



Bestemmingsplan

Wekerom-West

Vastgesteld op 15 december 2011
versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3.	Procedure	6
1.4.	Geldend bestemmingsplan	6
1.5.	Leeswijzer	6
2.	Het plan	7
2.1.	Stedenbouwkundige structuur	7
2.2.	Groen en landschap	9
2.3.	Verkeer en parkeren	10
2.4.	Beeldkwaliteitplan	11
3.	Beleid	12
3.1.	Streekplan Gelderland 2005	12
3.2.	Reconstructieplan 2005	12
3.3.	Structuurplan Wekerom	12
3.4.	Woonbeleid	13
3.5.	Groenbeleid	14
3.6.	Verkeer en parkeren	15
3.7.	Duurzaam bouwen	15
4.	Onderzoeksresultaten	17
4.1.	Archeologie	17
4.2.	Cultuurhistorie	19
4.3.	Ecologie	21
4.4.	Water	30
4.5.	Bodem	31
4.6.	Geluid	33
4.7.	Luchtkwaliteit	35
4.8.	Externe Veiligheid	35
4.9.	Veiligheid	36
4.10.	Milieuzonering	37
4.11.	Geurhinder agrarische bedrijven	37
4.12.	Kabels en leidingen	38
5.	Economische uitvoerbaarheid	39
6.	Juridische aspecten	40
6.1.	Inleiding	40
6.2.	Inleidende regels	40
6.3.	Bestemmingsbepaling	40
6.4.	Algemene regels	40
6.5.	Overgangs- en slotregels	41
6.6.	Bestemmingen	41
7.	Inspraak en overleg	43
7.1.	Inspraak	43
7.2.	Vooroverleg	43
7.3.	Zienswijzen	43

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het Structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom-West benoemd als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. In de afgelopen jaren is ontworpen aan het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van deze nieuwe woonwijk aan de westzijde van Wekerom. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld op basis van het stedenbouwkundig plan en zal het juridisch planologische kader gaan vormen. De gehele ontwikkeling zal gefaseerd gaan plaatsvinden, wat in dit bestemmingsplan tot uitdrukking komt in twee wijzen van bestemmen (gedetailleerd en uit te werken).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is aan de westzijde van de kern van Wekerom gelegen. Het wordt aan de oostzijde begrensd door de woonpercelen aan de A.C. Wijersweg en De Hooyer, aan de zuidzijde door de bestaande sportvelden en aan de noordzijde door de watergang achter de percelen aan de Lage Valkseweg 21 t/m 29. De agrarische percelen tussen de Lage Valkseweg en huisnummer 31 zijn ook onderdeel van dit bestemmingsplan. Zie voor de exacte begrenzing de plangrens op de verbeelding.



Ligging plangebied in groter perspectief

1.3. *Procedure*

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan is op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd met diverse overlegpartners.

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet meer verplicht gesteld. Bij dit project is gekozen voor inspraak over het stedenbouwkundig plan, maar geen inspraak over het bestemmingsplan.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van B&W beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. *Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied zijn onlangs twee bestemmingsplannen opgesteld, te weten: bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld op 1 juli 2010) en bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (vastgesteld op 23 juni 2011). Voor beide plannen geldt dat ze uitgaan van de bestaande situatie, met name in het plan Wekerom is in de plantoelichting wel aandacht besteed aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling van het project Wekerom-West. Voor deze ontwikkeling is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.5. *Leeswijzer*

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de huidige stedenbouwkundige structuur en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 legt de juridische regeling uit. In hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen.

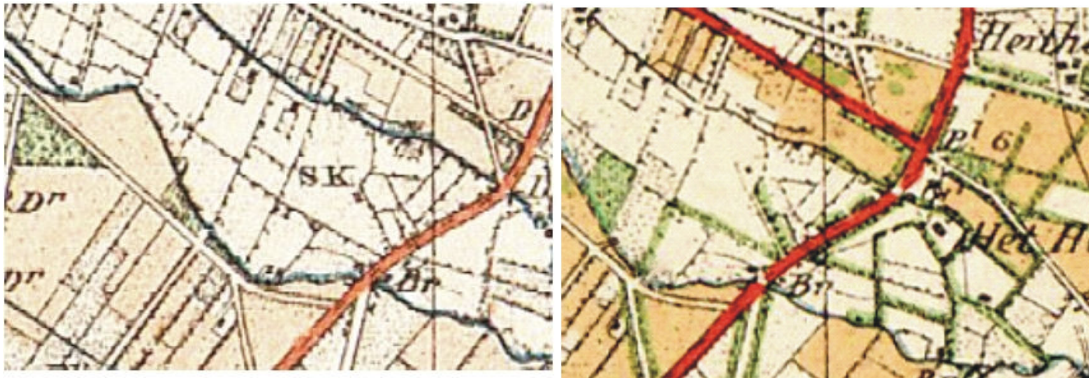
2. Het plan

2.1. Stedenbouwkundige structuur

Het gebied ligt aan de westrand van het dorp en sluit aan op de bestaande woonbuurt. In het structuurplan Wekerom is deze locatie aangewezen als uitbreidingslocatie om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte en de leefbaarheid in het dorp op peil te houden. Het plangebied biedt meer ruimte voor woningbouw dan voor de actuele woningbehoefte nodig is. Het plan wordt daarom gefaseerd uitgevoerd. In fase 1, direct grenzend aan het dorp, zullen ca 44 woningen gerealiseerd worden (inclusief de bestaande boerderij), in fase 2, aan de westzijde van het plangebied, in fase 2 ca 70 woningen.

Uitgangspunten

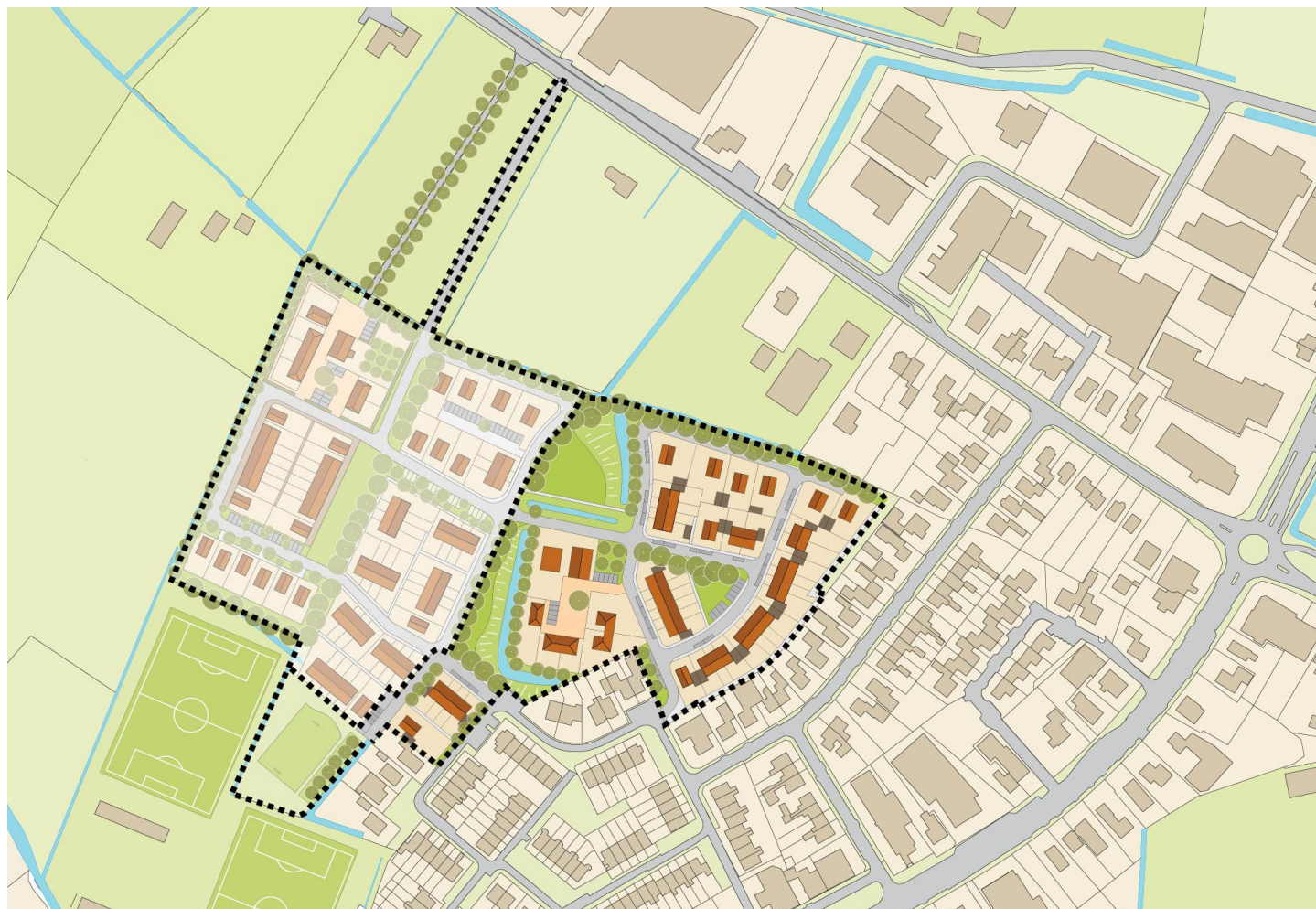
Wekerom is een nieuw dorp in oud landschap. In de jaren '50 heeft het oude Wekerom aan de Roekelseweg en de Vijfsprong zich verplaatst naar de huidige kern weg van de overlast van de zandverstuivingen van het Wekeromse zand. In het plangebied zijn de kavellijnen en twee beeklopen in het oude landschap van 1890 anno 2011 nog steeds aanwezig.



Ook zijn er in het gebied forse houtwallen en imposante bomenrijen. Deze liggen op deze kavellijnen en beeklopen, en maken deze nog steeds goed zichtbaar. In het gebied staan boerderijen, twee daarvan uit 1909 en 1928 staan geclusterd midden in het gebied.



Het uitgangspunt is de cultuurhistorische elementen en de landschappelijke structuren (de oude kavellijnen, de beken, de houtwallen en de boerderijen) te behouden en deze de basisstructuur te laten vormen van de nieuwe wijk. De nieuwbouw voegt zich op een logische wijze in dit cultuurhistorisch en landschappelijk kader: een nieuwe woonwijk in een oud landschap.



Stedenbouwkundig plan Wekerom-West 1^e fase en verkavelingssuggestie voor 2^e fase (maart 2011)

Beschrijving van de planontwikkeling

De bestaande historische boerderijen worden zo mogelijk gehandhaafd en vormen samen met nieuw te bouwen woningen op het erf, bijzondere clusters in de wijk.

Centraal in de wijk, bij het historische boerderijcomplex, komt een groene ruimte. Deze kan benut worden voor spelen, groen en waterretentie. Een mix van ouderen, starters, huur of koop, beroep en lichte bedrijvigheid aan huis, diverse variaties zijn mogelijk.

Langs de karakteristieke beek met de forse bomenrij komen kleinschalige, vrijstaande woningen langs een smalle weg in een heel eigen sfeervol beekmilieu.

