vlek B kan dit binnen het plangebied zonder keuring worden hergebruikt. Ook kan het op basis van de bodemkwaliteitskaart zonder keuring in een vergelijkbaar gebied als bodem worden toegepast.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijlagen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2 Geluid

3.3.2.1 Beleid/regelgeving

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het binnen- en buitenstedelijk gebied bedraagt de maximale grenswaarde respectievelijk 63 en 53 dB L_{den} .

Om de woningbouw planologisch mogelijk te maken wordt een uitwerkingsplan opgesteld. Volgens artikel 76 lid 1 moet bij vaststelling van een bestemmingsplan of van een wijzigings- of uitwerkingplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de Wet ruimtelijke ordening waarin woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk worden gemaakt binnen de zones van wegen, akoestisch onderzoek worden verricht.

Door de gemeente Ede is voor het uitwerkingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaai ten behoeve van Kernhem B Uitwerkingsplan scherf 4, 21, 22, 23 en 24a, rapportnummer E10.011 d.d. 20 december 2010). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij dit bestemmingsplan.

In de onderstaande tabel is weergegeven welke wegen akoestisch relevant zijn en binnen welke contour onderzoek moet worden gedaan naar de geluidsbelasting als gevolg van een weg. Als de woningen buiten de in de tabel vermelde contouren worden gebouwd zijn geen hogere grenswaarden nodig.

Weg	Stedelijk	Buitenstedelijk	Rijstroken	Zonebreedte [m]
Rijksweg A30		x	4-6	400/600
N224	x	x	4	200/250
Wijkontsluitingsweg West	x		1	200
Wijkontsluitingsweg Oost	x		1	200

In het plangebied liggen verder wegen binnen woonerven en/of wegen met een 30km/u regime. Deze wegen hebben geen geluidzone, maar de geluidsbelasting ervan kan mogelijk wel relevant zijn in het kader van het Bouwbesluit. Geen van deze wegen is in dit kader akoestisch relevant.

3.3.2.2 Resultaten

A30

Uit het genoemde akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de A30 bij geen van de woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km-wegen. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 48 dB. Er zijn dan ook geen (aanvullende) maatregelen in het kader van de Wgh nodig om de woningen te realiseren.

N224

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de N224 ter plaatse van de woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 57 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

Wijkontsluitingsweg Oost

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de wijkontsluitingsweg Oost ter plaatse van de woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 54 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

Wijkontsluitingsweg West

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de wijkontsluitingsweg Oost ter plaatse van de woningen in het plangebied de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting op de woningen bedraagt 49 dB. De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt hiermee niet overschreden.

3.3.2.3 Maatregelen

De voorkeursgrenswaarde wordt als gevolg van het wegverkeer op de wegen N224 en de wijkontsluitingswegen Oost en West overschreden. Onderzocht is welke maatregelen kunnen worden getroffen.

Bij het ontwerp van de woningbouwlocatie is reeds rekening gehouden met afschermbouw langs de N224 en de A30. Omdat onduidelijk is wanneer de afschermbouw langs de N224 wordt gerealiseerd, is deze niet meegenomen in het onderzoek.

Gekozen is voor het verlenen van hogere waarden. Zodra de afschermbouw langs de N224 wordt gerealiseerd zal het akoestisch klimaat ter plaatse van de onderzochte woningen verbeteren. Verder wordt de N224 voorzien van geluidarm asfalt.

Bij de wijkontsluitingswegen kunnen in verband met de stedelijke situatie geen maatregelen in de overdracht zoals geluidschermen worden gerealiseerd. Om de geluidbelasting ten gevolge van de wijkontsluitingswegen te beperken is dicht asfalt toegepast in plaats van betonklinkers.

3.3.2.4 Conclusie

Binnen het uitwerkingsplan is de bestemming woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen nader uitgewerkt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde, ondanks het treffen van maatregelen, op een aantal woningen wordt overschreden. Voor deze woningen zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

3.3.3 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. In Kernhem is een zogenaamde parkeerverbodszone opgelegd. Dit betekent dat alleen op de aangewezen plekken geparkeerd mag worden.