De bestaande houtwallen in het gebied worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Zij bepalen de verkavelingsrichtingen van het overige deel van de wijk en dragen bij aan de landelijke sfeer in het gebied. Gekoppeld aan de ontsluitingsstructuur vormen zij belangrijke ruimtelijke dragers. In het kader van de ecologie wordt er een boomgaard aan de noordzijde van de beek gerealiseerd en zullen nestkasten in de bestaande bomenrijen aangebracht worden.

Verkeer

Het autoverkeer komt via de hoofdontsluiting vanaf de Lage Valkseweg en verdeelt zich over de wijk. In fase 1 zal het verkeer nog via de A.G. Wijersweg de wijk bereiken. Omdat er in de eindfase teveel autoverkeer voor deze weg zal zijn, wordt dan een ontsluitingsweg aangelegd aan de Lage Valkseweg. Voor fietsers komt er een ontsluiting naar het dorp via de bestaande wegen in de woonwijk, zowel in fase 1 als in fase 2.

In de wijk zelf wordt het verkeer via een informeel stratenpatroon door de wijk geleid. Het straatprofiel heeft een informeel, landelijk karakter; weg en trottoir bevinden zich op één niveau.

Het parkeren zal ook comfortabel en informeel in het gebied gesitueerd worden, zoveel mogelijk langs de straat en dicht bij de woning.

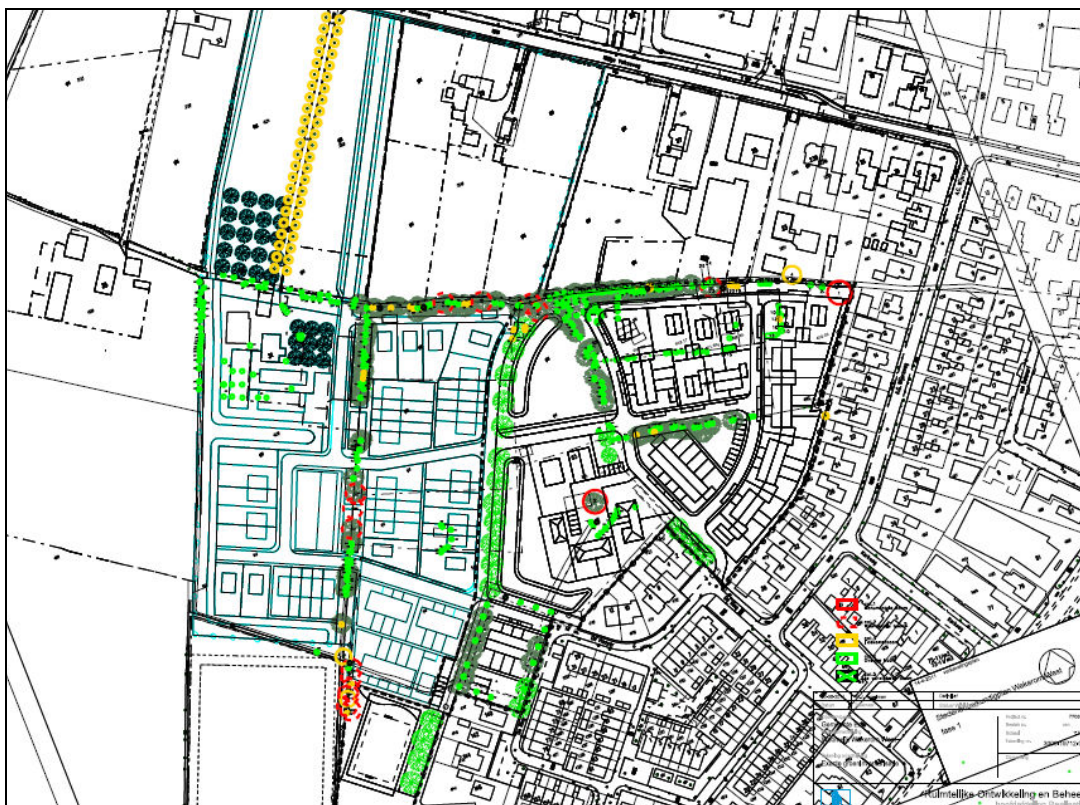
Programma

De woningen worden vrijstaand, in rijen of als twee-onder-1 kaptypes gebouwd. De bebouwing sluit aan bij het dorpse karakter, het worden grondgebonden woningen in twee bouwlagen met een kap. De goothoogte varieert van ca. 3 meter tot 6 meter, de bouwhoogte is ca. 10 meter met een maximum van 12 meter.

Een deel van de woningen is bedoeld voor starters. In Wekerom is grote belangstelling voor zelf(af)bouw, een gedeelte van de woningen zal dan ook op die manier tot stand komen.

2.2. Groen en landschap

Aan de noordzijde van het plangebied loopt de Willinkhuizerbeek met beekbegeleidende beplanting. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het agrarische landschap. Binnen het plangebied (voormalig agrarisch gebied) zijn diverse boomstructuren aanwezig en kenmerken het kleinschalige karakter van het gebied. Bij de monumentale boerderij staat een waardevolle monumentale solitaire boom (paardekastanje). In de noordoosthoek van het plangebied staat nog een monumentale boom (eik).



Bomeninventarisatie (juni 2011)

De kleinschaligheid van het landschap komt terug in het stedenbouwkundig plan door bestaande waardevolle groenstructuren te handhaven. De Willinkhuizerbeek is landschappelijk waardevol en vormt ruimtelijk een drager binnen het plangebied. Een centrale groene ruimte verbindt het landschap van de beek met de monumentale boerderij en vorm zo het ruimtelijke hart van het plan. Aan de overgang met het landschap is extra aandacht besteed. Twee open ruimtes bieden vanuit de wijk zicht op het landschap. Verder komt aan deze zijde een brede sloot met een beplante flauwe oever.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

- De Willinkhuizerbeek met beekbegeleidende beplanting opnemen als hoofdgroenstructuur.
- De centrale groene ruimte opnemen als wijkgroenstructuur.
- De bomenlaan in het verlengde van de entree opnemen als wijkgroenstructuur.
- De monumentale bomen opnemen en beschermen.

Spelen

Het plan voorziet in voldoende speelruimte. Drie procent van het voor wonen bestemd gebied is beschikbaar als speelruimte. Er is een voorziening voor de oudere jeugd in de vorm van het verplaatste trapveld. Ook op de nieuwe locatie gaat het trapveld onderdeel uitmaken van de hoofdgroenstructuur. Op een loopafstand van 150 meter vanaf de woningen wordt voorzien in een speelvoorziening voor de jongste jeugd.

2.3. Verkeer en parkeren

Auto

In de toekomstige situatie wordt de nieuwe woonwijk voor alle verkeer ontsloten via de Lage Valkseweg. Voor het langzame verkeer is er een tweede ontsluiting mogelijk via de Ring. Op

deze manier is het gebied voor het langzame verkeer rechtstreeks aangesloten op de rest van het dorp.

In de eerste fase – wanneer uitsluitend nog het oostelijk deel van het plangebied ontwikkeld is – zal de genoemde verbinding met de Ring tevens toegankelijk zijn voor autoverkeer. De ontsluiting via de Lage Valkseweg wordt pas gerealiseerd in de tweede fase, wanneer ook het westelijk deel van het plangebied ontwikkeld wordt. Wanneer de ontsluiting via de Lage Valkseweg is gerealiseerd, wordt de verbinding met de Ring afgesloten voor autoverkeer.

De wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen. Hierop is een weginrichting gewenst die geschikt is voor een maximum snelheid van 30km per uur. Deze wegen zijn bestemd om direct aan te sluiten op de erven en het accent ligt op verblijven. De snelheidsverschillen tussen langzaam- en snelverkeer zijn relatief beperkt en deze groepen dienen fysiek zoveel mogelijk te worden gemengd. In het bestemmingsplan krijgen erftoegangswegen de bestemming “verkeer-verblijfsgebied”.

Fiets

Binnen dit bestemmingsplan zijn er geen utilitaire of recreatieve hoofdfietsroutes aanwezig. Er zijn daarom geen bijzondere voorzieningen voor de fietsers nodig: deze maken van de erftoegangswegen gebruik, gemengd met het autoverkeer.

Parkeren

Wat betreft het parkeren zijn voor Wekerom de vastgestelde normen voor de categorie “overige dorpen” van toepassing. Voor de functies in het plangebied zijn deze als volgt:

woningen	groter dan 120 m ²	2,10	pp per woning
	81 m ² - 120 m ²	1,90	pp per woning
	kleiner of gelijk aan 80 m ²	1,60	pp per woning

Ten aanzien van woningen worden voor parkeren op eigen terrein reductiefactoren toegepast. Zo kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet als twee worden meegeteld, omdat minder efficiënt kunnen worden benut dan een openbare parkeerplaats. Deze reductiefactoren zijn als volgt:

Parkeeroplossing	factor
Een enkele parkeerplaats op eigen terrein, zonder garage	0,8
Enkele oprit met garage	1,0
Een (in pandige) garage (waar voor fiets een alternatieve berging is)	0,4
Een (in pandige) garage (waar voor fiets geen alternatieve berging is)	0,0
Een lange privé-parkeerplaats (min. 10 mtr. lengte) met garage	1,3
lange privé-parkeerplaats (min. 10m lengte) zonder carport of garage	1,0
Privé dubbele parkeerplaats (min. 4,5 breed excl. fietserstoegang)	1,7
Plaats op parkeerhof (privé/mandelig terrein) gekoppeld aan een woning	1,0
Openbare parkeerplaats door een ieder te gebruiken	1,0

2.4. Beeldkwaliteitplan

Voor de bebouwing op de locatie is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat de raad tegelijk met het bestemmingsplan zal vaststellen. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Aanvullend is er een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte. Dit zal het kader vormen voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

3. Beleid

3.1. *Streekplan Gelderland 2005*

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

- de gebieden die van belang zijn voor natuur, water en cultuurhistorie krijgen bijzondere aandacht;
- regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan op de kwantiteit.

De provincie wil voldoende ruimte reserveren voor de behoefte aan stedelijke functies, waaronder wonen. In overleg met de regio's wordt uitbreidingsruimte uitgewerkt in zoekzones voor stedelijke functies. In de Nota zoekzones voor stedelijke functies, een uitwerking van het streekplan, zijn rond Wekerom drie zoekzones voor woningbouw en één zoekzone voor bedrijvigheid opgenomen.

3.2. *Reconstructieplan 2005*

In Gelderland zijn in 2005 reconstructieplannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven. Het gebied rond Wekerom is in het reconstructieplan Veluwe aangeduid als verwevingsgebied (gebied waar verschillende functies naast elkaar bestaan). Een reconstructieplan is van toepassing op agrarische bedrijven. Daarvan is in voorliggend bestemmingsplan echter geen sprake meer, dus het verwevingsgebied uit de reconstructie vinden geen vertaling in dit bestemmingsplan. Het voormalige agrarische bedrijf aan de Lage Valkseweg 31 is in het bestemmingsplan Wekerom reeds aan de agrarische bestemming onttrokken met het oog op de woningbouwontwikkeling. Ook de bebouwing midden op de ontwikkelingslocatie (Edeseweg 65) is reeds voorzien van een woonbestemming.

3.3. *Structuurplan Wekerom*

Voor het plangebied Wekerom is een Structuurplan (thans Structuurvisie) opgesteld. In het structuurplan zijn ontwikkelingen voorzien die bijdragen aan het versterken van de kwaliteiten en karakteristieken van het dorp.

De karakteristieken van het dorp bestaan uit de stedenbouwkundige structuurelementen en ruimtelijke dragers en landschappelijke zones in het landschap. De belangrijkste drager is de Edeseweg, met haaks daarop de Lage Valkseweg/ Otterloseweg en de Koperensteeg en de Willinkhuizerbeek en de Groote Valk-schebeek.

Ten behoeve van de ruimtelijk-visuele structuur dient te worden gestreefd naar:

- het zorgvuldig afronden van de dorpskern;
- het waarborgen en het versterken van de relaties tussen de kern en de omgeving;
- het behoud van waardevolle open gebieden, grenzend aan de kern;
- het creëren van een centrumgebied;
- het versterken van de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur;
- het versterken van de verschillende te onderscheiden eenheden (deelgebieden) in de bebouwingsstructuur;
- het behouden en zo nodig verder ontwikkelen van zowel de Groote Valk-schebeek als de Willinkhuizerbeek als waardevol landschappelijk element;
- het verbeteren van de kwaliteit, de samenhang en de leefbaarheid van de openbare ruimte en het groen;

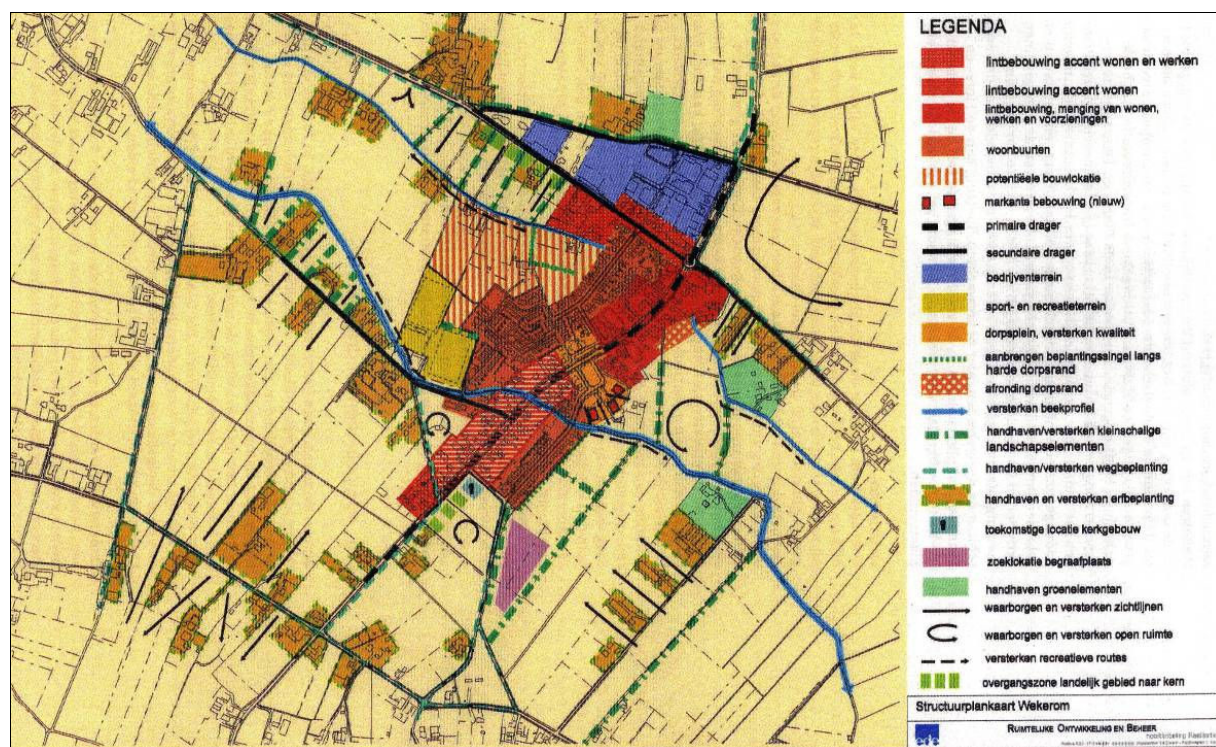
- het verbeteren van overgangen tussen privé en openbaar terrein.

De doelstelling voor de toekomst is in het structuurplan als volgt geformuleerd: het streven naar een kleine compacte kern met behoud van het landelijk agrarisch karakter, maar wel met voldoende bebouwing voor de eigen behoefte.

Maatregelen richten zich op:

- behouden van de leefbaarheid van de kern;
- woningbouw gericht op de eigen woningbehoefte, met name voor starters en ouderen;
- versterken verkeersroutes en recreatieve routes;
- verbeteren verblijfskwaliteit;
- versterken dorpshart;
- verbeteren entreegebied ter plaatse van de kruising Edeseweg - Lage Valkseweg als overgang van landelijk gebied naar kern.

De groenstructuur dient te worden versterkt met name in de vorm van wegbeplanting. De beken Groote Valksche Beek en de Willinkhuizerbeek dienen weer zichtbaar te worden in het landschap. De Willinkhuizerbeek is geheel overkluisd en kan niet op korte termijn als ruimtelijke element worden teruggebracht.



Het streven is gericht op een compacte kern waarbij inbreiden boven uitbreiden gaat. Aanvullend op de inbreidingslocaties, aan de Edeseweg 51 en de locatie aan de oostzijde van het dorpsplein (Kulturhuus) zijn wel twee uitbreidingslocaties aangeduid: Wekerom-Oost en Wekerom-West. Ontwikkelingen zoals genoemd in het Structuurplan Wekerom worden, indien relevant en haalbaar/uitvoerbaar, vertaald in het bestemmingsplan.

3.4. Woonbeleid

Op basis van de 'Nota Wonen van de gemeente Ede' (2007-2015) en het 'Kwalitatief Woonprogramma 3' (2010-2019) van provincie Gelderland is het beleid voor de kleine kernen gericht op het realiseren van betaalbare woningen, om zo de jongeren en ouderen van de kern zelf in huisvesting te voorzien. Het streven is in principe gericht op het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod van 50% betaalbare woningen in de kleine kernen om te komen tot

een gedifferentieerd woningaanbod. Gestreefd wordt naar een woningbehoefteonderzoek voor Ede dat een verdere kwalitatieve verfijning gaat aanbrengen en met name iets zegt over type/prijsklassen/grootte

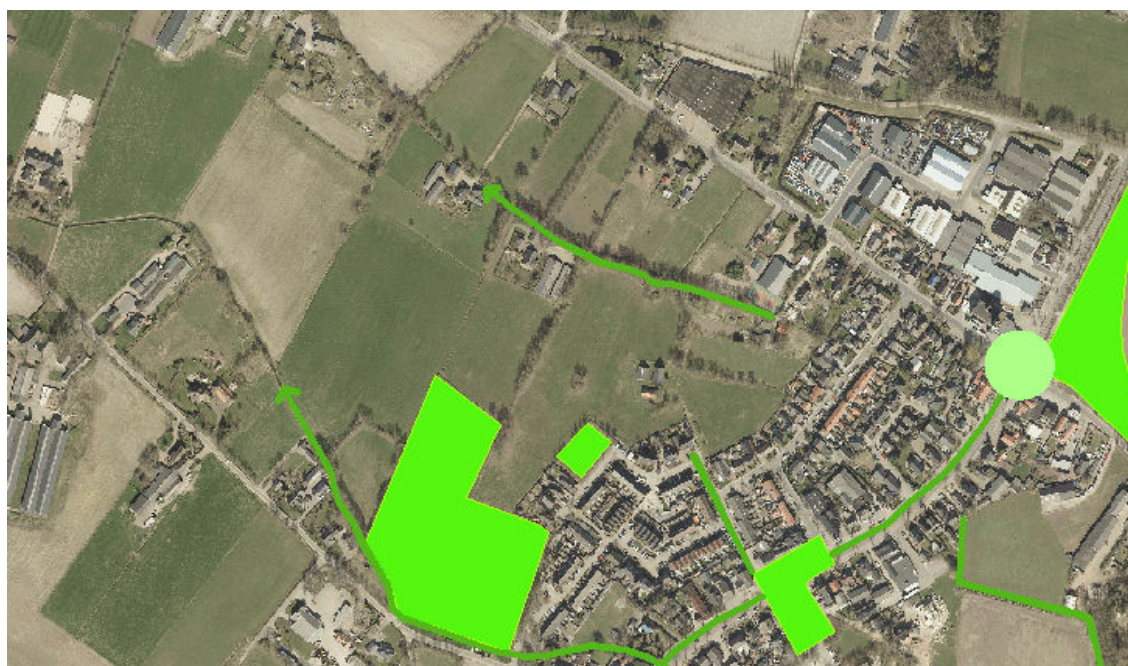
Wekerom wordt gezien als eigen onafhankelijke submarkt, waaronder wordt verstaan dat er voornamelijk wordt gebouwd voor de eigen behoefte. In dit plangebied wordt minimaal 30% van het totaal aantal woningen in de sociale sector (huur/koop) gerealiseerd.

3.5. Groenbeleid

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van het dorp en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuur-, klimaat- en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het behoud van structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.



Groenstructuur Wekerom

Dragers van de groenstructuur in Wekerom zijn de laanbomen langs de hoofdwegenstructuur, de twee beeklopen met beekbegeleidende beplanting die het dorp doorsnijden en de groene centraal gelegen dorpsbrink. Een belangrijke kwaliteit is de overgang van het dorp met het agrarische omringende landschap. Dit landschap is tot in de kern van het dorp voelbaar. Aan de oostzijde van Wekerom heeft het landschap een grootschalige verkavelingsstructuur aan de westzijde is de kavelstructuur kleinschalig.



Visiekaart Groenstructuur Wekerom, Groenstructuurplan '03

3.6. Verkeer en parkeren

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Fietsbeleid

Een uitwerking van het GVVP is de nota "Voorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Het actieprogramma heeft utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Parkeerbeleid

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat één van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota parkeernormering gemeente Ede (raadsbesluit 31 maart 2011).

3.7. Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving, dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces (van ontwerp tot en met sloop) zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn onder andere verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning.

Aspecten van duurzame stedenbouw zijn bijvoorbeeld zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand.

Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

In het kader van duurzaam grondwatergebruik staat het Waterschap het permanent bemalen van kelders niet toe.

4. Onderzoeksresultaten

4.1. Archeologie

Beleid en regelgeving

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het (meestal) niet direct zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse);
- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, en;
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt (de initiatiefnemer), financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003). Bekende en te verwachten archeologische waarden zijn weergegeven op de door de gemeenteraad in 2005 vastgestelde archeologische beleidskaart, schaal 1:25.000 (RAAP-rapport 1130).

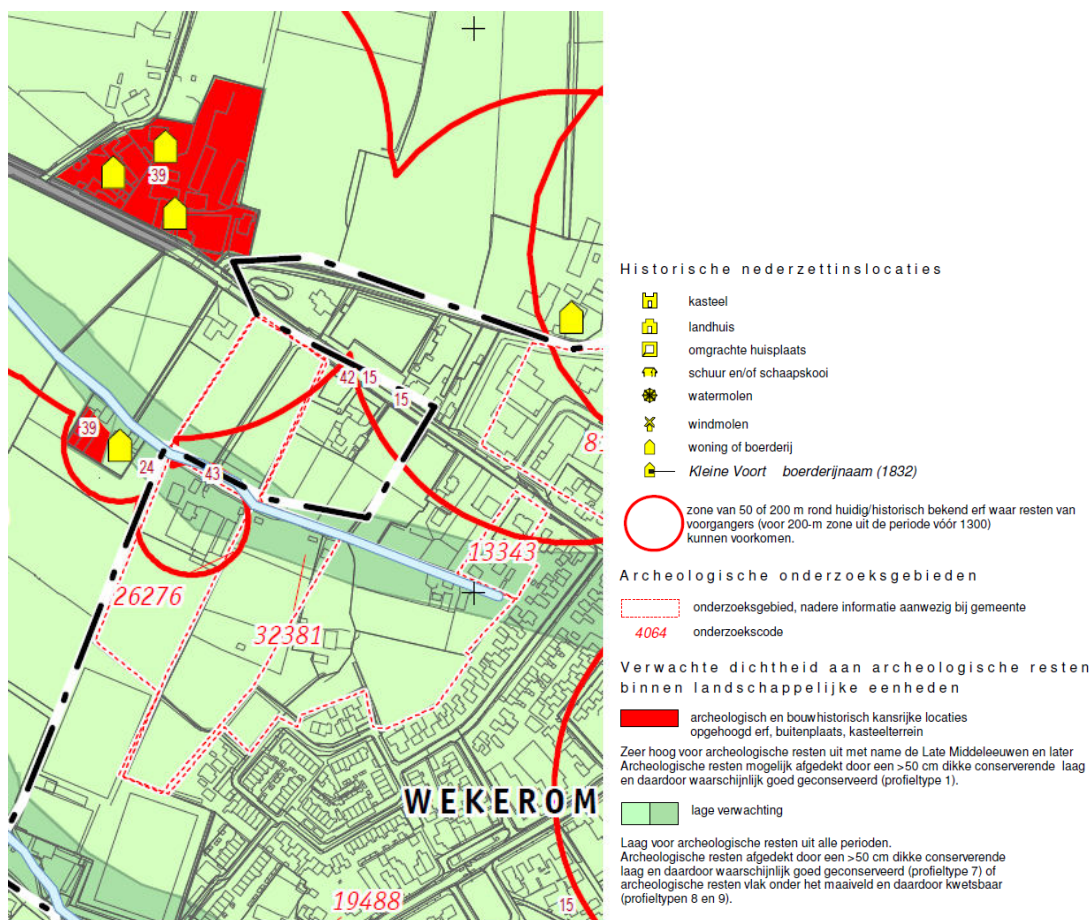
Met de wetswijziging in 2007 heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan, en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond, rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Het vigerende archeologiebeleid in Ede stamt uit de periode vóór de wetswijziging en is (nog) niet goed toegerust op de huidige praktijk van ruimtelijke ordening.

In 2010 is een begin gemaakt met de actualisering van het Edese archeologiebeleid door alle bekende en te verwachten archeologische waarden in het agrarisch buitengebied van Ede (inclusief de kern van Wekerom) opnieuw in kaart te brengen.¹ Het belangrijkste verschil met de beleidskaart uit 2005 is dat archeologische (verwachtings)waarden nu op gedetailleerder niveau (perceelsniveau, schaal 1:10.000) zijn gekarteerd en dat nieuwe archeologische en bodemkundige informatie (bijv. nieuwe vindplaatsen en recente onderzoeksresultaten) zijn meegewogen.

Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied Wekerom West is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, in het plangebied uitgevoerd archeologisch onderzoek en bovengenoemd RAAP-rapport 2000.

¹ Zie verder Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neeffjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede; Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied, RAAP-rapport 2000, RAAP bv, Weesp (eindversie, 18 november 2010).



Figuur: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2000, 2010). Voor meer informatie zie: www.ede.nl/cultuur.

Te verwachten archeologische waarden

In de figuur is de archeologische verwachting van het hele plangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met (macro)reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, bodemsamenstelling en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Kenmerkend voor het plangebied Wekerom-West is de relatief lage ligging. Het gebied ligt in een dekzandvlakte met lage dekzandwelingen. De kans dat bij graafwerkzaamheden in dit gebied op archeologische resten gestuit wordt, is klein.

Bekende archeologische waarden

In of in de directe omgeving (straal 200 m) van het plangebied bevinden zich geen archeologische Rijksmonumenten, AMK-terreinen (terreinen met een archeologische status) of archeologische vindplaatsen. Wel liggen enkele oude erflocaties in de omgeving van het plangebied (rood in de figuur). Dit heeft echter geen consequenties voor de (verwachtings)waarden in het plangebied.

Archeologisch veldonderzoek

Enkele percelen in het plangebied zijn in het verleden onderzocht op de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische resten.² In deze percelen is inventariserend archeologisch veldonderzoek door middel van boringen uitgevoerd. In totaal zijn 46 boringen uitgevoerd, zowel in een raai noord-zuid over het plangebied, als in het meest zuidelijke perceel (sportvelden). De in de boringen vastgestelde bodemprofielen zijn omgewerkte podzolgronden

² Zie Blom, J.M. & A.G. de Boer, 2007: Wekerom-West (gemeente Ede), Een Bureauonderzoek, ADC Rapport 1103, ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort; Breda, W. van & R. van Lil, 2008: Wekerom-West (gemeente Ede), Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend en karterend booronderzoek, ADC Rapport 1324, ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort.

(noorden) en intacte beekbedgronden (zuiden). Behalve enige scherven aardewerk, houtskool en metaal uit de Nieuwe tijd zijn er geen archeologische indicatoren aangetroffen die kunnen wijzen op de aanwezigheid van (een) behoudenswaardige archeologische vindplaats(en). Het vondstmateriaal is zeer waarschijnlijk vrij recent met ophooggrond en mest op het land gebracht. Ook uit dit veldonderzoek blijkt de van oorsprong natte aard van het gebied en de lage trefkans op archeologische waarden.

Conclusie

Het bestemmingsplan maakt woningbouw planologisch-juridisch mogelijk. Het is, gelet op de lage archeologische verwachting, onwaarschijnlijk dat woningbouw in het plangebied aanwezige archeologische waarden zal verstoren. Nader archeologisch onderzoek of een planologische regeling ter bescherming van archeologische (verwachtings)waarden wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.2. Cultuurhistorie

Beleid

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Cultuurhistorie maakt deel uit van de generieke basiskwaliteit die in de *Nota Ruimte* is vastgelegd. Dat wil zeggen dat er zowel een wettelijke als een inhoudelijke basiskwaliteit geldt voor alle gebieden in Nederland. In de *Beleidsbrief MoMo (Modernisering Monumentenzorg)* geeft het Rijk haar visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland moet worden omgegaan. Uitgangspunt is dat cultuurhistorische waarden als volwaardig uitgangspunt gebruikt worden in ruimtelijke ontwikkelingen. Het belang van erfgoed dient meegewogen te worden door het een plek te geven in ruimtelijke plannen, zoals structuurvisies, stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen.

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de *Monumentenwet 1988* en de *Monumentenverordening Ede 1998*, die respectievelijk de bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten regelen. Hieraan gekoppelde wetgeving (wabo) bepaalt dat het verboden is om een monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over het herstel, ook iets over het gebruik van een beschermd monument. Het is van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren. De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan onevenredige uit- of inbreidingsmogelijkheden biedt aan of rond beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden, zijn bouwvlakken rond de beschermde monumenten terughoudend ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd.

De Provincie heeft integraal cultuurhistorische beleid vastgelegd in de provinciale *nota's Belvoir 1, 2 en 3*. De missie is om te 'streven naar een ontwikkelingsgericht cultuurhistorische beleid waarbij cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel hierbij is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden.

Het gemeentelijk beleid voor erfgoed is geformuleerd in de erfgoednota *'Erfgoed met Perspectief 2010-2015'*. In deze nota formuleert de gemeente Ede het voornemen om over te gaan tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarnaast wil de gemeente cultuurhistorie volwaardig meewegen in ruimtelijke (ontwikkelings-)plannen.

Situatie



Ten noordwesten van de bebouwingsgrens van het dorp Wekerom stonden op een ruim erf twee boerderijen (één uit 1909 en één uit 1929) en een schuur/wagenloods. Thans staan er alleen nog de twee boerderijen. In het kader van de verdere uitwerking van het structuurplan is gevraagd naar de cultuurhistorische waarde van dit ensemble. Immers, het ensemble had geen beschermde status maar leek wel waardevol. Naar aanleiding van deze constatering is door ons een waardestelling gemaakt en zijn bouwtechnische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit volgde het volgende:

De boerderijen op Edeseweg 65 zijn van algemeen belang vanwege:

- architectuurhistorische waarde vanwege de esthetische kwaliteit, en de gaafheid van het interieur van de boerderij uit 1929;
- zeldzaamheid op lokaal niveau;
- typologie, gelet op de traditionele opzet en uitstraling van de boerderij uit 1929;
- cultuurhistorische waarde gelet op de onderlinge samenhang van de boerderijen.

Voorlopige conclusie

Beide boerderijen zijn waardevol, echter in 2008 is de bouwkundige staat door Blankenstijn Advies onderzocht. Hieruit kwam naar voren dat de oudste boerderij in zeer slechte conditie verkeert en grotendeels herbouwd zal moeten worden bij een potentiële restauratie. De jongste boerderij verkeert in veel betere staat van onderhoud en is zonder meer te handhaven. Het bovenstaande betekent dat de oude boerderij niet herstelbaar is zonder vergaande herbouw. Vanuit dat perspectief is de monumentale status voor de oude boerderij geen logisch gevolg.

Conclusie

Alleen de jongste boerderij komt in aanmerking voor de beschermde gemeentelijke status. De oudste boerderij krijgt geen beschermde status en mag onder voorwaarden ontwikkeld worden. Anders gezegd: de oudste boerderij mag verbouwd/getransformeerd/gereconstrueerd worden, echter agrarische context moet behouden blijft. Het idee hierachter is dat hiermee gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd die de lokale identiteit niet alleen borgt maar ook *versterkt*, omdat verleden en toekomst op een herleidbare manier in elkaars verlengde komen te liggen.

In de praktijk komt dit erop neer dat veel mogelijk is, echter het beeld vanaf de voorzijde (= is noordzijde) dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. En dat betekent dat:

1. In het geval van transformatie het nieuwe volume een agrarische uitstraling dient te hebben. Traditionele of moderne vormgeving zijn beide mogelijk.
2. In het geval van transformatie/verbouwing het (nieuwe) volume onderschikt dient te blijven aan de jongste (en grotere) boerderij.
3. In het geval van transformatie uitgegaan dient te worden van de opbouw en contouren van de bestaande boerderij (dit betekent één bouwlaag met kap waarvan de nok haaks op de voorgevel staat).
4. In het geval van transformatie de plek van de voorgevel wordt bepaald door de huidige voorgevel. En dat de voorzijde van eventuele nieuwbouw zich ook daadwerkelijk richt naar het noorden.
5. In het geval van verbouwing/transformatie/reconstructie het mogelijk moet zijn om de beide volumes te verbinden door middel van een (modern) tussenlid.
6. Aan de koop/ontwikkeling van het gemeentelijk monument (jongste boerderij) zit een restauratieverplichting vast. Een opname met bijhorende werkzaamheden en kostenraming is voorhanden.

4.3. Ecologie

Wetgeving

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft. In Ede wordt dit EHS beleid aangevuld met gemeentelijk beleid voor de groene verbindingen Veluwe-Allemanskampje en Hoekelum-Bennekomse Meent. Het totaal is het groenblauw casco zoals in het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2007) vastgelegd is.

Flora- en faunawet

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 en vogels van de AMvB artikel 75³. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te onwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;

³ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Gedragcode Flora- en faunawet

Vanaf eind 2010 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden de door de minister van LNV goedgekeurde Gedragcode Flora- en faunawet voor Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting te implementeren. Gedragcodes geven o.m. aan hoe bij bepaalde werkzaamheden schade aan de beschermde dier- en plantensoorten kunnen worden voorkomen of tot een minimum beperkt worden.

In zijn algemeenheid geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen (artikelen 8 t/m 12) voor tabel 1 soorten. Indien de gedragcode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting gehanteerd wordt geldt onder voorwaarden ook een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor tabel 2 soorten en vogelsoorten. Tabel 3 soorten blijven ook bij gebruikmaking van een gedragcode ontheffingsplichtig. De vrijstelling geldt alleen voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De gedragcode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting is van toepassing op voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden als het gaat om de ontwikkeling en inrichting van ruimtelijke projecten door gemeenten en overige organisaties. Handelen volgens deze gedragcode is alleen vereist indien (mogelijk) beschermde soorten voorkomen op en nabij de project- of werklocatie.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;
- Wetlands.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

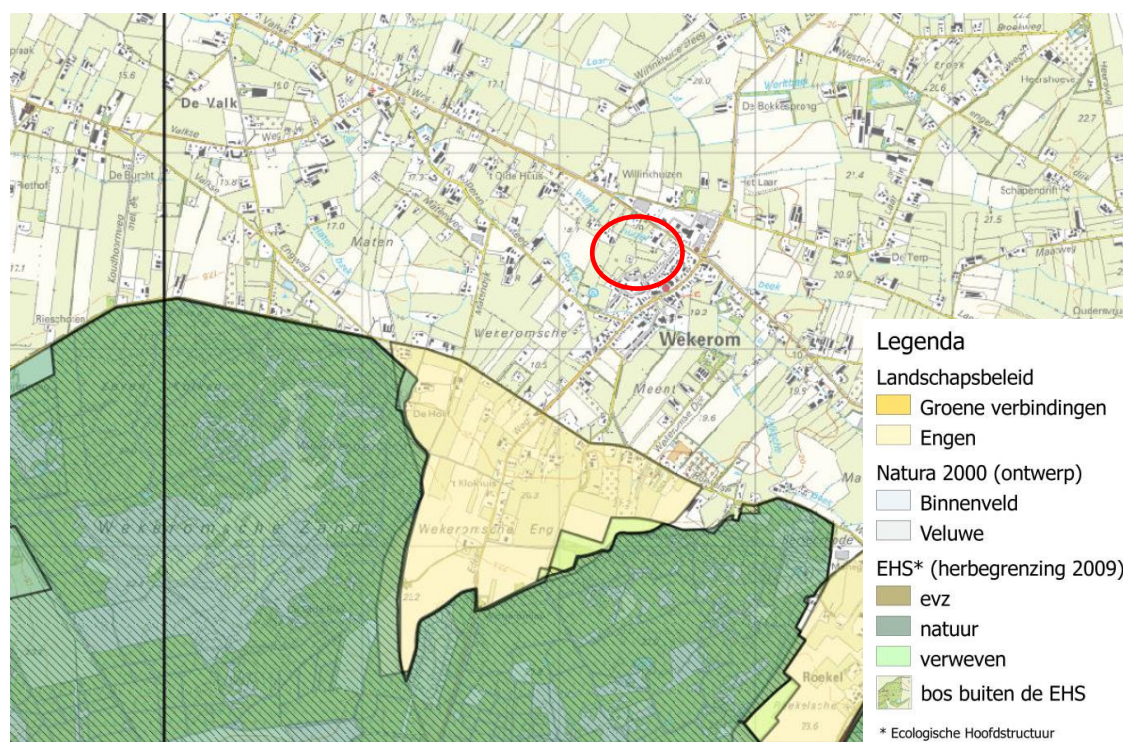
In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de Natura 2000 gebieden dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen die mogelijk negatieve

effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet. Ook kunnen ruimtelijke ontwikkelingen gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000 gebied, er is dan sprake van zogenaamde “externe werking”. Deze externe werking kan evenzeer de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloeden, waardoor ook zulke ruimtelijke ontwikkelingen aan de Natuurbeschermingswet getoetst dienen te worden en er mogelijk een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet vereist is.

Voor de Natura 2000 gebieden zijn instandhoudingsdoelen voor habitattypen en soorten geformuleerd. Deze aangewezen habitattypen en soorten dienen in een gunstige staat van instandhouding behouden of, in voorkomende gevallen, herstelt te worden.

Wanneer de Natura 2000 beheerplannen voor de Veluwe en het Binnenveld gereed zijn dienen ontwikkelingen, naast de instandhoudingsdoelen, ook getoetst te worden aan de beheermaatregelen. In de beheerplannen staat aangegeven welke activiteiten zonder vergunning in het gebied mogen plaatsvinden. Zolang het beheerplan nog niet is vastgesteld, is zogenaamd ‘bestaand gebruik’ in de meeste gevallen niet vergunningplichtig.



Beleidskaart Natuur - Ligging Natura 2000 gebieden, EHS en gemeentelijke groene verbindingen.

Bij de streekplanuitwerking voor de zoekzones heeft de provincie een voortoets gedaan in het kader van Natura2000. Voor Wekerom-West (zoekzone we2) is hieruit gebleken dat negatieve effecten niet uit te sluiten waren, waarna er voor deze locatie een passende beoordeling is uitgevoerd. Uit deze passende beoordeling bleek dat er geen negatieve effecten zijn.

Aanvullend advies Natuurbeschermingswet

De gemeente heeft in september 2011 de ‘notitie stikstofdepositie op Natura-200 BP Wekerom-west’ laten opstellen om het aspect stikstofdepositie nader uit te diepen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. De beoordeling en conclusie van deze notitie luidt als volgt: Hoewel de bouw van circa 134 woningen leidt tot meer verkeersbewegingen is de toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Veluwe als gevolg hiervan nihil. De gepresenteerde waarden zijn daarbij een overschatting omdat de habitattypen op meer dan 1000 meter van het plangebied liggen. Daarbij komt dat dit effect te gering is om te meten, dit wegvalt in de foutenmarge van depositie modellen en bovendien in het niet valt bij de jaarlijkse

fluctuaties in de achtergronddepositie (tot circa 100 mol N/ha/jr). Er is daarom geen sprake van een (significant) negatief effect op de instandhoudingsdoelen van het gebied.



Beleid

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;

EHS-verweving - gebieden met een ander gebruik dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;

ecologische verbindingzones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Voor de EHS geldt de 'nee tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van redenen van groot openbaar belang én er geen reële alternatieven zijn. Toch zijn er in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en EHS-verbinding en op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen geformuleerd zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen hiervoor het toetsingskader. Ontwikkelingen zijn

mogelijk, wanneer deze, de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan de realisatie van de EHS. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de 'Streekplanuitwerking - Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur'.

De eventuele effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldobenadering en herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, mits deze leiden tot netto winst voor de EHS.

In het agrarisch gebied van Ede liggen twee Provinciale Ecologische verbindingzones (EVZ). De EVZ Lunterse Beek heeft als doel de natuurgebieden Veluwe en Utrechtse Heuvelrug te verbinden. De ecologische modellen das en kamsalamander zijn van toepassing. De EVZ Lunterse Beek-Rijn heeft als doel de landgoederen en natuurgebieden nabij de Lunterse Beek en langs de Slaperdijk te verbinden met de natuurgebieden in het Binnenveld en de Nederrijn. De ecologische modellen vuurvliedende salamander en kamsalamander zijn van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten beoordeeld worden op het voorkomen van onomkeerbare effecten die het functioneren van de EVZ onmogelijk maken.

Gemeentelijke groene verbindingen

In het Ontwikkelingsplan Buitengebied zijn de gemeentelijke groene verbindingen in het agrarisch gebied vastgelegd. Voor deze gebieden is een extra impuls voor landschap gewenst, de ambitie is 5% landschapselementen te realiseren vergelijkbaar met model Das.

Het zijn de groene verbindingen Hoekelum-Bennekomse Meent (-Utrechtse Heuvelrug) en Veluwe/Doesburger Eng-Allemanskampje (Utrechtse Heuvelrug). Deze zones hebben zowel een ruimtelijke doelen als groene wig tussen verstedelijking en stedelijke uitloopgebied, als ecologische doelen die bijdragen aan de algemene natuurkwaliteit en mogelijkheden voor migratie.

Situatie

Ten zuiden van de kern van Wekerom ligt De Veluwe dat is aangewezen als Natura 2000-gebied en dat tevens onderdeel uitmaakt van de provinciale EHS. De afstand van de kern van Wekerom tot het Natura 2000 gebied en de EHS bedraagt minder dan een kilometer.

De woningbouwplannen in de uitbreidingslocatie Wekerom-West en de bestemmingsplanwijziging zijn getoetst aan de relevante wetgeving, de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het beleidskader voor de EHS. TAUW en Econsultancy hebben hiervoor de volgende onderzoeken verricht:

- TAUW, 2007. Natuurtoets uitbreidingslocaties Wekerom. TAUW 31 oktober 2007 (kenmerk R001-4539699FKO-mfv-V02).
- Flierman, B. 2008. Nader onderzoek naar spechten, steenuil en vleermuizen: deellocaties 1, 2 en 3 Wekerom. TAUW 19 november 2008 (Kenmerk N001-4559611BJF-mfv-V02).
- Flierman, B. 2010. Aanvullende informatie bij ontheffingsaanvraag: Uitbreidingslocaties Wekerom FF/75C/2009/0403. TAUW 4 maart 2010 (N002-4626804BJF-mfv-V01).
- Flierman, B. 2010. Aanvullende informatie mitigatie Wekerom: behorend bij dossierkenmerk FF/75C/2010/0353. TAUW 8 nov 2010 (N004-4626804BJF-mfv-V01).
- Flierman, B. 2010. Mitigatieplan Steenuil, Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis Wekerom. TAUW, 2 september 2010 (Kenmerk R001-4626804BJF-V01).
- Mos, J. 2011. Ecologisch werkprotocol project 'Uitbreiding Wekerom'. Econsultancy, 12 april 2011 (Rapportnr. 11023180).

Gebiedsbescherming

De gemeente Ede heeft de uitbreiding in Wekerom-West in een breder verband laten toetsen aan de natuurwetgeving, zie hiervoor het rapport 'Natuurtoets vier uitbreidingslocaties te Wekerom' (TAUW 31 oktober 2007). Hieruit komt naar voren dat de voorgenomen

ontwikkelingen geen negatieve effecten teweeg brengen op Natura 2000 gebieden of de Ecologische Hoofdstructuur. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de EHS nodig.

Soortbescherming

In het rapport 'Natuurtoets vier uitbreidingslocaties te Wekerom' (TAUW 31 oktober 2007) heeft de gemeente Ede heeft de uitbreiding in Wekerom-West laten toetsen. Deze natuurtoets concludeert dat nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen, steenuil en spechten nodig is. De bevindingen uit het nader onderzoek (Flierman 19 november 2008) zijn hieronder beknopt vermeld.

Steenuil

In het onderzoek is op de locatie Wekerom-West een territorium van een steenuilpaartje vastgesteld. Het kleinschalige agrarische karakter van de planlocatie, bestaande uit een afwisseling van houtwallen met kleine weides en boerenerven, vormt een geschikt leefgebied voor de steenuil. De steenuilen hebben een nestlocatie in de leegstaande boerderij of in de nabijheid hiervan. Het territorium van het steenuilenpaartje zal zich naar verwachting uit kunnen strekken tot 100 à 200 m buiten het plangebied, waarbij het plangebied de kern van het territorium vormt. De voorgenomen woningbouw heeft tot gevolg dat een vaste voortplantingsplaats van een steenuilenpaartje wordt vernietigd en het plangebied haar functie als leefgebied verliest. Hierdoor is er sprake van het overtreden van verbodsbepaling, en is een ontheffingsaanvraag ingevolge de Flora- en faunawet en het treffen van mitigerende maatregelen om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats te waarborgen noodzakelijk.

Vleermuizen

Bij het vijftal veldonderzoeken naar de aanwezigheid van vleermuizen (mei – september) zijn exemplaren van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger waargenomen. Binnen de planlocatie zijn zowel vliegroutes als foerageergebieden aanwezig van deze soorten. Zowel de vliegroutes als de foerageergebieden zijn waargenomen rond de huidige aanwezige bebouwing en langs de randen van het plangebied. Er zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen. De aanwezige elementen zoals houtwallen, welke als vliegroute dienst kunnen doen, zullen worden gehandhaafd. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een overtreding van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing voor vleermuizen is niet nodig.

Spechten

Spechten en/of in gebruik zijnde spechtenholen zijn tijdens de onderzoeken in het geheel niet waargenomen. Geconcludeerd wordt dat de aanwezigheid van broedende spechten kan worden uitgesloten en dat een aanvraag van een ontheffing niet nodig is.

Ontheffingsaanvraag en mitigerende maatregelen

TAUW heeft het 'Mitigatieplan Steenuil, Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis Wekerom' (Flierman 2 september 2010) opgesteld, om de functionele vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil d.m.v. mitigerende maatregelen te behouden. De Dienst Regelingen (Ministerie van EL&I) heeft de ontheffingsaanvraag (FF/75C/2010/0353) en het mitigatieplan beoordeeld en besloten dat een ontheffing niet noodzakelijk is, mits het project onder de volgende voorwaarden wordt uitgevoerd:

Functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats

De verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet worden enkel overtreden wanneer de door dit artikel beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen hun specifieke functie niet meer naar behoren kunnen vervullen. De functionaliteit van deze beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen gaat door het uitvoeren van de werkzaamheden achteruit of wordt (volledig) aangetast. De vaste rust- en verblijfplaats kan hierdoor niet meer dezelfde functie aan de beschermde dier- of plantensoort bieden als voorheen. Onder bepaalde omstandigheden kan het zelfs zo zijn dat aantasting van een - op zich zelf niet beschermd - gebied deze functionaliteit van de beschermde vaste rust- en verblijfplaats aantast en derhalve leidt tot overtreding van de verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet.

Nesten van de steenuil vallen onder de definitie van het begrip nesten in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Dit type valt ook buiten het broedseizoen onder de definitie van 'vaste rust- of verblijfplaatsen' in artikel 11 van de Flora- en faunawet. Deze nesten zijn daarom, voor zover ze niet permanent verlaten zijn, jaarrond beschermd.

Mitigerende maatregelen

Er is één territorium van de steenuil aangetroffen in het plangebied, de uitbreidingslocatie ten westen van de kern van Wekerom. Het plangebied heeft de functie van vaste rust- en verblijfplaats en foerageergebied. Foerageerplaatsen zijn enkel ontheffingsplichtig indien zij van groot belang zijn voor de functionaliteit van de verblijfplaatsen van de betreffende soort, doordat er onvoldoende alternatieven voorhanden zijn. Door de werkzaamheden wordt een vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil verstoord, beschadigd en vernield. Om de functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil te waarborgen, stelt u de volgende maatregelen voor:

- Direct nabij deellocatie 1 en in de omgeving ervan worden drie nestkasten voor de steenuil opgehangen. De exacte locaties van de nestkasten worden in het veld bepaald, waarbij tevens de Vogelwerkgroep Lunteren betrokken wordt.
- Bij de inrichting van het plangebied wordt rekening gehouden met de steenuil, onder andere door de aanplant van een nieuwe boomgaard, een nieuwe houtwal met ruige grasstrook, realisatie van een meidoorn- of ligusterhaag, aanleg van waterberging met oeverhoek en uitkijkposten (elzensingels) en de aanplant van knotwilgen langs het voetbalveld. Daarnaast zal de verlichting in het plangebied zo beperkt mogelijk gehouden worden.
- De sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden buiten het broedseizoen van de steenuil, aan het eind van de zomer/najaar.
- Tijdens de werkzaamheden zal er zo min mogelijk gebruik worden gemaakt van verlichting, tenzij dit om veiligheidsredenen noodzakelijk is.
- Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de seizoenactiviteiten van de steenuil, om verstoring in de meest kwetsbare periode (voortplanting) te voorkomen. De meest kwetsbare periode van de steenuil loopt van februari tot en met augustus. Afhankelijk van het seizoen en de weeromstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. Ik wijs u erop dat voor het broedseizoen geen standaardperiode wordt gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de steenuil.

- U dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin alle voorschriften en alle betrokken partijen (met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie) dienen hiervan op de hoogte gesteld te worden. Een ecologisch werkprotocol is opgesteld ten behoeve van Wekerom West en Wekerom omgeving Kulturhus (Econsultancy, 12 april 2011).

Vóóraf wordt voor voldoende alternatief gezorgd dat in kwantiteit en kwaliteit overeenkomt met de huidige functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil. Direct nabij de planlocatie zullen drie nestkasten voor de steenuil worden opgehangen. Deze locaties zijn geschikt in verband met hun ligging binnen het huidige territorium van het steenuilpaartje. Het is zeer aannemelijk dat de steenuil het aangeboden alternatief direct in gebruik zal nemen. In de omgeving van de nestkastlocaties is al geschikt foerageergebied aanwezig. Daarnaast worden maatregelen genomen om de functie van het foerageergebied te versterken. Dit betekent dat er geen afname van foerageermogelijkheden plaatsvindt. Tijdens de uitvoering van werkzaamheden is de verstoring marginaal. Door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen wordt voorkomen dat er verbodsbepalingen genoemd in artikel 11 van de Flora- en faunawet overtreden worden. De functionaliteit van de vaste rust- en verblijfplaats van de steenuil komt niet in het geding. Een ontheffing is dan ook niet nodig.

Algemene voorwaarden en aanbevelingen

Algemene voorwaarden:

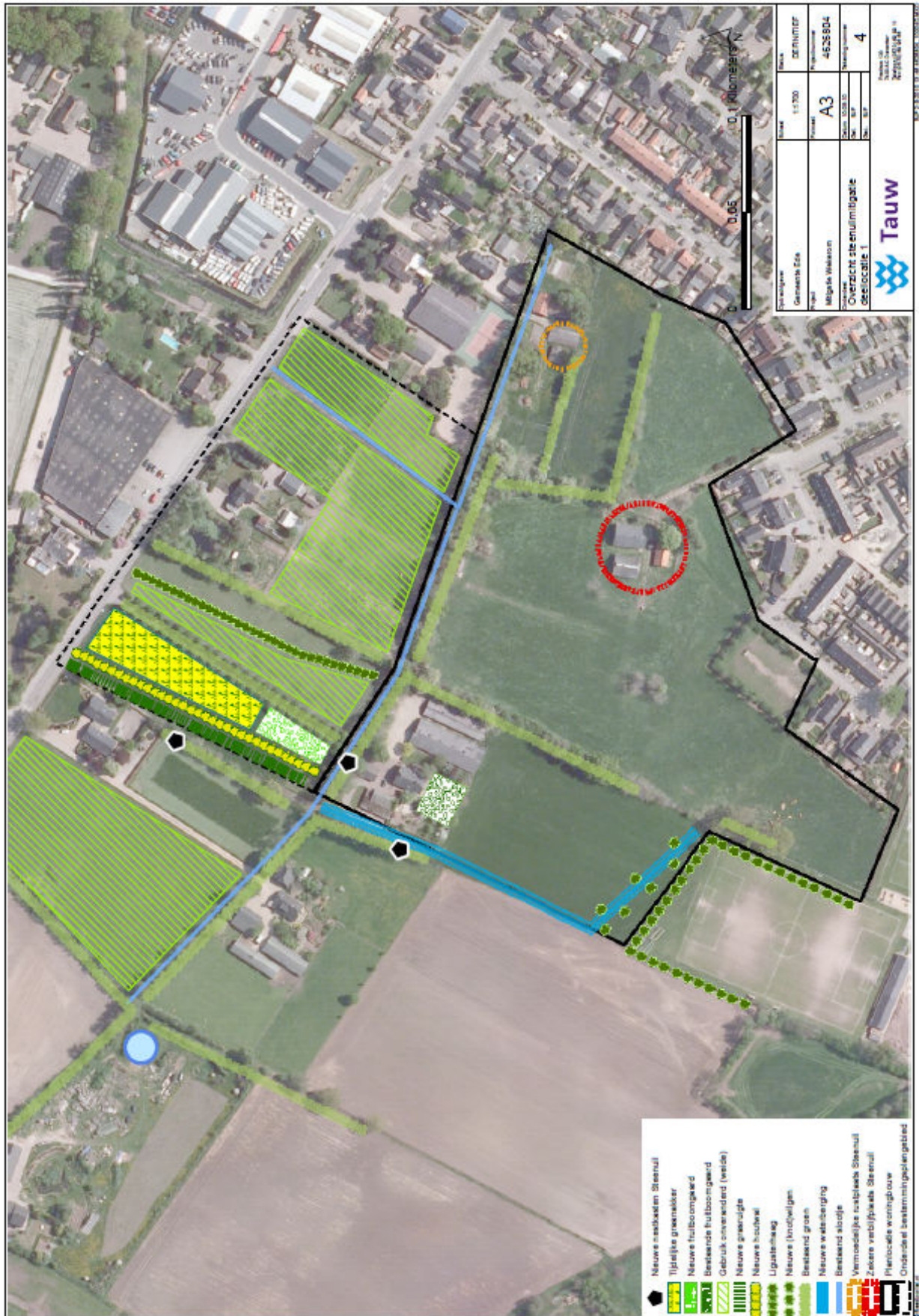
- in het broedseizoen van vogels (grootweg half maart tot half augustus) mogen beplantingen, bomen en opstallen waar mogelijk vogels broeden niet worden verwijderd in het plangebied. Uitzondering zijn de jaarrond beschermde nesten, die uiteraard het gehele jaar beschermd zijn. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren dienen de gelegenheid te hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Aanbevelingen:

- Zo mogelijk, ook bij nieuwe ontwikkelingen, dusdanig bouwen en inrichten dat ecologische waarden versterkt worden. Bijvoorbeeld door het toepassen van vogelvries voor huismussen, nestdakpannen, neststenen en groene daken en/of de aanplant van besdragende struiken of door verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren in nieuwbouw door spouwmuuren toegankelijk te maken.
- Zoveel mogelijk behouden van grote bomen, hagen, plantsoenen, waterpartijen en andere groen- en waterstructuren in de wijk.
- Het afstemmen van de inrichting van het terrein op de soorten die reeds in en in de omgeving van het gebied voorkomen. Denk hierbij aan de aanplant van dicht aaneengesloten struikgewas ten behoeve van onder meer tuinvogels of kleine zoogdieren. De instandhouding van lijnvormige beplanting ten behoeve van vleermuisvliegroutes en in algemene zin de groenstructuur en het groene aanzicht van de wijk te handhaven.

Conclusie

Het project kan worden uitgevoerd, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals genoemd in het Besluit Ruimtelijke ingrepen van de Dienst Regelingen (FF/75C/2010/0353).



4.4. Water

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg tussen waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling in Wekerom West is in samenwerking met het waterschap een proces doorlopen dat heeft geleid tot de Waterstructuurvisie Wekerom (6 okt. 2010, Wareco).

De Waterstructuurvisie Wekerom beschrijft ondermeer de uitgangspunten voor het waterhuishoudkundige systeem waaraan de ontwikkeling in Wekerom-West moet voldoen. De waterparagraaf is een beknopte weergave van de uitgangspunten ten aanzien van het waterhuishoudkundige systeem. Voor de uitgangspunten in meer detail wordt verwezen naar de Waterstructuurvisie Wekerom.

Beleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit dient afgestemd te worden met de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

Situatie

Wekerom heeft een maaiveldhoogte variërend van circa NAP +18 meter (m) in het zuidwesten tot maximaal circa NAP +19 m in het noordoosten. Door Wekerom lopen twee beken, de Grote Valkse beek in het zuiden van Wekerom en de Willinkhuizerbeek in het noorden van Wekerom. De beken maken onderdeel uit van een systeem van beken afstromend naar de Gelderse Vallei ten westen van Wekerom en worden gevoed door opkwellend grondwater afkomstig uit de Veluwe. In natte perioden hebben de beken een drainerende werking.

Het freatisch watervoerende pakket wordt gevormd door het bovenste zandpakket. De dikte van het freatische pakket bedraagt circa 20 m en bestaat uit goed waterdoorlatende

(opgestuwde, glaciale) rivier- en windafzettingen, bestaande uit grof tot fijn zand. De bovenzijde van het zandpakket is minder doorlatend en bestaat uit fijne eolische zanden (windafzettingen), afgezet gedurende de laatste ijstijd en is zwak humeus en zwak siltig. Plaatselijk kan de bovenzijde leemhoudend zijn. Lokaal komen in Wekerom West ondiepe (<5 m onder maaiveld) waterremmende veen/kleilagen voor met een dikte van enkele decimeters.

Wekerom is gelegen aan de flank van de Veluwe en ligt in de zogenaamde grondwater fluctuatietoneel. Volgens Provincie Gelderland kan, naar verwachting, de stijging van de grondwaterstand in dit gebied lokaal oplopen tot 0,8 m.

Waterhuishouding

Na herinrichting zal in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn.

Het afvalwater zal door middel van de vuilwater riolering afgevoerd worden. Het vuilwaterstelsel van het plangebied takt aan op het bestaande rioleringsstelsel van Wekerom.

Het hemelwater dient overeenkomst met het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede behandeld te worden. Gezien de geringe ontwateringsdiepten in Wekerom tijdens natte perioden kan het hemelwater niet geïnfiltreerd worden in de bodem. Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt in het plangebied in nog te realiseren oppervlakte water geborgen. De waterpartij in het plangebied watert af via de Willinkhuizerbeek.

Naast de realisatie van oppervlakte water zal het plangebied ook plaatselijk opgehoogd moeten worden om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen.

Voor de waterberging geldt dat er exclusief de taluds een wateroppervlakte nodig is van 2.625m² voor de totale ontwikkeling. In de eerste fase van de ontwikkeling moet minimaal de helft tot 2/3 van deze capaciteit gerealiseerd worden; dit komt neer op 1315m² - 1750m² dat binnen de bestemming Groen mogelijk gemaakt wordt. In de tweede fase zal de resterende hoeveelheid (875 m²-1310 m²) gerealiseerd worden.

Naast de realisatie van oppervlakte water zal het plangebied ook plaatselijk opgehoogd moeten worden om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen.

In de uitwerking zal het hoogte ontwerp en het exacte wateroppervlakte vastgesteld en getoetst worden door gemeente Ede.

Uitlopende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat het verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlopende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

Conclusie

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor de waterberging. De exacte uitwerking zal plaatsvinden in de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. De waterparagraaf komt tot stand in overleg met het Waterschap Vallei en Eem. De eventuele opmerkingen van het Waterschap in het kader van het vooroverleg zullen t.z.t. in het bestemmingsplan verwerkt worden.

4.5. Bodem

Algemeen

Uitgangspunt voor de gemeente is dat alleen gebouwd mag worden op daarvoor geschikte bodem. Indien uit bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit niet voldoet voor het beoogde doel, dan worden maatregelen getroffen om de bodem geschikt te maken.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkelingen zijn diverse onderzoeken verricht naar de bodemkwaliteit in het gebied. Per locatie worden de resultaten en de conclusies van de uitgevoerde bodemonderzoeken besproken.

Situatie

Edeseweg 65 (gemeente Ede, sectie B nummer 4676, oppervlakte 31.122 m²)

In het kader van een transactie is een bodemonderzoek (De Straat Milieuadviseurs, kenmerk B00B0249, 8 augustus 2000) uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek waren geen aanwijzingen gekomen waardoor bodemverontreiniging werd verwacht. Echter tijdens de veldwerkzaamheden zijn aanwijzingen verkregen dat mogelijk toch vervuiling van de bodem is opgetreden. Het betrof een puinpad, brandplaats, drie stortplaatsjes, bosschages met daarin afval en een gedempte sloot. Na de analyses leek het mee te vallen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met PAK, minerale olie en EOX aangetoond. In de ondergrond is minerale olie en EOX licht verhoogd aangetroffen. In het grondwater is chroom, nikkel en zink licht verhoogd waargenomen en arseen matig verhoogd. Omdat er zintuiglijk ijzeroer is aangetroffen is hiernaar geen verder onderzoek gedaan omdat dit duidt op een van natuurlijke oorsprong verhoogd gehalte. Ook de puinverharding is destijds onderzocht. Hierin is zintuiglijk geen asbest waargenomen.

Omdat het onderzoek was verouderd heeft er in 2007 een actualisatieonderzoek (Tauw, 25 september 2007, 4540084) plaatsgevonden. Ook is er een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Omdat het grondgebruik van de locatie onveranderd was, is alleen de toplaag onderzocht (het grondwateronderzoek is achterwege gebleven).

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen afwijkingen waargenomen die duiden op bodemverontreiniging. In eerste instantie was in een mengmonster arseen boven de toetsingswaarde aangetoond. Na uitsplitsing is alleen sprake van een lichte verontreiniging met arseen. Daarnaast zijn EOX en minerale olie licht verhoogd aangetoond.

Bij het verkennend en nader asbestonderzoek is visueel geen asbest aangetroffen. In de grondmonsters is analytisch ook geen asbest aangetoond.

De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik. Wel moet er bij het bouwrijp maken rekening worden gehouden met het in 2000 aangetroffen puinpad, de brandplaats en de stortplaatsjes. Deze moeten apart gehouden worden.

Lage Valkseweg 23 te Wekerom (gemeente Ede, sectie B, nummer 4508, oppervlakte 8408 m²)

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat de locatie in gebruik is geweest voor kleinschalige agrarische activiteiten. Dit bedrijf was niet vergunningplichtig. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging zijn (naast de mogelijke aanwezigheid van asbest) niet verkregen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740 (TAUW, kenmerk 4409912 van 11 augustus 2005).

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht vervuild met chroom, koper, nikkel en zink.

Tijdens de werkzaamheden voor het asbestonderzoek is op vier plaatsen puin, kool en asbestdelen in de bodem waargenomen. De grond uit deze boorpunten is gezamenlijk onderzocht. Hierbij is een asbestconcentratie gemeten van circa 10 maal de interventiewaarde. Daarom is er een nader asbestonderzoek (TAUW, kenmerk 4440810, 8 maart 2005) uitgevoerd.

Uit de resultaten van dit nader onderzoek blijkt dat in een sleuf een asbestconcentratie boven de interventiewaarde en in een andere sleuf een asbestconcentratie gelijk aan de interventiewaarde is aangetoond.

Aangezien in alle sleuven asbest is waargenomen is het onduidelijk waar exact de grens van de sterke verontreiniging is gelegen. Gescheiden ontgraven van de sterk verontreinigde en minder sterk verontreinigde grond is praktisch onmogelijk. In totaal moet ongeveer 70 à 75 m³ asbesthoudende grond ontgraven en afgevoerd worden.

Lage Valkseweg 31 te Wekerom (gemeente Ede, sectie B, nummers 3960, 4638 en 4634, oppervlakte 25780 m²)

De locatie is in 2004 onderzocht (Oranjewoud, kenmerk 133179-14 van 28 januari 2004). Voorafgaand aan het onderzoek is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is voortgekomen dat op het terrein asbesthoudend dakbeschot is toegepast. Aanvullende gegevens omtrent de aanwezigheid van bodemverontreiniging zijn niet verkregen.

Daarom is het bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. In aanvulling hierop is in verband met het gebruik van asbesthoudende materialen ter plaatse van het erf indicatief onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op de locatie licht verontreinigd is met PAK en koper en zink. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Het grondwater bevat plaatselijk een sterk verhoogd gehalte nikkel, een matig verhoogd gehalte arseen alsmede licht verhoogde gehalten chroom en koper.

In de op het erf aanwezige grondverharding is asbest aangetroffen. Het gehalte is bepaald op 21,8 mg gewogen asbest per kilogram droge stof. Hierdoor blijft het asbestgehalte beneden de restconcentratienorm. Saneringsmaatregelen zijn derhalve voor het asbest niet nodig.

Trapveldje aan de Ring/de Hooyer

Van deze locatie zijn geen onderzoeken bekend. Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. De locatie moet nog worden onderzocht voorafgaand aan de ontwikkeling.

Conclusie

Een deel van de onderzoeken is verouderd en moet voorafgaand aan de ontwikkeling worden geactualiseerd. Eén deel van een perceel (het trapveldje) is nog geen bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast moet er op het erfperceel van Lage Valkseweg 23 nog een sanering van de met asbest verontreinigde grond gebeuren. Voor deze sanering is geen lange proceduredtijd nodig; er kan worden volstaan met een BUS-melding.

Voor de bp-procedure is het nog niet noodzakelijk dat de verouderde onderzoeken worden geactualiseerd. Het trapveldje is onverdacht en hiervan kan voor de bp-procedure vrijstelling worden verleend.

4.6. Geluid

Beleid/wetgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs een verkeers- en spoorweg en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein mogelijk maken;
- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Situatie

In de directe omgeving van het plangebied Wekerom West liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen. De aspecten industrie- en railverkeerslawaaai zijn dan ook niet van invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Wel ligt rond het plangebied een aantal relevante gezoneerde wegen, te weten de Edeseweg en de Lage Valkseweg. De zonebreedte van deze wegen bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Hieruit volgt dat het plangebied deels binnen de zone van de Edeseweg en de Lage Valkseweg is gelegen. De akoestische invloed van deze wegen op het plangebied is daarom onderzocht (rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai – Bestemmingsplan Wekerom West' met kenmerk W11.008 van 24 juni 2011).

In het onderzoek is onderscheid gemaakt tussen fase 1 en 2 van de ontwikkeling. Aangezien de woningen binnen fase 1 direct worden bestemd, is de geluidsbelasting op woningniveau bepaald. Voor fase 2 is een uit te werken woonbestemming opgenomen in het bestemmingsplan. In het onderzoek is de geluidsbelasting op de noordelijke rand van het fase 2 gebied bepaald, zodat inzicht wordt gegeven in de maximale geluidsbelasting die kan optreden. In een later stadium, bij de uitwerking van het bestemmingsplan, dient voor fase 2 een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek op woningniveau uitgevoerd te worden.

Onderzoekresultaten

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woningen binnen zowel fase 1 als 2 van het plangebied vanwege het wegverkeer over de Edeseweg en de Lage Valkseweg voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

De maximale geluidsbelasting ter plaatse van de woningen binnen fase 1 bedraagt 45 dB vanwege de Lage Valkseweg en 37 dB vanwege de Edeseweg. Op de noordelijke rand van het fase 2 gebied bedraagt de geluidsbelasting vanwege de Lage Valkseweg ten hoogste 48 dB. Fase 2 van het plangebied ligt buiten de zone van de Edeseweg.

Voor de overige nabijgelegen wegen, zoals de Koperensteeg, en de interne wegenstructuur binnen het plangebied gaat in de nabije toekomst een 30 km/uur-regime gelden waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen. Gezien de geringe verkeersintensiteit is de invloed van deze wegen op de woningen binnen het plangebied verwaarloosbaar klein.

Aangezien wordt voldaan aan de voorkeurswaarde kan met toepassing van de minimale eis uit het Bouwbesluit voor de karakteristieke geluidwering van de gevel worden voldaan aan de

norm voor het binnenniveau in de woningen. Het uitvoeren van bouwakoestisch onderzoek in het kader van de bouwaanvraag is dan ook niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Wekerom West en de realisatie van de woningen binnen het plangebied. Bij de uitwerking van het bestemmingsplan voor het fase 2 gebied dient te zijner tijd een meer gedetailleerd akoestisch onderzoek op woningniveau uitgevoerd te worden.

4.7. Luchtkwaliteit

Beleid/wetgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aangezien het aantal woningen binnen de woningbouwlocatie Wekerom West veel kleiner is dan 1.500 (gezaamenlijk circa 115 woningen), kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Wekerom West en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

4.8. Externe Veiligheid

Beleid/Wetgeving

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

Situatie

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicovolle inrichtingen. Over de wegen in en nabij Wekerom vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Conclusie

Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van Bestemmingsplan Wekerom West en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

4.9. Veiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerbzorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden worden gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de normtijden voor de opkomsttijden vastgelegd.

Situatie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouwplannen als de (her)inrichting van de openbare ruimte bedoeld. De verdere uitwerking van de (bouw)plannen zal ter advisering worden voorgelegd.

Conclusie

Het aspect veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Wekerom West.

4.10. Milieuzonering

Algemeen

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. De afstand van het nieuw te vestigen bedrijf tot gevoelige bestemmingen of vice versa bepaalt de inpasbaarheid van het plan.

Situatie

Het plan betreft slechts de realisatie van woningen. Dit gebeurt tegen de rand van de kern van Wekerom aan, waar zich ook nu voornamelijk woningen bevinden. Aan de noordkant van het plangebied bevindt zich echter wel een bedrijf. Aan de zuidkant ligt een terrein met een recreatieve-/sportfunctie.

Lage Valkseweg 25

Op het perceel Lage Valkseweg 25 is het toegestaan een bedrijf tot en met categorie 2 te vestigen. Hierbij hoort in de regel een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de dichtstbijzijnde woning. De dichtstbijzijnde nieuwe woning bevindt zich op 17 meter van de grens van de inrichting.

Wanneer er niet wordt voldaan aan de richtafstand, dient te worden bezien of er een reden is om hiervan af te wijken. In dit geval staat het belang van het bestaande bedrijf voorop. De (gebruiks)mogelijkheden moeten niet beperkt worden. In de bestaande situatie staan er woningen op minder dan 17 meter van de inrichting. Door toevoeging van nieuwe woningen wordt het bedrijf dus niet in haar mogelijkheden beperkt.

Voor het perceel Lage Valkseweg 25 is een bouwvlak opgenomen. Hierbuiten mag geen bebouwing opgericht worden. Wanneer dit volledige bouwvlak wordt benut, zou de achterzijde van het bedrijfspand zich op 25 meter van de gevel van de woning bevinden. Dit is dit ruim voldoende om geen hinder te verwachten. De bedrijfshal heeft voldoende afschermdende werking voor wat betreft het aspect geluid.

Gelet op de feitelijke activiteiten die momenteel plaatsvinden in het bedrijf, is geen melding in het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) nodig.

Wanneer zich een meldingsplichtig bedrijf vestigt, dient te worden voldaan aan een aantal voorschriften. Op basis hiervan is geen hinder te verwachten op 25 meter van het bedrijfsgebouw. Bedrijven die niet meldingsplichtig zijn, veroorzaken in de regel geen hinder.

Veldsportcomplex Koperensteeg

Aan de Koperensteeg ligt een veldsportcomplex met verlichting. De handreiking kent hiervoor een richtafstand van 50 meter in het kader van geluid. De woningen die nu al definitief bestemd worden, liggen op meer dan 50 meter van het veldsportcomplex. Bij de definitieve invulling van het uit te werken terrein dient ook rekening te worden gehouden met deze richtafstand. Er kan op basis van een uitgewerkt plan worden bekeken of afwijking van de richtafstand haalbaar is.

Conclusie

Voor het gedeelte van het plangebied waar al invulling aan gegeven is, bestaat geen bezwaar in het kader van milieuzonering. Voor het uit te werken gedeelte van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de richtafstand behorend bij het veldsportcomplex.

4.11. Geurhinder agrarische bedrijven

Gemeente Ede is bezig met de voorbereiding van een geurverordening als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderijen. Doel van deze verordening is om het ruimtelijk beleid in overeenstemming te brengen met de gewenste milieukwaliteit, met name de geurhindersituatie. Met de verordening zullen voor een aantal ontwikkelingslocaties voor woningbouw en

bedrijfsvestiging afwijkende normen gelden voor de maximaal toelaatbare geurhinder van veehouderijen.

In het onderzoek dat in de voorbereiding van de verordening is uitgevoerd is gebleken dat de woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd in de huidige situatie niet een te hoge geurbelasting hebben door de omliggende veehouderijen.

Wanneer ook rekening wordt gehouden met de theoretisch maximale groeimogelijkheden van de omliggende veehouderijen, blijkt dat er een tweetal agrarische bedrijven in de omgeving liggen die bij ongewijzigde geurnormen mogelijk enig nadeel van de te realiseren woningen kunnen ondervinden. Daarin wordt echter voorzien door gewijzigde normen bij verordening vaststellen. In die situatie zal er geen of nauwelijks nadeel meer zijn. Vaststelling van de verordening is gepland in het najaar van 2011.

4.12. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen hoofdleidingen voor die bescherming behoeven.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Voor dit plan is een apart project geopend, waarmee in de dekking van de kosten wordt voorzien. De gemeente is 100% eigenaar van het gebied, derhalve is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

6. Juridische aspecten

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3. Bestemmingsbepaling

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, wijzigingsregels en aanlegvergunningstelsel bijvoorbeeld voor archeologie.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk

geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene ontheffingregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en ontheffingsbepalingen.

6.5. *Overgangs- en slotregels*

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: "Bestemmingsplan Wekerom-West".

6.6. *Bestemmingen*

Agrarisch (A)

De agrarische gronden zijn opgenomen binnen de bestemming Agrarisch. In dit bestemmingsplan zijn binnen deze bestemming geen agrarische bouwblokken aanwezig. Het zijn percelen gelegen tussen de Lage Valkseweg en de woningbouwlocatie die in het kader van de mitigerende maatregelen ingericht gaan worden met bijvoorbeeld een boomgaard en houtwal.

Groen (G)

Deze bestemming geeft het structurele groen (grote gazons, lanen en waardevolle bomenstructuren) aan van het plangebied. De bestemming Groen is complex door het voorkomen van verschillende functies binnen het groen. Binnen de bestemming groen is eventueel ook, mits ondergeschikt, de functie verkeer toegestaan. Aanvullend is hieraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld om daarmee te kunnen sturen op de kwaliteit van het groen en de mate van verharding binnen het groen. Deze bestemming maakt de aanleg van groen, bermen, beplanting en waterpartijen/berging mogelijk. Tevens zijn de bestaande houtwal en zandpad binnen deze bestemming opgenomen.

Tuin (T)

Deze bestemming laat in principe geen bebouwing toe; de hiervoor aangewezen grond kan slechts als tuin worden gebruikt. Via toepassing van een ontheffingsbepaling is het realiseren van een erker of een aan-/bijgebouw op deze bestemming mogelijk.

Verkeer-Verblijfsgebied

De overige straten, pleinen en belangrijke paden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Water

De bestaande watergang van het Waterschap Vallei en Eem aan de noordzijde van het plangebied is als Water bestemd. Overige waterpartijen en waterberging zal plaatsvinden binnen de bestemming Groen en op termijn in de uit te werken bestemming Wonen-U..

Wonen (W)

Met deze bestemming worden de nieuw te bouwen woningen aangegeven. Binnen het bouwvlak zijn de hoofdgebouwen toegestaan, buiten het bouwvlak mag zogenaamde erfbouw (garages, schuurtjes, aan-/uitbouwen) worden opgericht.

Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt het woningtype, het aantal woningen binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte aangegeven.

Wonen- uit te werken (W-U)

De tweede fase van de ontwikkelingslocatie is bestemd met een uit te werken bestemming Wonen. Het programma van deze fase is bekend maar nog onvoldoende concreet om gedetailleerd te bestemmen. De uitwerkingsregels geven aan binnen welke randvoorwaarden het college van burgemeester en wethouders de bestemming te zijner tijd moeten uitwerken.

7. Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Over het 'Stedenbouwkundig plan 'Wekerom-West, 1e fase' is van 12 mei tot en met 8 juni 2011 inspraak verleend. Op 17 mei 2011 vond de inloopbijeenkomst plaats in Dorpshuis De Kastanjehof te Wekerom. Het stedenbouwkundig plan heeft als basis gediend voor het ontwerp-bestemmingsplan.

De verplichting om inspraak te verlenen op een voorontwerp-bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, is geschrapt. Het college heeft besloten om geen voorontwerp-bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

7.2. Vooroverleg

De nota Vooroverleg is als bijlage bij het bestemmingsplan worden toegevoegd.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zeven schriftelijke reacties ontvangen. De Zienswijzennota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het bestemmingsplan is gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Zie voor een overzicht van de wijzigingen de Nota van Wijzigingen.