In het moederplan is vastgesteld dat voor vlek B een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning. Met de ontwikkelaars is afgesproken dat een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd waarbij de ontwikkelaars respectievelijk 1,40-1,45 parkeerplaatsen aanleggen op uitgeefbaar terrein (op eigen erf of op parkeerhoven) en de gemeente respectievelijk 0,2 en 0,15 in de openbare ruimte. Voor een goede verdeling is afgesproken dat deze norm zoveel mogelijk evenredig per scherf/buurtschap wordt gehanteerd. Het hanteren van een parkeernorm van 1,7 houdt in dat de gemeente 0,1 pp/won extra in de openbare ruimte aan zal leggen.

Bij het hanteren van de parkeernorm is het van belang vast te leggen hoe de parkeerplaatsen die worden aangelegd op uitgeefbaar terrein tellen. In principe hanteert de gemeente daarvoor reductiefactoren, zoals vastgelegd in de CROW-normering. Aangezien deze met de huidige opzet van het stedenbouwkundig plan voor vlek B niet haalbaar zijn, kiest de gemeente ervoor een andere reductiefactor toe te passen. In onderstaande tabel wordt per type parkeerplaats de parkeernorm aangegeven zoals die in vlek B wordt gehanteerd. Bij de bijzondere buurtschappen kan eventueel van bovenstaande normeringen worden afgeweken. Dit zal per buurtschap worden beoordeeld en indien aan de orde afzonderlijke afspraken over worden gemaakt met de betreffende ontwikkelaar.

<i>Type parkeerplaats</i>	<i>Parkeernorm</i>
Een enkele parkeerplaats op eigen terrein Vereiste afmetingen: min. 2,5 mtr. breed en 5 meter lang (excl. fietserstoegang) incl. fietserstoegang geldt een breedte van min. 2,85 mtr. bij éézijdige harde afscheiding (tweekapper) en min. 3 mtr. bij een tweezijdige harde afscheiding.	1,0
Een oprit met garage (minimale maat 3x6 mtr.)	1,0
Een (in pandige) garage met standaard afmeting (voor fietsen is een alternatieve berging/toegang)	0,4
Een (in pandige) garage met breedte van min. 4 mtr. (zonder opstelplaats)	1,0
Een (in pandige) garage (voor fietsen is geen alternatieve berging/toegang)	0,0
Een lange privé-parkeerplaats (min. 10 mtr. lengte) met garage	1,3
Een lange privé-parkeerplaats (min. 10 mtr. lengte)	1,0
Privé dubbele parkeerplaats (min. 4,6 mtr. breed excl. fietserstoegang anders 5,5 mtr. breed)	1,7
Plaats op parkeerhof (privé/mandelig terrein) gekoppeld aan een woning	1,0
Openbare parkeerplaats door een ieder te gebruiken	1,0

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.4 Water

Ten behoeve van de waterberging in het plangebied geldt dat deze gerealiseerd wordt voor het bouwrijp maken van de gronden.

3.3.5 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.

De plankosten voor de ontwikkeling van de in dit plan bestemde woongebieden 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 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. Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit uitwerkingsplan gehanteerde systematiek.

4.1.3 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'ontheffing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.1.4 **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.

4.1.5 **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.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels.
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.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter, die gelden voor het hele plan. Het is een antidubbeltelbepaling.
4. 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 - Verblijfsgebied en Wonen - 1. Tot slot is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' opgenomen.

Groen

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

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming Verkeer - Verblijfsgebied 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.

Het is mogelijk om binnen de bestemming Tuin een carport te realiseren.

Ten slotte is in de bestemming Wonen - 1 de mogelijkheid opgenomen om via een omgevingsvergunning dakkapellen en platte daken te realiseren.

Vrijwaringszone - straatpad

Voor de gronden waarop de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - straatpad 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 straatpad.

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 zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het plan is op 5 april 2011 vastgesteld.

5.2 Overleg

Daarnaast is het bestemmingsplan in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan het Waterschap Vallei & Eem. Opmerkingen van het Waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf.