



TOELICHTING

Bestemmingsplan Wekerom-Oost

Zuid en Noord
Juni 2022

Bijlagen en onderzoeken

1. Actualisatie marktbeeld Wekerom (maart 2020' Amayanda advies)
2. Natuurtoets Wekerom Oost (Econsultancy, projectnummer 9602.002 D3)
3. Memo berekening stikstofdepositie - Wekerom Oost - noord en zuid (9 mei 2022)
4. Verkennend bodemonderzoek (Tauw juli 2019)
5. Vooronderzoek projectgebonden combinatie-onderzoek (Expload 2021)
6. Tussenrapportage hydrologisch onderzoek (BZ ingenieurs en managers, 19 november 2021)
7. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Wekerom Oost (DGMR 17 december 2021)
8. Akoestisch onderzoek geluidbelasting bedrijven (DGMR 17 december 2021)
9. Bomen inpasbaarheidsonderzoek (Cobra 15 juni 2021)

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING LOCATIE	5
1.3. GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. VERHOUDING TOT ANDERE PLANFIGUREN	7
1.5. PROCEDURE.....	7
1.6. LEESWIJZER.....	7
2. PLANOPZET	9
2.1. BESTAANDE SITUATIE.....	9
2.2. TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
2.3. BEELDKWALITEIT	12
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER	13
3.1. INLEIDING	13
3.2. RIJKSBELEID	13
3.3. PROVINCIAAL BELEID EN REGIONAAL BELEID.....	15
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	18
3.5. CONCLUSIE BELEID	24
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	25
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	25
4.2. BODEM	29
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE) EN ONTPLOFBARE OORLOGSRESTEN (OO)	31
4.4. WATER	32
4.5. GROEN	33
4.6. ECOLOGIE.....	35
4.7. CULTUURHISTORIE	41
4.8. ARCHEOLOGIE.....	45
4.9. VERKEER EN PARKEREN	47
4.10. GELUID (WET GELUIDHINDER, VERKEERSLAWAAI)	48
4.11. LUCHTKWALITEIT.....	50
4.12. EXTERNE VEILIGHEID	51
4.13. (BRAND-)VEILIGHEID	52
4.14. HOOGSPANNINGSLIJN, KABELS EN LEIDINGEN	53
4.15. VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	54
5. UITVOERBAARHEID.....	56
5.1. ALGEMEEN	56
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	56
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	58
6.1. INLEIDING	58
6.2. PLANSYSTEMATIEK	58
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS	58
7. INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	62
7.1. INSpraak & (VOOR)OVERLEG.....	62
7.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING.....	62
8. HANDHAVING	63
8.1. ALGEMEEN.....	63
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	63

Toelichting

Als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

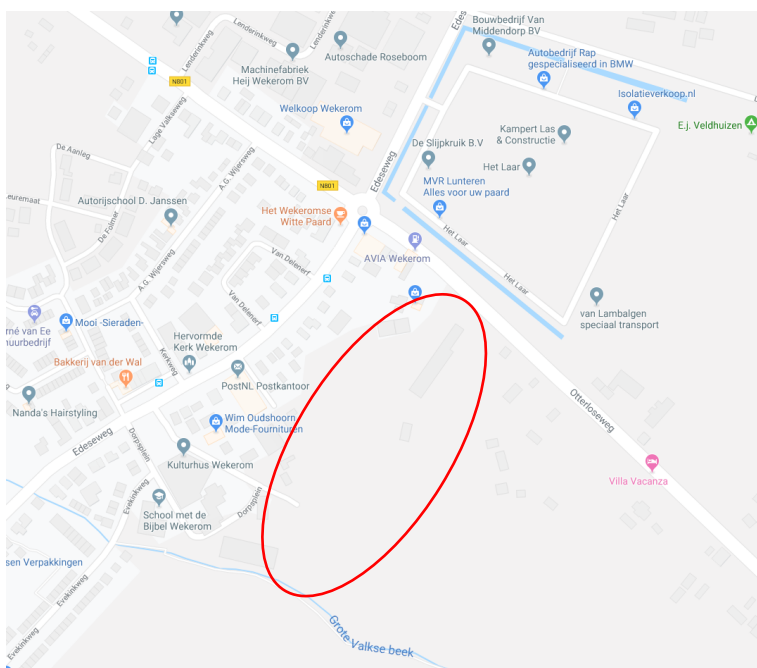
Aan de oostkant van Wekerom wil de gemeente Ede een woonwijk realiseren (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie B nummers 4835, 5857, 5858, 5859, 5860, 5861, 6056, 4376 en 3520). Het toevoegen van een nieuwe woonbuurt in het dorp Wekerom past niet in het geldende bestemmingsplan 'Wekerom'. Het bestemmingsplan wordt hiervoor gewijzigd.



Luchtfoto plangebied (Bron: geo.ede.nl, luchtfoto 2019)

1.2. Ligging locatie

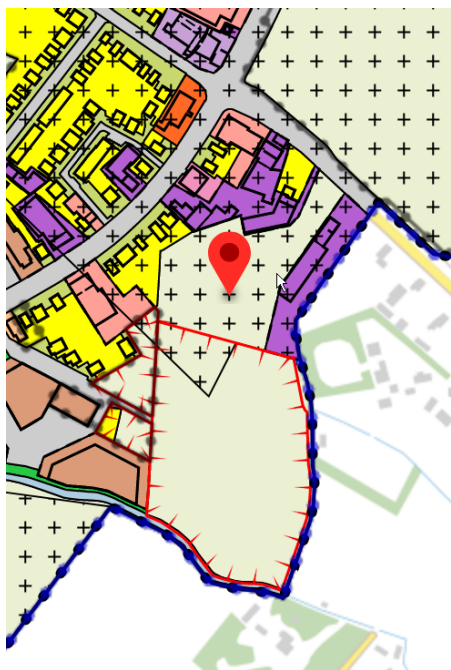
Het plangebied ligt ten oosten van het Dorpsplein in de kern Wekerom. Aan de noordzijde ligt de Otterloseweg en aan de zuidzijde de Grote Valkse Beek. Het plangebied is grotendeels onbebouwd, het betreffen agrarische gronden die in gebruik zijn als weiland. Aan de Otterloseweg staat bedrijfsbebouwing.



Globale ligging plangebied in Wekerom (bron: maps.google.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld 1 juli 2018). In het bestemmingsplan heeft het betreffende gebied de bestemming 'Agrarisch' en de bestaande bedrijven aan de noordzijde zijn bestemd als 'Bedrijf'. Op de noordelijke helft van het plangebied ligt een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Om redenen van kostenverhaal (zie Exploitatieplan) wordt ook een deel van het Dorpsplein meegenomen in het plangebied, daar blijft de geldende bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' ongewijzigd.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan Wekerom

1.4. Verhouding tot andere planfiguren

Voor het ontwikkelen van de woonwijk worden naast voorliggend bestemmingsplan, met vormvrije m.e.r. ook een exploitatieplan en een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In deze paragraaf staat hoe deze planfiguren zich tot elkaar verhouden en waarvoor ze worden ingezet.

Het bestemmingsplan bepaalt wat er gebouwd mag worden en welke functies zijn toegestaan. Denk bijvoorbeeld aan de woningtypen en maximale bouwhoogten, maar ook de aanleg van verkeersontsluitingen en waterberging. Ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat er sprake kan zijn van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is globaal van opzet zodat er veel flexibiliteit geboden kan worden aan initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is niet alleen een ontwikkelplan maar geeft voor bestaande functies ook een nieuw planologisch kader. Denk daarbij aan de waterbergingsvijver en de bestaande watergangen met bijbehorende bermen.

Uit de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet noodzakelijk. Er kan worden volstaan met de vormvrije m.e.r.-beoordeling. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan wordt hier op ingegaan.

Tegelijk met het bestemmingsplan wordt het exploitatieplan vastgesteld. Een exploitatieplan is wettelijk verplicht indien het bestemmingsplan voorziet in (bepaalde typen) bouwplannen. Dat is hier het geval. Het exploitatieplan regelt primair het kostenverhaal van een gedeelte van het te ontwikkelen gebied. Daarnaast kan het exploitatieplan een fasering en toetsingscriteria voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen bevatten in bijvoorbeeld het bouwrijp maken van de gronden. De jaarlijkse verplichte actualisatie van het exploitatieplan biedt de mogelijkheid om flexibel in te spelen op ruimtevragen. Het exploitatieplan betreft hetzelfde gebied als het bestemmingsplangebied.

Ook wordt een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat inzicht geeft in de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Het wordt gebruikt bij de toetsing van bouwplannen aan redelijke eisen van welstand, en de beoordeling van inrichtingsplannen voor de openbare/onbebouwde ruimten. Het is na vaststelling door de gemeenteraad een aanvullend onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

1.5. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan en een exploitatieplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele procedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan (met vormvrije m.e.r.) en het ontwerpexploitatieplan gedurende 6 weken. Ook heeft het beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, het gemeenteblad en via de digitale weg. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op de plannen. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en het exploitatieplan definitief vast.

1.6. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de nieuwe stedenbouwkundige opzet. Een aantal structuurbepalende elementen uit deze opzet zoals verkeersontsluiting, groen en water worden vastgelegd op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De verdere invulling binnen de woongebieden is meer flexibel. Met uitzondering van de (half)vrijstaande woningen aan de oostkant, de rug-aan-rugwoningen en seniorenwoningen aan de entree nabij Dorpsplein. In dit hoofdstuk wordt ook aangegeven hoe met bestaande functies wordt omgegaan.

Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het relevante rijks-, provinciale- regionale- en gemeentelijke beleid

In hoofdstuk 4 worden randvoorwaarden en milieuaspecten besproken waarmee in de planontwikkeling rekening moet worden gehouden, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Ook de vormvrije m.e.r. is hiervan onderdeel.

Hoofdstuk 5 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, en het separaat in procedure te brengen exploitatieplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Hoofdstuk 6 gaat in op de verschillende bestemmingen en regels die in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn gebruikt. Het is een meer toegankelijke uitleg van de vaak juridische termen.

Het zevende hoofdstuk beschrijft kort de voorgeschiedenis van dit bestemmingsplan en beschrijft de resultaten van vooroverleg en zienswijzen.

Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planopzet

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied 'Wekerom Oost' bevindt zich aan de oostrand van de bebouwde kom van Wekerom en grenst vrijwel direct aan de dorpskern. Het gebied heeft een oppervlakte van ruim 4,9 hectare. Het zuidelijk deel is in eigendom van de gemeente. Het bedrijf aan de noordwestzijde van het plangebied is particulier eigendom, evenals dat aan de noordoostzijde.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de Otterloseweg. Aan de oostkant ligt een watergang die in verbinding staat met de Grote Valkse beek en aan de noordzijde overgaat in de Willinkhuizerbeek. Aan deze zijde is er enerzijds zicht op het open landschap en anderzijds zicht op beboste kavels. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de Grote Valkse beek met forse beplanting en aan de westzijde door rationeel verkavelde bebouwing van het dorp Wekerom. Midden in het gebied is een greppel met een knotwilgenrij.



Ligging plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit een 'drassige akker', een dekzandlaagte tussen twee beken, met in het zuiden een reeds gerealiseerde bergingsvijver. Ten noordwesten van deze bergingsvijver is een tijdelijk trapveld gecreëerd ten behoeve van de 'School met de Bijbel'. Door middel van een voetpad staat de 'School met de Bijbel' in directe verbinding met het plangebied. Voor het overige deel wordt de dorpsbebauwing gevormd door een tweekapper die met zijn zijkant op het plangebied is georiënteerd en een cluster van hoofdzakelijk vrijstaande woningen die met hun achtertuinen aan het plangebied grenzen. De straat 'Dorpsplein' vormt de fysieke ontsluiting van het gebied en is gelegen tussen de tweekapper en het cluster met vrijstaande woningen.

2.2. Toekomstige situatie

Verkaveling zuidelijk deel

De straat 'Dorpsplein' wordt doorgetrokken en krijgt een visuele beëindiging in de vorm van een blok met rijwoningen. Ten zuiden van deze straat komt een solitair bebouwingsobject vrijwel in het groen te liggen bestaande uit rug-aan-rugwoningen. Dit object krijgt een alzijdige oriëntatie en bouwt voort op de grotere bebouwingskorrel die kenmerkend is voor de zuidzijde van de straat 'Dorpsplein'. Het bouwvolume zal zich wel beperken tot één bouwlaag met kap (twee woonlagen). Hetzelfde geldt voor het noordelijke gelegen bouwvolume waarbinnen het mogelijk is om drie levensloopbestendige woningen te creëren. Op deze wijze ontstaat een vriendelijk entreegebied met wat lagere bebouwing. Tussen de rug-aan-rugwoningen en de bergingsvijver komt een klein trapveldje te liggen dat tevens zorgt dat het recreatieve karakter rond de bergingsvijver verder wordt versterkt.

Ten noorden van de doorgetrokken straat 'Dorpsplein' komt een cluster met vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Dit vormt een afronding van de reeds bestaande vrijstaande woningen die met hun achtertuinen naar het plangebied liggen. Tussen de bestaande en nieuwe percelen ligt een bestaande greppel die behouden moet blijven. Om hier onderhoud aan te kunnen plegen is het noodzakelijk dat hier ruimte wordt vrijgehouden voor een onderhoudsstrook aangevuld met beplanting en bomen. Hierdoor ontstaat ook een fysieke afstand tussen de bestaande achtertuinen en de nieuwe achtertuinen. Bijkomend voordeel is dat voor deze woningtypes geen achterpad hoeft te worden aangelegd. Dit bevordert het luwe en meer recreatieve karakter van deze groenstrook.

De straat 'Dorpsplein' takt aan op een noord-zuid georiënteerde route die als het ware de noordelijk gelegen knotwilgenrij verbindt met de zuidelijk gelegen bergingsvijver. Deze route wordt centraal in het plangebied, door middel van een oost-west verbinding, verbonden met de andere noord-zuid route die het verloop van de oostelijk gelegen watergang volgt. Hierdoor ontstaan twee rechthoekige bouwvelden. De oostzijde hiervan bestaat uit halfvrijstaande woningen, met uitzondering van één vrijstaande woning, die vrij uitzicht hebben op de oostrand van het plangebied. De halfvrijstaande woningen zijn 'getrapt' van elkaar gepositioneerd, waardoor er een interessant en luchtig straatbeeld ontstaat.

Het tussenliggende gebied bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen, waarbij de wat langere blokken aantrekkelijk georiënteerd zijn op de bergingsvijver en de knotwilgenrij. De rest van de bebouwing bestaat uit wat kortere blokken die soms gericht zijn op de westelijk gelegen noord-zuid woonstraat of de middelste oost-west woonstraat.

Verkaveling noordelijk deel

Het noordelijke deel van het plangebied wordt ontsloten via de Otterloseweg en staat in directe verbinding met het zuidelijke deel. De bebouwingskarakteristiek langs de Otterloseweg wordt hoofdzakelijk bepaald door boerderijen en (grote) schuren. Deze bebouwingskarakteristiek wordt op eigentijdse wijze doorvertaald naar het bouwveld aan de Otterloseweg en de rug-aan-rugwoningen ('de grote schuur'). Tussen deze twee velden wordt de waterstructuur het gebied ingetrokken. In deze zone heeft in het (verre) verleden de watergang oorspronkelijk gelopen. Daarnaast wordt de watergang ook weer 'geheeld', doordat het zuidelijke gedeelte weer in open verbinding wordt gelegd met het noordelijke gedeelte.

Ter hoogte van het centrale, driehoekige groengebied heeft oorspronkelijk de boerderij 'Het Hoornisnest' gestaan, hetgeen een mooie aanleiding geeft om naar te verwijzen (in welke vorm moet nog nader bepaald worden). Ten noorden hiervan ligt ook een bouwveld met een wat lossere bebouwingskorrel, als tegenhanger van de meer aaneengesloten bebouwing aan de zuidkant.

In dit bouwveld wordt het verkavelingsprincipe van het zuidelijke deel doorgezet waarbij de oostzijde uit blokjes met halfvrijstaande woningen bestaat die vrij uitzicht hebben op de oostrand en ten opzichte van elkaar verspringen. De rest van dit bouwveld bestaat vooral uit rijwoningen, waarbij de wat langere blokken aantrekkelijk georiënteerd zijn op de knotwilgenrij en het centrale groengebied.

Als afronding van dit bouwveld worden aan de westzijde twee vrijstaande woningen geplaatst. Als overgang naar de bestaande achtertuinen komt er een groene buffer. Naast het toevoegen van beplanting en bomen zal een aanzienlijk deel verdiept worden aangelegd, zodat het noordelijk deel ook in zijn waterbergingsbehoefte kan worden voorzien.

Landschap en groen

Het plangebied ligt aan de oostkant van Wekerom en is ingekaderd door de Grote Valkse beek en bebouwing en bedrijven langs de Edeseweg en Otterloseweg. Het gebied kenmerkt zich als dekzandlaagte tussen twee beken, bestaat uit twee grote weilanden en maakt onderdeel uit van het heide- en broekontginningslandschap.

De bestaande landschappelijke kwaliteiten bestaan uit de Grote Valkse beek met monumentale begeleidende beplanting in de vorm van een houtsingel van hoofdzakelijk Zomereiken. Langs de oostkant ligt een diepe afwateringssloot en een beboste kavel. Tussen de twee weilanden in ligt een ondiepe sloot met knotwilgen. Direct ten noorden van de Grote Valkse beek ligt een grote bergingsvijver.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in behoud van de groene omkadering en de versterking ervan door nieuwe aanplant en het herkenbaar en beleefbaar maken door de toegankelijkheid van de randen te vergroten.

Binnen de groenstructuur van het nieuwe woongebied is een duidelijk onderscheid te maken tussen de buitenkant en de binnenkant. De buitenkant kenmerkt zich door de aansluiting bij het omliggende landschap, met zichtrelaties en door het gebruik van inheemse en gebiedseigen bomen en beplanting. De binnenkant (interne structuur) van het plan krijgt een formeler karakter waar meer ruimte is voor gecultiveerde bomen en beplanting.

Daarnaast wordt ingezet op versterking van de biodiversiteit door toename van soorten bomen en heesters. Ook ruigtes en bloemrijke graslanden dragen bij aan de biodiversiteit. Bomen hebben veelal een hoge pollen- en nectarwaarde en de beplanting in het algemeen zorgt voor voldoende voedsel, bescherming en nestmogelijkheden voor fauna. Het vele groen in de randen en in de straten hebben een verkoelend effect tijdens hete zomers.

De tuinen, daar waar ze grenzen aan de openbare ruimte, worden voorzien van groene erfafscheidingen in de vorm van lage geschoren hagen aan de voorzijde en deels ook ter hoogte van de zijtuin. Meer naar achteren toe moet de zijtuin voorzien worden van een hoge geschoren haag en op plekken waar er direct zicht is op de achtertuin mag eventueel ook een begroeid gaashekwerk worden toegepast.

Langs en door de groene omkadering (buitenkant) worden ommetjes gerealiseerd die het maken van een wandeling door het groen en de wijk mogelijk maken. Deze ommetjes vormen de verbinding met het dorp en met het omliggende buitengebied.

In het hart van het noordelijke deel, langs de ontsluitingsweg vanaf de Otterloseweg ligt een plek van cultuurhistorische waarde. Op deze plek lag ooit de oude boerderij 'Het Hoornisnest'. Dit gegeven biedt een mooie aanleiding om een groene ontmoetings- en speelplek te realiseren met cultuurhistorische betekenis. In het kader van een inrichtingsplan zal dit nader worden uitgewerkt en 'Het Hoornisnest' beleefbaar worden gemaakt.

Er zullen ook circa 35 bomen worden gekapt. Het betreft enkele bomen ter plaatse van de beoogde bushalte aan de Otterloseweg, bomen op het particuliere terrein aan de Otterloseweg 20 en op de erfgrens van de 2 te ontwikkelen particuliere percelen in het noordelijk deel. Ook is bomenkap in de knotwilgenrij nodig om de verkeersdoorsteek tussen het noordelijk en zuidelijk deel mogelijk te maken.

Woningbouwprogramma

In het plangebied worden maximaal 93 grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Dit biedt enige planologische flexibiliteit ten opzichte van de stedenbouwkundige opzet die uitgaat van 98 woningen. Daarvan zijn er 31 direct bestemd met bouwvlakken en een Woonbestemming. De overige woningen worden mogelijk gemaakt binnen de woonvelden met de bestemming Woongebied. Aan dit bestemmingsplan ligt een verkavelingsstudie ten grondslag, daar kan in de marge nog worden afgeweken binnen de voorwaarden die in de planregels worden gesteld. Naast het woningaantal wordt ook gestuurd op woningbouwprogramma/typen en fasering. Dit is in het Exploitatieplan Wekerom Oost vastgelegd.

2.3. Beeldkwaliteit

Voor 'Wekerom Oost' is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. De ambitie is om van Wekerom Oost een dorps- en prettig woongebied voor de Wekerommers te maken dat verankerd is met het dorp en het omliggende landschap door goede fysieke en visuele verbindingen. Om de beoogde kwaliteit te realiseren en die in de toekomst te handhaven is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het plan bevat de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie en de richtlijnen voor de nieuwe bebouwing, de inrichting van de percelen en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan borgt samen met het bestemmingsplan (ook) de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en is tevens het toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

3.2.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal

3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

3.2.3. Ladder voor Duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling?

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het plan biedt ruimte aan de bouw van maximaal 93 woningen aan de rand van Wekerom. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro1. Dit betekent dus dat in dit bestemmingsplan wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

In de geldende planologische situatie was op de agrarische gronden geen bebouwing mogelijk. Bebouwing is beperkt aanwezig ter plaatse van de bedrijfspercelen aan de Otterloseweg. Ten opzichte van hetgeen het geldende bestemmingsplan toelaat, is er sprake van nieuw beslag op de ruimte (nieuwe' stedelijke ontwikkeling).

Behoefte?

Nu er sprake is van nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de behoefte hieraan worden aangetoond. Vanuit dat perspectief is het van belang om de (regionale) behoefte aan het beoogde programma te onderbouwen.

De realisatie van de 89 woningen in Wekerom-Oost is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de regionale afspraken zoals opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 (2018-2021) die begin 2018 is vastgesteld en als zodanig afgestemd op provinciaal niveau.

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Een deel daarvan moet gaan voorzien in de behoefte vanuit Wekerom die qua omvang in de (Ontwerp) Omgevingsvisie berekend is op 300 tot 400 woningen voor de periode tot 2040.

De grote behoefte aan woningen in Wekerom is tevens in een woningmarktanalyse uit 2020 ('Actualisatie marktbeeld Wekerom - maart 2020' van Amayanda advies) aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied?

De vervolgvraag is of de regionale behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het dorp Wekerom kent de komende jaren nog een behoorlijke woningbouwopgave om de demografische groei op te kunnen vangen. Dit gebeurt zowel binnendorps (silolocatie, verouderde retaillocaties) als tegen bestaand stedelijk gebied aan. De binnendorpse locaties kunnen niet voorzien in de geprognostiseerde aantallen, enige uitleg buiten de bestaande kern is dus nodig. Hoewel deze (agrarische) gronden nog geen bebouwing toestonden, zijn deze gronden wel zo dicht tegen de bestaande bebouwde kom van Wekerom gelegen dat de woningbouw zich voegt bij het stedenbouwkundige samenstel en aansluit op bestaande infrastructuur.

3.2.4. Water

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Wet Milieubeheer

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

3.3. Provinciaal beleid en regionaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 stelde Provinciale Staten van Gelderland de omgevingsvisie Gaaf Gelderland vast. Deze visie is op 1 maart 2019 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat –historisch en landschappelijk gezien- heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon-en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' –DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN –geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten

Voor voorliggend bestemmingsplan geldt dat het plangebied ligt binnen de themakaarten 'grote zonneparken mogelijk' en 'windenergie aandachtsgebied'.

3.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van de gemeente. De Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze zijn op 16 april 2021 in werking getreden.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Wonen relevant voor de woningbouw in Wekerom-oost. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang. Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Daarom kiest de provincie voor een regierol en stelt zij de kwantitatieve opgave voor wonen per regio vast.

Binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen kunnen gemeenten en andere relevante partijen in de regio vervolgens gezamenlijk nagaan wat nodig is voor een goed functionerende regionale woningmarkt. Dat begint bij kennis van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw vindt bij voorkeur plaats aanvullend op de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend en leegstaand vastgoed. Als partijen de problematiek goed in beeld hebben, kunnen zij op het juiste schaalniveau afspraken maken over oplossingen. Voor sommige segmenten of typen projecten is dat lokaal, voor andere subregionaal of regionaal. Ook kunnen zij de risico's van overprogrammering onderzoeken en betrekken bij het bepalen van de focus en prioritering in de binnenregionale programmering. Alleen door samen te werken kunnen partijen een eventuele mismatch tussen vraag en aanbod opheffen en kan de woningvoorraad ook in de toekomst blijven aansluiten op de veranderende vraag.

3.3.3. Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018-2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017-2027 van circa 4500- 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De berekende aantallen woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De beoogde woningbouw in Wekerom Oost maakt onderdeel uit van het IPW.

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Een deel daarvan moet gaan voorzien in de behoefte vanuit Wekerom die qua omvang in de (Ontwerp) Omgevingsvisie berekend is op 300 tot 400 woningen voor de periode tot 2040.

3.3.4. Visie voor een bereikbaar Gelderland

Visie voor een bereikbaar Gelderland

De provincie Gelderland wil dat mensen zich in Gelderland veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal verplaatsen. De mobiliteit groeit, verkeersveiligheid vraagt om aandacht en we willen de mobiliteit verder verduurzamen. Ook het goederenvervoer neemt toe. De provincie geeft daarbij aan dat zonder duidelijke keuzes het vervoer vastloopt en klimaatdoelen niet gehaald worden. Die keuzes helpen vervolgens ook bij het bepalen waar Gelderland in investeert om bereikbaar te blijven.

Gedeputeerde Staten hebben daarom de visie voor een bereikbaar Gelderland vastgesteld. Hiermee geven zij aan welke route zij kiezen om Gelderland bereikbaar te houden en welke afwegingen zij willen maken tussen investeren in infrastructuur en slim gebruiken van het bestaande netwerk. Want de middelen zijn beperkt.

Bouwstenen voor bereikbaarheid

We verleiden de reiziger om de slimste en schoonste keuzes te maken door te verbinden, te veranderen en te vergroenen. Om de grootste impact te bereiken, ligt hierbij onze focus op de volgende bouwstenen:

1. Realiseren kwalitatief hoogwaardige hubs op de juiste locaties
2. Inzetten op fietsen op korte afstanden
3. Optimaliseren capaciteit op de langere afstanden
4. Verder versterken van ons goederenvervoer
5. Het bevorderen van de verkeersveiligheid

De eerste bouwsteen is het realiseren van bijzondere hubs op de juiste locaties. Aan stadsranden en bijvoorbeeld in steden verbinden zij verschillende vormen van mobiliteit. Daar maken hubs de overstap mogelijk naar fietsen op korte afstanden (bouwsteen 2). Tegelijkertijd vormen hubs ook de overstap naar het reizen op langere afstanden (bouwsteen 3). Die langere reizen wil GS verbeteren (optimaliseren) zoals hoogwaardig OV en provinciale en rijkswegen. Speciale aandacht is er voor het versterken van het goederenvervoer (bouwsteen 4), juist gezien de ligging van Gelderland op de internationale corridors. Het bevorderen van verkeersveiligheid is bouwsteen 5.

3.3.5. Gelders Natuurnetwerk (GNN)

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden paragraaf 4.6.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie Ede 2030

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De realisatie van de 89 woningen in Wekerom-Oost is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de afspraken zoals gemaakt in de Regionale Woonagenda 2.0 (2018-2021) die begin 2018 is vastgesteld. De behoefte aan woningen in Wekerom is tevens in een marktanalyse/behoefteonderzoek van maart 2020 (Amayanda advies) aangetoond.

Wekerom Oost scoort hoog op de diverse ambities van de Woonvisie. Er wordt een gemengd programma gerealiseerd voor diverse doelgroepen, starters, jonge doorstromers, gezinnen en senioren (sporen 4 en 5) in een groene setting (spoor 7). De ontwikkeling wordt in de nabijheid van diverse bestaande voorzieningen

(winkels en zorgcentrum) gerealiseerd (spoor 6) en er zijn in het plan sociale (o.a. rug-aan-rug) en betaalbare koopwoningen opgenomen (spoor 3).

Het plan voldoet hiermee aan de uitgangspunten van de Woonvisie.

In de in 2021 vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' zijn programmeringseisen voor plannen met 10 of meer woningen bepaald. Hierin is nadrukkelijk veel focus gelegd op het betaalbare segment: 50% van het programma moet bestaan uit woningen in de categorie "betaalbaar", 20% uit woningen in de categorie "bereikbaar" en 30% in de categorie "duur". Het onderdeel "betaalbaar" uit deze beleidsregel kent voor de gebieden "stad Ede", "Bennekom en Lunteren" en voor de "kleine dorpen" een andere onderverdeling. Voor "kleine dorpen", waaronder Wekerom, is dit 10% sociale huur, 10% sociale koop laag, 5-10% middenhuur en 20-25% sociale koop hoog (woningen met een prijs tot de NHG grens).

Het plan Wekerom Oost is al ruim voor de totstandkoming van deze beleidsregel uit juli 2021 gestart. Als uitgangspunt is destijds de 'Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen' uit 2019 gebruikt. Het plan voldeed daar programmatisch aan. Het plan benadert echter ook de programmatische eisen van de vigerende beleidsregel (40,5% betaalbaar versus 50% en 22,5% bereikbare koop versus 20%). Goed om te vermelden is dat in dit project bewust is gekozen voor het ontwikkelen van enkel sociale koopwoningen in plaats van deels ook (sociale) huurwoningen. Deze laatste categorie wordt namelijk al ontwikkeld op de Silo-locatie in Wekerom. Tot slot is het vermeldenswaardig dat de woningen in het sociale koop (laag) segment zo zijn ontwikkeld dat deze niet uitbreidbaar zijn (rug-aan-rug) waardoor deze woningen ook voor de langere termijn voor het betaalbare segment behouden blijven. De woningen die worden ontwikkeld in het 'betaalbare segment' worden op inkomen verdeeld op basis van de geactualiseerde doelgroepenverordening (waarover begin 2022 besluitvorming plaatsvindt). Voor deze woningen gelden op basis van deze verordening ook instandhoudingstermijnen. De verordening doelgroepen is gekoppeld aan eerder genoemde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'.

In het onderstaande overzicht zijn de actuele beleidsmatige uitgangspunten voor de programmering afgezet tegen het programma van het plan Wekerom Oost:

Programma Wekerom Oost afgezet tegen de beleidsmatige uitgangspunten voor de programmering

Beleidsmatige uitgangspunten		Programma Wekerom Oost	
50% betaalbaar		40,5% betaalbaar	
	10% sociale huur		-
	10% sociale koop		18% sociale koop
	5-10% middenhuur		-
	20-25% sociale koop hoog (NHG grens)		22,5 % sociale koop hoog
20% bereikbaar		22,5% bereikbare koop	
30% duur		37% dure koop	

3.4.2. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het Verkeer- en Vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst;
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd;
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd.

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden. In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Nieuw verkeersbeleid is in ontwikkeling. Dit wordt naar verwachting maart 2022 onder de naam 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de omgevingsvisie. Ook deze Omgevingsvisie wordt naar in maart 2022 vastgesteld. In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegencategorisering vastgesteld.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden.

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. De Koersnota Mobiliteit omvat ook het parkeerbeleid van de gemeente.

3.4.3. Parkeerbeleidsplan

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering).

Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied 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.

3.4.4. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren

bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd moet worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.4.5. Water

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van gemeente Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van gemeente Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het

gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid 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.

3.4.6. Duurzaamheid en energietransitie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers worden gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting. De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;

- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.4.7. Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen, zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud, wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te benadrukken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd, hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In 2012 werden in de gemeentelijke nota 'Archeologie in Evenwicht' beleidsregels opgenomen met betrekking tot de omgang met archeologie in het proces van ruimtelijke planvorming. Het archeologiebeleid maakt inmiddels integraal onderdeel uit van het erfgoedbeleid (2018). In de erfgoednota zijn echter geen wezenlijke wijzigingen in genoemde archeologische beleidsregels aangebracht. De gemeente is wettelijk verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. De gemeente heeft de eigen – in landelijke wetgeving geboden – beleidsruimte benut door vrijstellingen van archeologisch onderzoek te definiëren en archeologieregels in bestemmingsplannen op eigen wijze in te vullen en te motiveren. Dit heeft geleid tot een verruiming (versoepeling) van de in landelijke wetgeving vastgelegde ondergrenzen.

De erfgoednota vormt, samen met de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.4.8. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

"De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst."

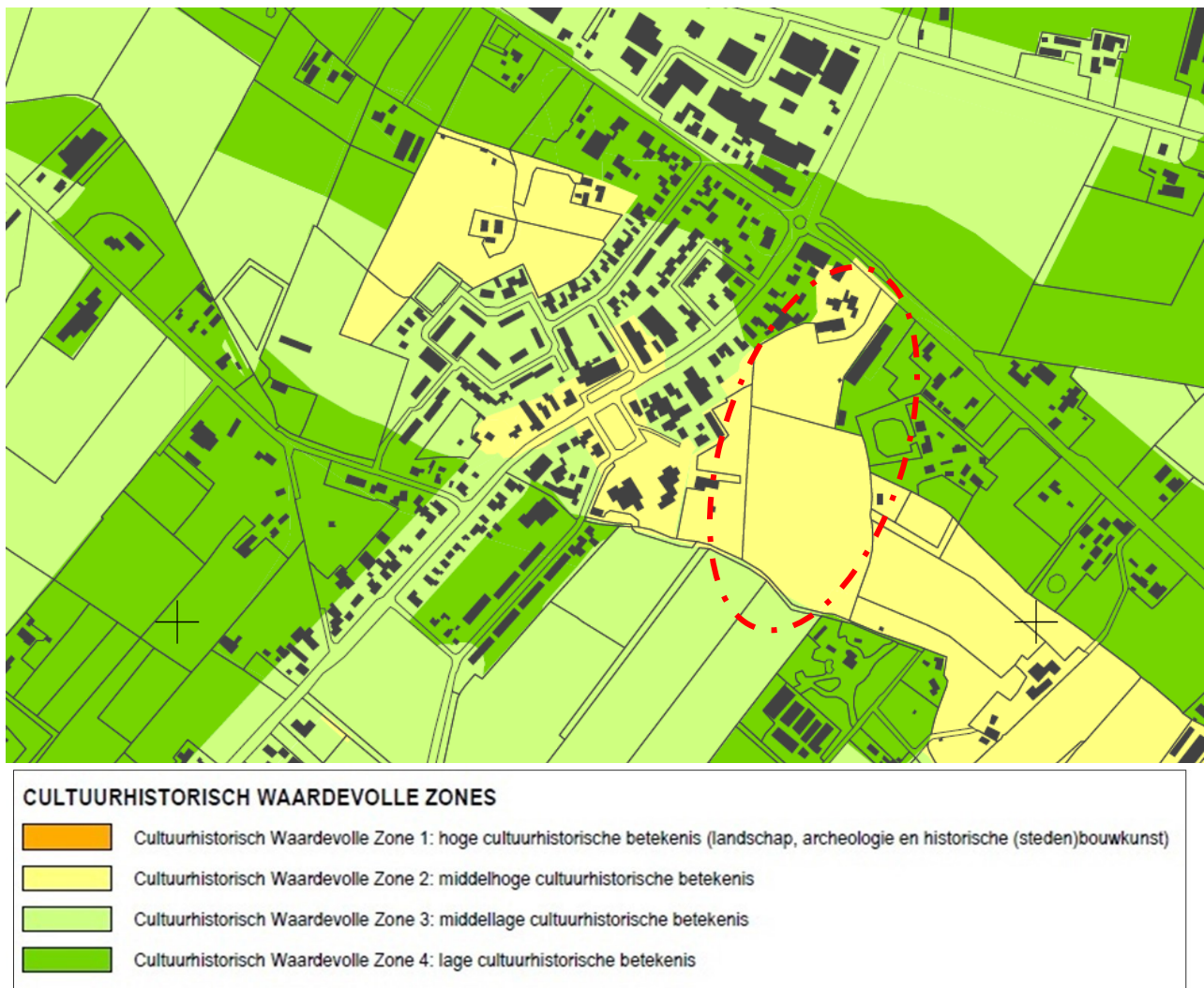
Het meest noordoostelijk deel van het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch waardevolle zone 4, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 4

"Als onderdeel van de historische leefomgeving heeft het gebied op dit moment weinig waarde. Het historisch karakter is grotendeels verstoord. Er is geen sprake van uitgesproken cultuurhistorische waarde of zeldzaamheid. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren of cultuurhistorische waarden te (re)construeren. Daarbij is aandacht voor de historische kenmerken van het gebied gewenst."

Paragraaf 4.7 bevat een bondige historisch-ruimtelijke analyse van het plangebied. In deze historisch-ruimtelijke analyse wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied beschreven, waarbij tevens

wordt ingegaan op de dorpsontwikkeling van Wekerom. Daarnaast worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Tot slot wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.



Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

3.4.9. Programma biodiversiteit gemeente Ede

Op 21 maart 2019 heeft de gemeenteraad het Programma Biodiversiteit 'Samen Sterker met Natuur' vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Aanvullend daarop is op 24 maart 2020 Puntensysteem natuurinclusief ontwerpen en bouwen vastgesteld. Zie de voor het bestemmingsplan relevante uitwerking paragraaf 4.6.

3.5. Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa.

In de onderstaande tabel staan de richtafstanden per milieucategorie voor de omgevingstypen “rustige woonwijk” en “gemengd gebied”. De richtafstand wordt gemeten vanaf het bestemmingsvlak van de bedrijvenbestemming tot aan de bestemde gevel van een milieugevoelig object zoals een woning (rekening houdend met vergunningsvrij bouwen). Er kan eventueel (door middel van nader onderzoek) gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	0 - 10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

In bijlage 5 van de publicatie VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt een stappenplan omschreven om de geluidhinder te beoordelen. Voor het gebiedstype ‘gemengd gebied’ gelden in stap 2 de volgende streefwaarden (etmaalwaarden):

- 50 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeer aantrekkende werking;

Als niet voldaan kan worden aan de streefwaarden, kan worden afgeweken van de bovengenoemde waarden tot onderstaande etmaalwaarden (stap 3):

- 55 dB(A) voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) voor maximale geluidsniveaus exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer;
- 65 dB(A) ten gevolge van verkeer aantrekkende werking

Voorwaarde bij bovenstaande stap 3 is echter dat gemotiveerd moet worden, waarom in de concrete situatie deze geluidsbelasting acceptabel wordt geacht, waarbij tevens de cumulatie met eventueel reeds aanwezige geluidsbelasting moet worden betrokken. Verder moet bij deze afweging mogelijke maatregelen worden betrokken. Gemeente Ede heeft geen geluidsbeleid, dat al een dergelijke geluidsbelasting voor bepaalde gebieden toestaat.

De in bijlage 5 van de publicatie VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' genoemde etmaalwaarden zijn vertaald naar de normstelling zoals opgenomen in onderstaande tabel uit het akoestisch onderzoek voor het woongebouw in het plangebied.

Tabel: normstelling geluid, bijlage 5 VNG-brochure bedrijven en milieuzonering in dB(A)

Stap 2	Dag	Avond	Nacht
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	50	45	40
Maximaal geluidsniveau	70	65	60
Stap 3			
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	55	50	45
Maximaal geluidsniveau	70	65	60

Het maximaal geluidsniveau in de periode dag van 70 dB(A) is bij stap 3 exclusief piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-publicatie, kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden indien van toepassing meegenomen bij de beoordeling.

Situatie plangebied

De woningbouw in het project Wekerom Oost moet hoofdzakelijk worden beschouwd als een "rustige woonwijk". De woningen gelegen langs de Otterloseweg zijn gelegen in een "gemengd gebied" vanwege de geluidsbelasting van de Otterloseweg. Hieronder wordt per functie de situatie in het kader van bedrijven en milieuzonering beschreven.

Bedrijf, Otterloseweg 20

Op het perceel Otterloseweg 20 in Wekerom is nu nog het Loonbedrijf & Grondwerken V.O.F. Van Omme gevestigd. Dit is een bedrijf met grondverzet en een loonbedrijf in de agrarische sector. Voor de realisatie van dit plan zal het bedrijf worden verplaatst en het vrijgekomen perceel wordt mede ontwikkeld voor de beoogde woningbouw.

Bedrijven op het bedrijventerrein Het Laar

De bedrijven op het bedrijventerrein Het Laar tegenover het plangebied zijn bestemd in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter tot omgevingstype rustige woonwijk en 30 meter tot gemengd gebied. De beoogde woningbouw in het plangebied is gelegen op meer dan 50 meter van de grens van de bedrijvenbestemming op het bedrijventerrein Het Laar. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Bedrijven ten oosten en zuiden van het plangebied

Ten oosten en zuiden van het plangebied zijn (bestemde) woningen gesitueerd. Voor de bedrijven ten oosten en zuiden van het plangebied geldt dat zij om te voldoen aan de milieunormen al rekening moet houden met de bestaande woningen die tussen hun bedrijf en het plangebied liggen. De nieuwe woningen in plangebied geven voor deze bedrijven daarom geen nieuwe beperkingen en deze bedrijven zijn niet van invloed op het plangebied.

Aannemersbedrijf J. v.d. Haar, Edeseweg 140 en autobedrijf J.D. van Essen, Otterloseweg 16A (ten westen van het plangebied)

Ten westen van het plangebied zijn twee bedrijven bestemd in milieucategorie 2. Het betreft aannemersbedrijf J. v.d. Haar aan de Edeseweg 140 en autobedrijf J.D. van Essen aan de Otterloseweg 16A. De beoogde woningen in het plangebied zijn gelegen binnen de richtafstand van 30 meter voor omgevingstype rustige woonwijk. Om voor het woningbouwplan gemotiveerd af te wijken van deze richtafstand is een akoestisch onderzoek¹ opgesteld waarin de geluidsbelasting voor beide bedrijven is onderzocht.

¹ Akoestisch onderzoek Wekerom-Oost: onderzoek geluidsbelasting woningbouwplan Wekerom-Oost, 15 december 2021, DGMR, rapportnummer M.2021.0349.01.R001

Aannemersbedrijf J. v.d. Haar, Edeseweg 140

Voor aannemersbedrijf J. v.d. Haar blijkt uit het akoestisch onderzoek dat niet wordt voldaan aan de toetswaarde van 45 dB(A) en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode uit stap 2 (zie ook hierboven onder beleidskader). Aan de toetswaarde van 50 dB(A) en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode uit stap 3 wordt in de dagperiode wel voldaan, maar voor de avondperiode is dit echter niet het geval. Verder blijkt uit het onderzoek dat voor de maximale geluidsniveaus wordt voldaan aan de toetswaarde van 65 dB(A) uit stap 2.

De verkeersaantrekkende van het aannemersbedrijf is niet kwantitatief beschouwd. Het gaat om een klein aantal voertuigbewegingen op grote afstand van de nieuwe woningen. De geluidsniveaus voldoen zonder meer aan de toetswaarden.

In de dagperiode zijn voor het aannemersbedrijf de afzuiging van de spuitcabine en de ventilator de maatgevende geluidbronnen. In de avondperiode is dit enkel de ventilator. Om de geluidsbelasting terug te brengen tot een aanvaardbaar niveau zijn maatregelen onderzocht. Een gedempte variant met een reductie van 6 dB(A) op het bestaande vermogen van de ventilator en afzuiging zorgt er voor dat voldaan kan worden aan de toetswaarden van stap 2 voor zowel de dag- als avondperiode, behalve voor de woning die in het plangebied het dichtst bij het bedrijf is gelegen. Bij deze woning wordt wel voldaan aan de toetswaarden van stap 3². Er is hierbij van belang dat het slechts om één woning gaat en deze beschikt over een geluidsluwe gevel en buitenruimte. Dit maakt het een aanvaardbare situatie als het gaat om een goed woon- en leefklimaat. Het aannemersbedrijf kan met de maatregel haar huidige activiteiten blijven uitvoeren, omdat op de gevel van de woningen in het plangebied voldaan wordt aan de wettelijke geluidsnormen voor het bedrijf..

Daarnaast is de maatregel van een scherm onderzocht. Een scherm zou om voor voldoende reductie van de geluidsbelasting te realiseren minimaal 4,5 meter hoog moeten zijn. De maatregel van een scherm is vanuit stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële redenen niet de gewenste oplossing. Om voor de woningbouw tot een aanvaardbaar akoestisch klimaat te komen zullen bij aannemersbedrijf J. v.d. Haar geluidsreducerende maatregelen worden genomen bij de ventilator en de afzuiging van de spuitcabine.

Autobedrijf J.D. van Essen, Otterloseweg 16A

Voor autobedrijf J.D. van Essen blijkt uit het akoestisch onderzoek dat niet wordt voldaan aan de toetswaarde van 45 dB(A) en 40 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode uit stap 2. De toetswaarde van 50 dB(A) en 45 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode uit stap 3 wordt zelfs nog ten hoogste met 16 dB overschreden. Deze overschrijding treedt op bij de zijgevel van het naastgelegen blok woningen. In de dag- en avondperiode zijn de compressor en de uitstraling door de ramen de maatgevende geluidbronnen.

Verder blijkt uit het onderzoek dat het autobedrijf voor de maximale geluidsniveaus niet voldoet aan de toetswaarde van 65 dB(A) uit stap 2, maar wel voldoen aan stap 3. Daarnaast blijkt dat voor de geluidsbelasting van de verkeersaantrekkende werking wordt voldaan aan de 50 dB(A) etmaalwaarde uit stap 2.

Met name de compressor is de maatgevende geluidsbron. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de geluidsbelasting van de compressor aanzienlijk te reduceren. Er kan een geluidwerende omkasting worden aangebracht of er kan gekozen worden voor het vervangen van de huidige compressor voor een veel stillere. Door deze maatregelen kan in de meeste gevallen worden voldaan aan de toetswaarden van stap 2. De woning die direct ten zuidwesten van het autobedrijf wordt gerealiseerd kan voor de oostelijk georiënteerde zijgevel niet volledig voldoen aan de toetswaarden voor de dag- en avondperiode uit stap 2 en 3. Als maatregel wordt daarom deze gevel uitgevoerd als een dove gevel. Voor deze woning geldt tevens dat op 7,5 meter op de noordelijke gevel niet volledig wordt voldaan aan de toetswaarden voor de dag- en avondperiode uit stap 2 en 3. Ook dit deel van de gevel zal uitgevoerd worden als dove gevel. De minimale

² Naar aanleiding van een zienswijze is het bestemmingsplan aangepast. Het bouwvlak van de betreffende woning is 1,5 meter naar achteren verschoven. Deze wijziging is niet meer verwerkt in het akoestisch onderzoek, omdat op basis van de informatie uit dit onderzoek wel kwalitatief conclusies zijn te trekken over de geluidsbelasting.

afstand die voor deze woning moet worden is daarbij 3 meter van de erfgrens. Verder is de zuidelijke gevel en buitenruimte van deze woning is geluidsluw.

Voor een andere woning ten zuidoosten kan op de noordwestelijk georiënteerde zijgevel op 7,5 meter niet volledig worden voldaan aan de toetswaarden voor de dag- en avondperiode uit stap 2 en 3. Als maatregel zal de zijgevel van deze woning op de bovenste verdieping als doof worden uitgevoerd.

Cumulatie

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai en het akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï blijkt dat er geen sprake is van cumulatie van verschillende geluidsbronnen.

Onderwijsinstelling, Dorpsplein 8

De richtafstand van de school (milieucategorie 2) op de gevel van woningen is 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor geur. Een klein deel van de beoogde woningbouw is gesitueerd op circa 15 meter. Aan de richtafstand van 10 meter voor het aspect geur wordt voldaan. Er is verder ook geen reden om eventuele geurhinder te verwachten. De school beschikt niet over installaties die deze hinder kunnen veroorzaken.

Aan de richtafstand voor geluid wordt niet voldaan voor een beperkt aantal woningen. Wanneer een bepaalde richtafstand niet wordt gehaald, bestaat de mogelijkheid hier onderbouwd van af te wijken. Door de indeling van het terrein van de school is de feitelijke geluidhinder beperkt. De voornaamste reden van eventuele geluidhinder is het autoverkeer. De verkeersafwikkeling vindt grotendeels plaats aan de westzijde van de school. De te realiseren woning liggen op ruime afstand van de parkeerplaatsen.

Voor stemgeluid van spelende kinderen op het schoolplein gelden geen geluidsnormen. Hiermee wordt voorkomen dat kinderen niet zouden kunnen buiten spelen, omdat anders de geluidsnormen overschreden zouden worden. De school kan daardoor haar huidige activiteiten voortzetten en wordt daarin door de woningbouw niet onevenredig in haar recht geschaad.

Voor de nieuwe woningen moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een afweging worden gemaakt over het geluid afkomstig van het schoolplein. Voor de toekomstige woningen geldt dat een acceptabel woon- en leefmilieu kan worden gerealiseerd voor het overgrote deel van de woningen. Dit omdat deze buiten de richtafstand zijn gelegen of worden afgeschermd door andere woningen. Voor vier woningen geldt dat de woonkwaliteit aan de westzijde niet zal overeenkomen met die van een rustige woonwijk, maar met de kwaliteit die voor een gemengd gebied geldt als acceptabel woon- en leefmilieu.

De afwijking van de richtafstand wordt gerechtvaardigd door het beperkte aantal woningen die dit betreft en omdat de school er in haar activiteiten niet door wordt belemmerd.

Supermarkt, Edeseweg 118

De richtafstand voor de supermarkt aan de Edeseweg 118 is 10 meter (milieucategorie 1). De beoogde woningbouw ligt ruim buiten de richtafstand van de supermarkt. Daarnaast moet de supermarkt om te voldoen aan de milieunormen al rekening houden met de bestaande woningen ten (zuid)oosten van de supermarkt.

Gemaal

In het zuiden van het plangebied zal ten oosten van waterpartij een rioolgemaal worden gerealiseerd. Voor een rioolgemaal (milieucategorie 2) geldt een richtafstand voor geur van 30 meter en geluid van 10 meter tot aan omgevingstype rustige woonwijk. Het gemaal zal op meer dan 30 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woning worden geplaatst, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan. Tenzij onderbouwd wordt dat aanvullende maatregelen getroffen worden waardoor de afstand kleiner kan zijn. In de planregels van de groenbestemming is dit geborgd.

Speelvoorzieningen

In het zuidwesten van het plangebied wordt ter hoogte van de bestaande basisschool (Dorpsplein 8) een trapveldje gerealiseerd nabij "rug aan rug" woningen. Voor geluid van het trapveldje zijn er geen

geluidsnormen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt een aantal maatregelen genomen om de geluidsbelasting te beperken en een goed woon- en leefklimaat te realiseren. De gevels van de woningen wordt aan de zijde van het trapveldje uitgevoerd als dove gevel. De entree/bergingen bij deze zuidelijke woningen worden richting het trapveldje gepositioneerd zodat deze de woning en tuin afschermen voor geluid.

De overige speelvoorzieningen in het plangebied zijn van een dusdanig kleinschalige aard dat deze niet van invloed zijn op een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Rondom het plangebied is een aantal (bedrijfs)functies gelegen. Voor twee bedrijven ten westen van het plangebied zijn vanwege de woningbouw in het plangebied bronmaatregelen noodzakelijk. Verder dient vanwege deze bedrijven één woning te worden uitgevoerd met een dove zijgevel en geldt voor twee woningen dat de gevel van de bovenverdieping als dove gevel wordt uitgevoerd. Voor het gemaal en trapveldje binnen het plangebied is vanwege de beoogde woningbouw een aantal specifieke maatregelen noodzakelijk om een goed woon- en leefklimaat te kunnen realiseren. Deze maatregelen zullen worden geborgd in de planregels. Het onderdeel bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor het plan.

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe, bijvoorbeeld na sanering een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Bodembeleid Ede

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekspllicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Situatie plangebied

Het plangebied is grotendeels in gebruik geweest als akkerland en bouwland. De bodem van agrarische gebieden geldt in algemene zin als onverdacht voor bodemverontreinigingen. Wel worden soms plaatselijke

bodemverontreinigingen aangetroffen als gevolg van stortingen, ophogingen, aanvullingen, dammen of slootdempingen. Agrarische erven of terreindelen rond agrarische gebouwen zijn verdacht voor bodemverontreinigingen door onder meer erfverhardingen, opslag van brandstoffen en toepassing van asbest.

Bij asbestdaken kunnen door verwerking asbestvezels vrijkomen en met het regenwater in de bodem uitspoelen. Indien geen dakgoten of geen onderliggende verhardingen aanwezig zijn dan kan dit leiden tot een asbestverontreiniging in de bovengrond van de inspoelzones. De inspoelzones van asbestdaken gelden daarom als verdacht voor bodemverontreinigingen.

Voor de bodem van het plangebied kan onderscheid worden gemaakt in een zuidelijke deelgebied (perceel 5858), een noordelijk deelgebied (perceel 4835) en een noordoostelijke deelgebied (Otterloseweg 20, perceel 3520 en overige percelen).

Zuidelijk deelgebied

Op het zuidelijk deelgebied is in juli 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- In de bovengrond plaatselijk sprake is van licht verhoogde gehalten aan PCB.
- In de boven -en ondergrond verder geen sprake is van verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarden.
- In het grondwater sprake is van licht verhoogde gehalten aan barium en nikkel.
- Bij voormalige kavelsloten geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen.
- De bodem niet verdacht is voor asbest en geen waarnemingen zijn gedaan die wijzen op asbest in of op de bodem.
- De bodem niet verdacht is voor PFAS.
- Voor zover bekend zijn er in de afgelopen periode geen activiteiten geweest die de bodemkwaliteit hebben beïnvloed dus is het uitgevoerde bodemonderzoek nog voldoende representatief. De bodemkwaliteit van dit zuidelijk deel vormt geen belemmering voor de ontwikkeling tot een woongebied.

Noordelijk deelgebied

De historie en gebruik van het noordelijk deelgebied is grotendeels vergelijkbaar met het zuidelijke deel. Mogelijk heeft hier in het verleden nog agrarische bebouwing bestaan zoals stallen of schuilgelegenheden, of is de bodemkwaliteit beïnvloed vanuit activiteiten van de aangrenzende percelen.

Aan de noordwestkant is een autobedrijf aanwezig aan de Otterloseweg 16a en 16b. Er zijn geen ondergrondse tanks aanwezig. Op het perceel 4835 is in 2004 een stal met asbestdak gesloopt en heeft nieuwbouw van een loods of werkruimte plaatsgevonden. Er is een toegangsweg met halfverharding naar de Otterloseweg. Deze terreindelen vormen onderdeel van de planontwikkeling.

Op dit noordelijke deelgebied wordt nog bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de bestemmingswijziging. Dit terreindeel wordt als plaatselijk verdacht voor bodemverontreinigingen aangemerkt.

Noordoostelijk deelgebied

Op terrein van de Otterloseweg 20 is in 2002 een bodemonderzoek uitgevoerd (beschikbaar bij provincie Gelderland). Er was toen sprake van matige olieverontreiniging bij een dieselpomp of wasplaats die nog nader onderzocht kon worden. Het terrein is verdacht voor bodemverontreinigingen vanwege het gebruik als bedrijfsterrein en de aanwezigheid van asbestdaken.

Voor deze bestemmingswijziging is het nodig bodemonderzoek uit te voeren om na te gaan of de bodem geschikt is voor een woonbestemming of welke maatregelen eventueel dienen te worden genomen om de bodem daarvoor geschikt te maken.

Conclusie

Van het zuidelijk deelgebied is met onderzoek aangetoond dat de bodem geschikt is voor een woonbestemming. Het noordelijk en noordoostelijk deelgebied zijn plaatselijk verdacht voor bodemverontreinigingen. Daar worden nog bodemonderzoeken uitgevoerd om na te gaan of de bodemkwaliteit geschikt is voor een woonbestemming. Indien daarbij bodemverontreinigingen worden

aangetoond, die een risico vormen bij het nieuwe gebruik, dan zullen maatregelen moeten worden getroffen om de bodem te saneren. Gezien de bodemverdachte activiteiten worden geen grootschalige bodemverontreinigingen of bodemsaneringen verwacht. Het financieel risico is daarom beperkt en aanvaardbaar binnen dit project. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor deze bestemmingswijziging. De nog uit te voeren bodemonderzoeken en het treffen van eventuele maatregelen die daaruit voortvloeien vormen een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan.

4.3. Conventionele Explosieven (CE) en Ontploffbare Oorlogsresten (OO)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfasen (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of tijdens de uitvoeringsfasen van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, heeft de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontploffbare oorlogsresten (CS OOO). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee de term Ontploffbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft per 16 januari 2018 het beleid vastgelegd in het Beleid Opsporen Conventionele Explosieven. De gemeente heeft daarin gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE. Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.
- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: "Wat er ligt, ligt er goed".

Situatie plangebied

Het plangebied is op basis van de CE-verdenkingenkaart Ede verdacht voor raketten of munitie van boordwapens van een luchtaanval in WO-II in deze omgeving.

In 2021 is een vooronderzoek uitgevoerd als projectgebonden combinatie-onderzoek (PCO) ontploffbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog. Op basis daarvan is het noordelijke terreindeel afgebakend als verdacht gebied met verhoogde kans voor het aantreffen van explosieven in de bodem. In het rapport wordt geadviseerd in dit gebied opsporing uit te voeren voorafgaande aan grondwerkzaamheden voor de herontwikkeling tot een woonwijk.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een Leggerwatergang van het waterschap. Het betreft een zone van circa 5 meter langs de Willinkhuizerbeek aan de oostzijde van het plangebied. Deze zone is benodigd voor het onderhoud van de watergang en deze zone dient daarom vrij van obstakels te blijven.

De Willinkhuizerbeek, en de Grote Valkse Beek ten zuiden van het plangebied, zijn A-watergangen die in beheer en onderhoud zijn van Waterschap Vallei en Veluwe. De watergangen midden in het gebied en aan de west- en noordzijde van het plangebied zijn C-watergangen die in beheer en onderhoud zijn van de Gemeente Ede.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen, en ook niet in een drinkwaterbeschermingsgebied of de grondwaterfluctuatietoneel.



Afbeelding: uitsnede Legger waterschap

Vuilwater

In het plangebied worden het regenwater en het vuilwater gescheiden ingezameld. Het vuilwaterriool kan worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel in de kern Wekerom. Het exacte aansluitpunt of aansluitpunten moet nog nader worden bepaald.

Hemelwater

Het regenwater wordt ingezameld via een regenwaterriool en geleid naar de zuidelijke bergingsvijver. Binnen het plangebied dient 40 mm hemelwater te worden geborgen in een bergingsvoorziening.

Het water uit het plangebied zal worden geborgen in de bestaande bergingsvijver in het zuiden van het gebied. Deze bergingsvijver is aangelegd bij de ontwikkeling van Wekerom Oost fase 1. Bij het bepalen van de grootte van de bergingsvijver is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van Wekerom Oost fase 2. De verwachting is dat het toekomstig verhard oppervlak van het noordelijk en zuidelijk deel 3,08 hectare (70% van het totale gebied) zal zijn. Dit komt overeen met een waterbergingsvraag van 1232 m³ bij een bui van 40 mm.

De vijver heeft een huidig peil van 0,2 meter. Als het peil verhoogd wordt naar 0,4 meter komt 1675 m³ aan berging beschikbaar, naar verwachting ruim voldoende voor de waterberging van Wekerom Oost. Hiervoor zal wel de stuw moeten worden aangepast zodat deze weer voldoet aan de nieuwe peilopzet en de plaatselijk geldende landelijke afvoernorm.

Grondwater

Het gebied is gelegen in de grondwaterfluctuatietoneel. Dat betekent dat bij de realisatie van het plan rekening moet worden gehouden met een verwachte stijging van de grondwaterstanden. De huidige GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) in het gebied bedraagt circa NAP + 18,5 m. De toekomstige maaiveldhoogte van het gebied is nog niet bekend, maar het gebied zal zeer waarschijnlijk opgehoogd worden ten opzichte van de huidige maaiveldhoogte. Dat betekent dat de ontwateringsdiepte waarschijnlijk voldoende is en de aanleg van drainage in dit gebied waarschijnlijk niet nodig is. Dit moet echter nog worden bevestigd door de resultaten van het geohydrologisch onderzoek.

De normen voor ontwateringsdiepte zijn als volgt:

Woningen met kruipruimte	0,70 m - vloerpeil
Woningen zonder kruipruimte	0,50 m - vloerpeil
Tuinen en openbare groenvoorzieningen	0,50 m - maaiveld
Primaire wegen	0,90 - 1,00 m – kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0,70 m – kruin weg

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Groen

Beleid/ regelgeving

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. De kaarten opgesteld in de Visie Openbare Ruimte vormen hiervoor de basis. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waarop zich de hoofdgroen- en wijkgroenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

Situatie plangebied

Groenstructuur

Het te ontwikkelen plangebied ligt aan de oostkant van Wekerom. Het plangebied ligt deels binnen de hoofdgroenstructuur. Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur.



Afbeelding: Plangebied in hoofdgroenstructuur

Monumentale en waardevolle bomen

Er staan geen monumentale bomen in het plangebied. Wel staat er op het perceel aan de Otterloseweg 20 één waardevolle boom. Er is geen noodzaak om deze boom te behouden als de stedenbouwkundige invulling ter plaatse daartoe geen ruimte laat. Deze boom zal in de openbare ruimte gecompenseerd worden en worden opgenomen in het landschappelijk inrichtingsplan.



Afbeelding: Monumentale bomen in de buurt van het plangebied

Uitgangspunten voor groen

- Goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur

4.6. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- Het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland (Gelderse Natuurnetwerk (GNN))

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is op genomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behouden waar mogelijk

de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen dat voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/index.php?@Bio-morfologische-kaart>

Natuurinclusief ontwerp en bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelen catalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project.

Situatie plangebied

Op 16 november 2021 heeft Econsultancy een Natuurtoets voor het plangebied uitgevoerd (projectnummer 9602.002 D3). De rapportage betreft een uitbreiding van de natuurtoets die Econsultancy in 2018 heeft uitgevoerd voor het deelgebied J in Wekerom Oost. In de huidige situatie is het plangebied uitgebreid met deelgebied Noord. Er is conform de vigerende onderzoeksprotocollen specifiek veldwerk verricht naar vleermuizen, steenuilen, dassen en kleine marterachtigen.

Soortenbescherming

Jaarrond beschermde soorten

Er is met zekerheid te stellen dat er met de voorgenomen plannen geen sprake is van verlies van essentieel leefgebied van steenuilen.

Een deel van de onderzoekslocatie is gelegen binnen het territorium van de kerkuilen aan de Laarweg. Door het verlies van het grasland in plangebied Noord en door verstoring richting de houtwal met knotwilgen (als gevolg van de realisatie van een woonwijk) zal het aanbod van foerageermogelijkheden licht afnemen. De geschikte houtwal is circa 110 meter lang waardoor er niet gesproken kan worden van afname van essentieel leefgebied omdat er in de omgeving van het plangebied meer geschikt leefgebied aanwezig is. Echter om de functie van het territorium van de kerkuil aan de Laarweg in de toekomst duurzaam in stand te houden zal binnen 500 meter van de Laarweg 1 te Wekerom een lijnvormig landschapselement te realiseren van ten minste 110 meter lang. Ten behoeve van de kerkuil wordt daarom ten oosten van de planlocatie een nieuwe boomstructuur gerealiseerd waardoor de functionaliteit van het gebied voor de kerkuil behouden blijft. Rond de waterpartij is voor kerkuilen geschikt foerageergebied aanwezig. Onder voorwaarde van behoud van donkerte blijft deze potentiële functie behouden. Omdat het lijnvormige landschapselement ook noordelijk langs deze waterpartij wordt gerealiseerd, draagt dit bij aan donkerte en rust.

Algemene soorten

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Het plaatsen van materiaal, materieel en verlichting nabij de waterpartij dient te worden vermeden om verstoring van broedgevallen te voorkomen.

Vleermuizen

Op basis van de waargenomen aantallen en soorten vleermuizen boven en langs de vijver kan gesteld worden dat er sprake is van een essentieel foerageergebied.

Indien de waterpartij in de donkerte blijft zal de functie als foerageergebied niet aangetast worden. De waterpartij zelf blijft namelijk onaangetast. Lichtuittreding vanuit de woonwijk richting de groenstructuur aan de zuid- en oostzijde dient voorkomen te worden. Maatregelen hiervoor zijn door bij deze woningen downlighters toe te passen en de openbare verlichting langs deze straten zodanig te plaatsen dan wel aan te passen middels lamelkappen dat er geen lichtuittreding is.

Vanuit de instandhouding van het leefgebied van de kerkuil worden bomen tussen de zuidzijde van de te realiseren wijk en de waterpartij geplant. Deze bomen zullen het licht vanuit de woonwijk tegenhouden waardoor de waterpartij in de donkerte blijft. Op deze wijze blijft de waterpartij in de luwte in de toekomstige situatie, zodat er geen aanvullende maatregelen of een ontheffingsplicht noodzakelijk is. In het definitieve ontwerp zal moeten blijken dat er geen lichtuittreding plaatsvindt op de bomenrij. Een gevel van een opslagschuur is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De functionaliteit hiervan zal inzichtelijk moeten worden en behouden moeten blijven zodat er geen negatieve effecten zijn op de gunstige staat van instandhouding van vleermuizen. Schade aan vleermuizen dient voorkomen te worden door zorgvuldig handelen. Dit betekent het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen (ook tijdelijk) en zorgvuldig handelen tijdens sloopwerkzaamheden.

Zoogdieren

Er is geen sprake van afname van essentieel leefgebied van de das en van kleine marterachtigen als gevolg van de voorgenomen ingreep. De realisatie van een knotwilgenrij voor de kerkuil, zal ook functioneel zijn voor marterachtigen.

Gebiedsbescherming

Gelders Natuurnetwerk

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft De Veluwe.

Als gevolg van de werkzaamheden treedt er geen functieverandering binnen de GNN plaats. Externe effecten zijn vanwege de afstand op voorhand uit te sluiten. Verdere vervolgstappen ten aanzien van GNN zijn daarom niet noodzakelijk.



Afbeelding. Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000 / Stikstof

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, De Veluwe, bevindt zich op circa 800 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Negatieve gevolgen voor het Natura 2000-gebied De Veluwe als gevolg van de voorgenomen ingreep zijn voor bijna alle effecten op voorhand uit te sluiten.

Enige uitzondering hierop is het aspect stikstof. Aangezien significant negatieve effecten voor dit aspect niet op voorhand zijn uitgesloten is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in Memo berekening stikstofdepositie - Wekerom Oost - noord en zuid (9 mei 2022) met kenmerk W21.007. Hieronder staat de bevindingen en conclusies samengevat:

Voor de bouwfase van het plan geldt de vrijstelling van de Natura 2000-vergunningplicht uit de Wet stikstofreductie en natuurherstel. Berekening van de stikstofemissie en -depositie is daarom niet nodig. De initiatiefnemer heeft conform artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving de verplichting om de stikstofemissie van de bouwwerkzaamheden te beperken. Hiertoe dient de initiatiefnemer bij de omgevingsvergunningaanvraag informatie aan te leveren over de maatregelen die bij het project worden getroffen ter beperking van de stikstofuitstoot tijdens de bouwfase.

De stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase is met AERIUS Calculator in beeld gebracht. Omdat de woningen gasloos verwarmd worden en het gebruik van houtgestookte verwarmingstoestellen in zowel de woningen als de bijgebouwen in de planregels wordt uitgesloten, vinden in de gebruiksfase alleen emissies van stikstofverbindingen plaats veroorzaakt door verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Voor de gebruiksfase worden geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar berekend. Daarmee veroorzaakt het plan in de gebruiksfase geen significant negatief stikstofdepositie-effect op Natura 2000 gebied.

Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie en ingebruikname van de woningen.

Houtopstanden

Als gevolg van de voorgenomen ingreep worden geen bomen geveld, met uitzondering van een kleine doorsteek ten behoeve van de verkeersverbinding tussen het noordelijk en zuidelijk plandeel. Verdere vervolgstappen zijn daarom niet noodzakelijk.

Biodiversiteit

Het plangebied is gelegen in de biomorfologische eenheid B68. Na de realisatie van de woonwijk past het plangebied meer bij het karakter van de bebouwde kom van Wekerom dan het buitengebied. De bebouwde kom valt volgens de biomorfologische kaart van Ede onder de eenheid S51 'Wekerom dorp'. De aangewezen soort voor deze eenheid is de huismus. Hiertoe dienen alle nieuwbouwwoningen geschikt te worden gemaakt voor de huismus. Dit kan door te werken met vogelvides of door huismuskasten in te bouwen. Tevens dienen inbouwkasten voor gierzwaluwen te worden gerealiseerd.



Afbeelding. Inbouwkasten huismus, gierzwaluw en kunstnesten huiszwaluw.

Ook de huiszwaluw komt in de directe nabijheid van het plangebied voor. Er bevindt zich een broedkolonie huiszwaluwen direct ten noordwesten van het plangebied. Voor deze soort moeten kunstnesten aan de woningen gerealiseerd worden. Deze nesten dienen aan de oost- of noordoostzijde van de woningen

gerealiseerd te worden. De spouwruimtes dienen geschikt te worden voor vleermuizen. Duurzame potentiële verblijfplaatsen kunnen in een spouwmuur worden gerealiseerd door deze toegankelijk en geschikt te houden voor vleermuizen. Het Bouwbesluit staat dit toe. Spouwmuren zijn onder meer geschikt als de gewone dwergvleermuis, afhankelijk van de temperatuur, de keuze heeft om of aan de zijde van de buitenmuur of aan de zijde van de binnenmuur te zitten. Is de vrije ruimte tussen isolatiemateriaal (inclusief platen) en de buitenmuur minder dan 1,5 tot 2 centimeter dan raken ze altijd de buitenmuur, hetgeen niet gunstig is omdat ze zich dan niet kunnen verplaatsen binnen deze ruimte. In nieuwbouw dienen invliegopeningen te worden gecreëerd door middel van stootvoegen van 1,5 tot 2 centimeter breed, bij voorkeur op minimaal 3 meter hoogte. Geschakelde inmetzelstenen kunnen een alternatief zijn bij onvoldoende ruimte.

Eventuele paden en trimbaan rond de waterpartij dienen niet te worden verhard, maar te voorzien van een leemhoudend zand. Met ecologisch maaibeheer kan worden ingezet op verhoging van het aandeel bloeiende planten rond de vijver.

Momenteel bevindt zich in de vijver veel vis, waardoor de voorplanting van amfibieën nadelig wordt beïnvloed. Aanbevolen wordt om een natuurlijke oever aan te leggen, die zon beschenen is en ondiep (flauw talud). Eventueel kan dit een afgescheiden deel van de vijver zijn (bijvoorbeeld met vlechtwerk), die niet toegankelijk is voor vis.

Conclusie

Vanuit de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan, mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Lichtuittreding vanuit de woonwijk richting de groenstructuur aan de zuid- en oostzijde dient voorkomen te worden. Maatregelen hiervoor zijn door bij deze woningen downlighters toe te passen en de openbare verlichting langs deze straten zodanig te plaatsen dan wel aan te passen middels lamelkappen dat er geen lichtuittreding is.
- Opgaand groen en bomen planten om licht-uitstaling op de vijver te voorkomen
- Het plaatsen van bouw materiaal nabij de waterpartij dient te worden vermeden.
- Realiseren van een landschapselement bestaande uit een bomenrij van 110 meter lang voor de kerkuil, op een locatie binnen 500 meter van de Laarweg 1. Dit landschapselement wordt aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd, en noordelijk langs de waterpartij.
- Zorgvuldig handelen ten aanzien van vleermuizen ter plaatse van gevel opslagschuur door functionaliteit te behouden, alternatieven aan te bieden en schade aan individuen te voorkomen.
- De helft van de kopgevels van de woningen/woonblokken voorzien van 3 inbouwstenen voor de huismus
- De helft van de kopgevels van de woningen/woonblokken voorzien van 3 inbouwstenen voor de gierzwaluw.
- Spouwmuren geschikt maken voor vleermuizen (kopgevels) door toegankelijke spouwruimte.
- Plaatsen van kunstnesten voor de huiszwaluw (12 stuks).
- Eventuele paden en trimbaan rond de waterpartij dienen niet te worden verhard, maar te voorzien van een leemhoudend zand.
- Alle platte daken (bijgebouwen) voorzien van een groen dak.
- Maatregelen treffen om te voldoen aan het gemeentelijke puntensysteem voor natuurinclusief bouwen waarbij 125 punten gehaald dienen te worden. Zinnige maatregelen voor dit gebied staan beschreven in de natuurtoets (9602.002 D3). In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van geschikte maatregelen waarbij aan 125 punten wordt voldaan, toegespitst op de situatie en voorwaarden in het plangebied. In het landschappelijk inrichtingsplan zijn de te treffen maatregelen in de buitenruimte in kaart gebracht. Dit landschappelijk inrichtingsplan vormt een voorwaardelijke verplichting in dit bestemmingsplan.

Maatregel	Punten	V-factor	Totaal
Bebouwing		3	
Inbouwkast (neststeen) huismus (3 per woningblok)	5		15
Inbouwkast (neststeen) gierzwaluw (3 per kopgevel)	2		6
Toegankelijke spouwruimte met invliegsteen vleermuizen (alle kopgevels)	2		4

Inbouwvoorziening laatvlieger (12 totaal)	2		6
Huiszwaluw kunstnest (totaal 12 nestplekken in 3 clusters verdeeld)	1		3
Groen plat dak (op alle schuurtjes)	15		45
Vogel- vleermuisvriendelijke verlichting (langs straat bij vijver en langs bosrand)	5		15
Natte omgeving		2	
Natuurvriendelijker maken van de bestaande vijver	5		10
Tuinen en erven		2	
Insectenhotel wilde bijen (bij de vijver)	2		4
Kwetterbosje	2		4
Groene buitenruimte		1	
Lijnvormige houtstructuur (100 meter houtwal of 200 meter knotbomen)	2		2
Insectenvriendelijke maaibeheer op minimaal 500 m2 (ecologische berm en oever)	2		2
Bloemrijke boomspiegels	10		10
Ambassadeursbonus (huismus)			5
TOTAAL			131

4.7. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus onder andere door de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

Situatie plangebied

Landschappelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Wekerom. De ondergrond in deze omgeving wordt gekenmerkt door opgewaaide zandruggen en uitgesleten beekdalen en daarbij horende hoogteverschillen. Het plangebied ligt globaal ingeklemd tussen de Groote Valksche Beek en Grensbeek, op de plek van een plaatselijk opduikende zandrug. Vanwege de hogere ligging van de gronden, de relatieve vruchtbaarheid en de nabijheid van de waterlopen, vormde deze plek van oudsher een aantrekkelijke vestigingsplaats.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied bevond zich een oude erf ('Het Hoornisnest'), dat omstreeks het begin van de 19de eeuw reeds aanwezig was. De gronden binnen het plangebied maakten in het verleden onderdeel uit van het landbouwareaal van deze boerderij. Blijkens de topografische kaart uit 1897 was het noordelijk gedeelte - de directe omgeving van de boerderij - destijds in gebruik als akker. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied, inclusief de gronden die thans bestaan uit een bergingsvijver, hadden een lagere ligging en waren om die reden in gebruik als gras- en hooiland (beemd).

Ter hoogte van het erf van boerderij 'Het Hoornisnest' maakte de Grensbeek vroeger een bocht. Gelet op het beloop is de natuurlijke beek op deze plek vermoedelijk ten dele vergraven geweest. Ten noordwesten van een brug in de Edeseweg stroomde de beek verder als Willinkhuizerbeek. Opmerkelijk is het gebogen beloop van de watergang aan de oostzijde van het zuidelijk gedeelte van het plangebied. Mogelijk betreft het een restant van een natuurlijke waterloop, die een verbinding vormde tussen de Grensbeek en Groote Valksche Beek. Bij de beekdalontginning is deze structuur vermoedelijk benut om overtollig water dat vanuit het oosten door het beekdal stroomde, af te voeren naar de beken. In het gebied lag ook een aantal evenwijdig aan elkaar lopende sloten met begeleidende beplanting. Aan de westzijde van het gebied stond een forse houtsingel, min of meer op de westelijke grens van het huidige plangebied.

De verkaveling binnen het plangebied wijzigde in de naoorlogse periode. Een aantal van de evenwijdig aan elkaar gelegen sloten werden in de decennia na de Tweede Wereldoorlog in verschillende fasen gedempt. Ook de Grensbeek die door het noordelijk gedeelte van het huidige plangebied stroomde verdween in de tweede helft van de vorige eeuw, mede door een verdichting van het bebouwingslint aan de zuidoostzijde van de Edeseweg. De gebogen watergang met begeleidende beplanting in het zuidelijk gedeelte van het huidige plangebied bleef als landschappelijke structuur gehandhaafd. Dit geldt ook voor de Groote Valksche Beek, die aan de zuidzijde van het plangebied stroomt. Recent is langs de Groote Valksche Beek een grote bergingsvijver aangelegd.



Fragment Chromotopografische kaart 1897 – het plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Dorpsontwikkeling

De agrarische nederzetting Wekerom is ontstaan aan de noordrand van de Wekeromse eng, waar een langgerekt lint van boerderijen lag aan het tracé Roekelseweg-Vijfsprongweg. Vanwege de overstuiving van de akkers door zand verplaatste het dorp zich vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw geleidelijk in noordelijke richting. Langs de tot dan toe vrijwel onbebouwde Edeseweg ontstond een bebouwingspatroon dat haaks stond op de landschappelijke oost-westrichting van de beken en wegen. De Edeseweg met de transparante lintbebouwing groeide uit tot de belangrijkste drager van het verplaatste dorp. In de jaren twintig zorgden twee aanjagers voor de verdere dorpsontwikkeling. Enerzijds de bouw van een hervormde school (1923), waar tevens kerkdiensten werden gehouden, ter hoogte van de kruising van de Edeseweg met de School- en Koperensteeg. Anderzijds de bouw van de coöperatieve aankoopvereniging Harskamp en Omstreken (ca. 1920), een winkel en een smederij op het kruispunt van de Edeseweg met het 19e-eeuwse tracé Lage Valkseweg-Otterloseweg. Beide locaties waren voormalige heideontginningen en hadden een regelmatige, orthogonale verkaveling. Het tussenliggende gebied – tussen de twee beken – betrof onregelmatig verkavelde broekgronden die vooralsnog minder bebouwd bleven.

Op zondag 26 november 1944 werd de omgeving van de coöperatieve aankoopvereniging Harskamp en Omstreken gebombardeerd door de geallieerde strijdkrachten. De bebouwing rond de kruising werd zwaar beschadigd. Na de Tweede Wereldoorlog werd café restaurant Het Witte Paard weer opgebouwd. Ook de coöperatie herrees in 1952 naar plannen van Chr. de Heer en de technische dienst COOP uit Rotterdam.

Op 7 november 1952 werd door de gemeenteraad van Ede het Uitbreidingsplan in onderdelen Wekerom vastgesteld. Dit uitbreidingsplan was gericht op komvorming. Het nieuwe dorpshart was gedacht op de vrijwel onbebouwde broekgronden tussen de twee beken, ten zuiden van de grote kruising. Het voorstel

OTTERLO
SECTIE E

EDE
SECTIE B

VERKLARING

SYMBOL	BETEKENING	SYMBOL	BETEKENING
[Brown box]	WOONLAND	[Dashed line]	BOUWLAND MET BOOMEN
[Orange box]	WONINGEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light orange box]	WONINGEN MET BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Yellow box]	WONINGEN MET BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Dark green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Dark blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light brown box]	WONINGEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Orange box]	WONINGEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light orange box]	WONINGEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Yellow box]	WONINGEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Dark green box]	BOOMEN	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Light blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN
[Dark blue box]	WATER	[Dashed line]	BOUWEN EN UITGEWASSEN

UITEEREIDINGSPLAN
VAN DE GEMEENTE EDE PLANNING WERKER
OTTERLO EN EDE
UITEEREIDINGSPLAN
UITEEREIDINGSPLAN

In de jaren tachtig van de vorige eeuw werd aan de westzijde van de dorpskern het woonbuurtje De Ring gebouwd. In hetzelfde decennium werd het flankerende sportcomplex aangelegd en kwam bedrijventerrein Willinkhuizen tot ontwikkeling. Vanaf de jaren negentig werd Wekerom West in verschillende fasen gerealiseerd. Aan de oostzijde van de kern werden na 2010 twee naoorlogse scholen, een dorpshuis, gymzaal en woning gesloopt ten behoeve van de realisatie van het Kulturhus Wekerom, een school, appartementen en grondgebonden woningen. In het kader van deze herstructurering en dorpsuitbreiding werden de nieuwe straten (Dorpsplein en De Houtwal), die grenzen aan het huidige plangebied. Cultuurhistorische waarden

Landschapstype

Het cultuurlandschap ter plekke van plangebied valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'onregelmatig ingedeelde broeken, weinig bebouwd gebleven' (kb3a). Kenmerkend is de grote landschappelijke openheid en de onregelmatige percelering die zichtbaar is in de vorm van greppels en sloten.

Historisch-ruimtelijke structuren en elementen

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor (zie onderstaande afbeelding). De Groote Valksche Beek en Grensbeek (blauwe lijn) zijn historisch-ruimtelijke structuren met een hoge cultuurhistorische waarde. Het gedeelte van de Grensbeek dat in de naoorlogse periode is verdwenen, wordt op de deelkaart eveneens aangeduid (blauwe streepjeslijn). Aan de west-, oost, en noordzijde liggen historische kavelgrenzen (oranje lijn), die een positieve cultuurhistorische waarden hebben. Tot slot komen langs de Groote Valksche Beek en de randen van een perceel ten oosten van het plangebied historisch waardevolle groenstructuren voor (groene bolletjeslijn).

Net ten noorden van het plangebied bevinden zich de historische nederzittingslocatie 'Hoornsnest' (rood symbool). Ook bevindt de locatie van een oude schuur en/of schaapskooi zich ten zuiden van het plangebied, langs de Hoge Valksebeek (rood omlijnd symbool).



Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijk monumenten. Evenmin komen objecten voor die staan op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Voor de historisch-ruimtelijke structuren en elementen geldt dat het stedenbouwkundig plan geen effect heeft voor het huidige beloop en profiel van de beken in de omgeving van het plangebied. Ook de historische kavelgrenzen blijven gehandhaafd, waardoor de oude agrarische verkaveling herkenbaar blijft. Dit geldt eveneens voor de historisch waardevolle groenstructuren.

De inpassing van de watergang met gebogen beloop aan de oostzijde van het plangebied sluit aan bij het uitgangspunt om cultuurhistorische waarden in dit gebied te behouden en te versterken. Door aanleg van een breed profiel (weg-grasstrook-greppel) aan de oostzijde van het plangebied wordt de watergang een herkenbare ruimtelijke drager en fysieke begrenzing van het woonbuurtje. Daarmee krijgt de watergang een prominente rol in de beleving van het woonbuurtje.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt positief geadviseerd over de wijze waarop het verleden als inspiratiebron heeft gediend voor de nieuwe ruimtelijke opzet en inrichting van de woonbuurt. Het gaat daarbij om de volgende onderdelen van het stedenbouwkundig plan:

- het herstel van een gedeelte van de verdwenen Grensbeek in het noordelijk gedeelte van het plangebied;
- het markeren van de plek van het verdwenen erf van boerderij 'Her Hoornisnest' door de situering van een nieuwe openbare plek in het woonbuurtje;
- de aanleg van een brede groenstructuur aan de westzijde van het plangebied op de plek waar in het verleden een houtsingel stond.

Deze ontwerpbenadering, die ingezet op het behoud en herstel van cultuurhistorische structuren, sluit aan bij het erfgoedbeleid van de gemeente Ede zoals vastgelegd in de Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede 2018' en de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.8. Archeologie

Algemeen

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

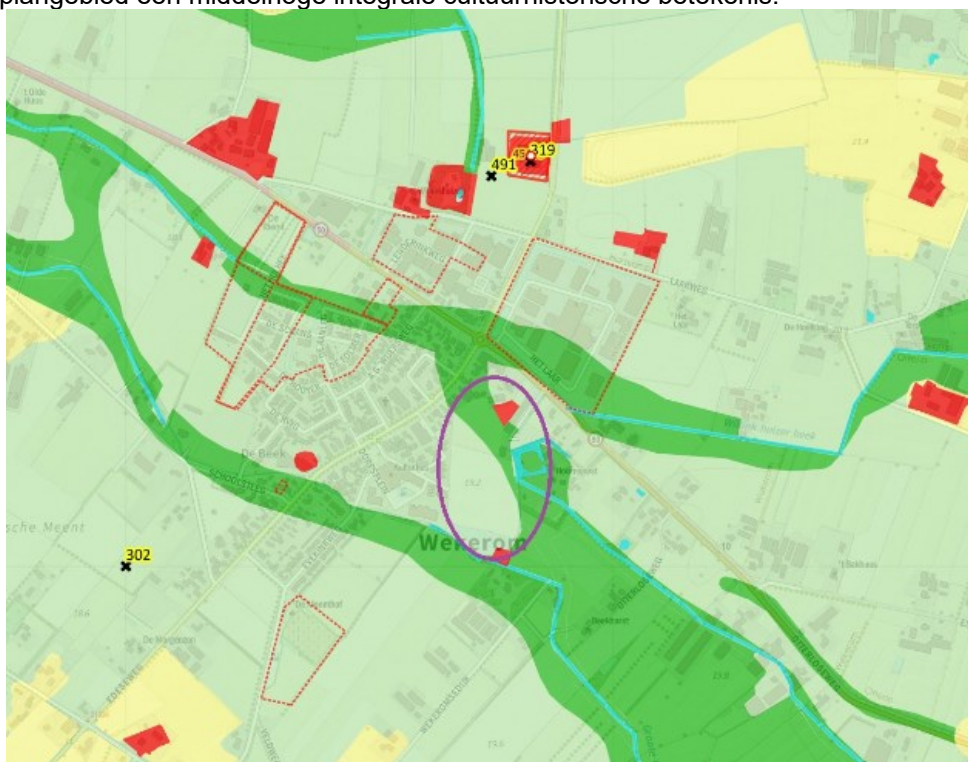
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk 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.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.³

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Figuur: Uitsnede CHW van het plangebied, kaartblad archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Er zijn enkele archeologische onderzoeken in de nabijheid van het plangebied uitgevoerd. Hierbij zijn geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aangetroffen.

³ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 5.10 Erfgoedwet 2016).

4.9. Verkeer en Parkeren

Algemeen

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn het door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Aanvullend op het huidige beleid wordt ook rekening gehouden met nieuwe beleidsinzichten welke worden vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Deze Koersnota wordt naar verwachting in maart 2022 vastgesteld. Onderdeel van de Koersnota zijn de nieuwe wegcategorisering en verkeersnetwerken. De verandering voor Wekerom zijn beperkt en voor de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt is het niet relevant of de Koersnota wordt vastgesteld/in gewijzigde vorm wordt vastgesteld.

Situatie plangebied

Verkeersontsluiting

In het GVVP is de wegenstructuur met wegcategorisering vastgelegd. De wegen in het plangebied worden erftoegangswegen waarop zonaal een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. De verblijfsfunctie staat hierbij voorop en de weginrichting wordt afgestemd op deze lagere rijsnelheid. Fiets- en autoverkeer worden fysiek op dezelfde rijbaan gemengd. Het plangebied ontsluit via de zuidzijde via doortrekking van de weg 'Dorpsplein' op de Edeseweg. De weginrichting van het huidige doodlopende deel het 'Dorpsplein' wordt voorzien van een voetpad om de toename van verkeer veilig te verwerken. Aan de noordzijde ontsluit het plangebied via een nieuwe aansluiting direct op de provinciale weg N801 (Otterloseweg). Zowel de Edeseweg als Otterloseweg zijn in het categoriseringsplan aangewezen als gebiedsontsluitingswegen. Een gebiedsontsluitingsweg heeft als functie het verkeer vanaf de aangrenzende wijken te verzamelen en naar het regionale wegennet te ontsluiten. De bebouwde komgrens op de N801 wordt met een raadsbesluit in oostelijke richting verplaatst zodat de aansluiting van het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen. Met verplaatsing van de bebouwde kom wordt ook de maximumsnelheid op dit wegvak van de N801 verlaagd naar 50 km/u. Om doorgaand verkeer door de wijk te ontmoedigen wordt de hoofdroute van west naar noord door de wijk meanderend aangelegd.

Verkeersgeneratie

Volgens de uitgave van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren - kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 381) zorgt de ontwikkeling van zo'n 90 woningen tot een verkeersgeneratie van ongeveer 600 mvt/etmaal. Dit is gebaseerd op de ligging in een niet stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Hiervan rijdt naar verwachting ongeveer 1/3 uit via de Dorpsstraat en 2/3 uit via de Otterloseweg. De wegenstructuur heeft voldoende capaciteit om deze toename van voertuigbewegingen passend bij de beoogde wegfunctie te verwerken.

Langzaam verkeersroutes

In het GVVP is het hoofdnetwerk voor de fiets vastgelegd en verder uitgewerkt in het Fietsplan Ede uit 2016. Binnen het plangebied zijn geen fietsroutes aanwezig. De Edeseweg en N801 (Otterloseweg) maken deel uit

van het bovenlokale hoofdfietsnetwerk en zijn via het Dorpsplein en de noordelijke ontsluitingsroute bereikbaar. Voor voetgangers is naast de looproute naar het Dorpsplein ook een directe looproute naar de aangrenzende school beschikbaar.

Busroutes

Binnen het plangebied wordt aan de N801 ruimte gereserveerd voor inpassing van een bushalte. Deze bushalte maakt onderdeel uit van het overstappunt Wekerom, waarbij in de omgeving van de rotonde Edeseweg - N801 meerdere bushaltes aanwezig zijn om de overstap tussen de regionale buslijnen te faciliteren. Het plangebied is daarmee goed op het regionale busnetwerk aangesloten.

Parkeren

Uitgangspunt is dat een nieuwe ontwikkeling moet kunnen voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Om in voldoende parkeerplaatsen te voorzien, moet het plan voldoen aan de parkeernormen vastgelegd in de vigerende Nota Parkeernormeringen Ede. De parkeercapaciteit wordt deels in openbare parkeervakken grenzend aan de rijbaan en deels op eigen terrein gerealiseerd. Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein is in de nota vastgelegd welke afmetingen en reductiefactoren worden gehanteerd.

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

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een onacceptabele verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

4.10. Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaai)

Beleid/regelgeving

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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen 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:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen in de zone van een weg 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, indien geluidsmaatregelen niet doelmatig zijn, gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en in buiten stedelijk gebied 53 dB.

Situatie plangebied

De woningen in het plangebied liggen binnen de wettelijke geluidszone van de Otterloseweg (80 km/uur), de Edeseweg (50 km/uur) en het Laar (50 km/uur). Daarnaast is er sprake van een fysieke aanpassing van de Otterloseweg, vanwege de nieuwe wijkontsluiting. Verder wordt de nieuwe wijk ontsloten via de weg Dorpsplein (30 km/uur).

Voor de nieuw te realiseren woningen is een akoestisch onderzoek opgesteld: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Wekerom Oost, 17 december 2021 DGMR. Het doel van dit akoestisch onderzoek is het bepalen van de toekomstige geluidsbelasting op de gevels van woningen als gevolg van de hierboven genoemde wegen nabij het plangebied. De berekende waarden worden daarbij getoetst aan de Wet geluidhinder. In het akoestisch onderzoek zijn twee varianten voor het woningbouwplan onderzocht. Bij de eerste variant gaat het om twee woningen langs de Otterloseweg en in de tweede variant gaat het om drie woningen. Daarnaast is een contourenberekening in het vrije veld gemaakt.

Verder is onderzocht of voor de nieuwe ontsluiting op de Otterloseweg sprake is van een 'reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder'. De geluidsbelasting van verkeer over de 30 km/uur weg Dorpsplein is onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Resultaten

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting voor de Otterloseweg voor de eerste variant 61 dB en voor de tweede 62 dB bedraagt (inclusief wettelijke aftrek). Wanneer deze twee waarden wordt getoetst aan de waarden uit de Wet geluidhinder, dan volgt dat deze waarden niet voldoet aan de maximale ontheffingswaarde voor 53 dB voor een buiten stedelijke situatie. Zonder overige maatregelen (zie hieronder) zouden de woningen in de eerstelijns bebouwing alleen met meerdere dove gevels kunnen worden gerealiseerd. Dit is geen wenselijke situatie. De achterzijde van de woningen in de eerstelijns bebouwing is geluidsluw (geluidsbelasting minder dan 48 dB). Voor de tweedelijns bebouwing geldt dat aan de zijde van de Otterloseweg de buitenruimte en gevel op de begane grond geluidsluw is en dat ook de zijgevels geluidsluw zijn (als het alleen gaat om de geluidsbelasting van de Otterloseweg. Voor de tweedelijns bebouwing geldt dat de bovenste verdieping niet geluidsluw is. Dit is een ongewenste situatie.

Uit de resultaten volgt verder dat de hoogste geluidsbelasting van de Edeseweg 45 dB (inclusief aftrek) bedraagt. De hoogste geluidsbelasting van Het Laar 41 dB (inclusief aftrek) bedraagt en voor de Dorpstraat is de hoogste geluidsbelasting 47 dB (inclusief aftrek). Wanneer deze waarden worden getoetst aan de Wet geluidhinder dan volgt dat deze waarde voldoet aan de gestelde voorkeurswaarde van 48 dB.

Voor de fysieke aanpassing (nieuwe ontsluitingsweg van de nieuwe wijk) van de Otterloseweg blijkt uit het akoestisch onderzoek dat geen sprake is van een 'reconstructie in het kader van de Wet geluidhinder'. Verder blijkt dat bij de bestaande woningen aan het Dorpsplein, als gevolg van het doortrekken van deze weg en het extra verkeer vanwege de woningen in het plangebied, de geluidsbelasting met 1 dB toeneemt. Een dergelijk toename is nauwelijks hoorbaar.

Geluidsreducerende maatregelen

Bij de nieuwe woningen aan de Otterloseweg wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. In het akoestisch onderzoek is onderzocht welke maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te verlagen tot de voorkeurswaarde.

De Otterloseweg heeft in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied een maximale rijsnelheid van 80 km/uur. Onderzocht is wat het effect is van het verlagen van de maximale rijsnelheid naar 50 km/uur, waarbij het deel van de Otterloseweg langs het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen.

Bij de nieuwbouwwoningen in de eerste lijn is de hoogste geluidsbelasting voor de eerste en tweede variant 58 dB (inclusief aftrek). Daarmee wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor een binnen stedelijke situatie. De woningen in de eerstelijns bebouwing van de Otterloseweg kunnen daardoor worden gerealiseerd zonder dove gevels. Dit betekent een verbetering voor de woonkwaliteit. Voor de tweedelijns bebouwing geldt dat op de gevel van deze woningen aan de voorkeurswaarde van 48 dB wordt voldaan en de buitenruimte op de begane grond geluidsluw is.

Uit de contourenberekening volgt verder dat de voorgevel van de woningen op minimaal 15 meter van de hart van de weg moeten worden gesitueerd om te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.

Bij het vervangen van het asfalt van de Otterloseweg voor stiller asfalt neemt de geluidsbelasting op nieuwbouwwoningen met 0,8 dB af.

Een overdrachtsmaatregel in de vorm van een hoog geluidscherm is niet gewenst vanwege stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en financiële overwegingen. Het verder naar achter plaatsen van de eerstelijns bebouwing heeft vanuit stedenbouwkundige en landschappelijke overwegingen niet de voorkeur en qua geluidsbelasting weinig effect.

Voor het plan zal de maatregel om de snelheid van de Otterloseweg te verlagen van 80 km/uur naar 50 km/uur worden toegepast, waarbij de Otterloseweg langs het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen. Hierover zijn afspraken gemaakt met het provincie Gelderland die bevoegd gezag is voor het nemen van het besluit om de snelheid op de Otterloseweg te verlagen naar 50 km/uur.

Cumulatie

Uit het akoestisch onderzoek naar industrielawaai (zie paragraaf bedrijven en milieuzonering) en het akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai blijkt dat er geen sprake is van cumulatie van verschillende geluidsbronnen.

Conclusie

Er blijkt dat op de gevel van de nieuwe woningen in het plangebied de hoogste geluidsbelasting van de Edeseweg, het Laar en Dorpsplein voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. De toename van de geluidsbelasting op de gevel van de bestaande woningen aan het Dorpsplein is zeer beperkt en voor het menselijk oor niet waarneembaar.

Voor de Otterlose weg is de geluidsbelasting bij de huidige snelheid van 80 km/uur te hoog om voor de woningen in de eerstelijns bebouwing langs de Otterloseweg te komen tot een goed woon- en leefklimaat omdat de woningen zouden moeten worden uitgevoerd met drie dove gevels om aan de Wet geluidhinder te kunnen voldoen. Voor de tweedelijns bebouwing is de realisatie van een geluidsluwe gevel niet haalbaar. Er wordt daarom voor gekozen om als maatregel de snelheid van de Otterloseweg te verlagen naar 50 km/uur en deze weg langs het plangebied binnen de bebouwde kom te brengen. Door deze maatregel hoeven bij de woningen in de eerstelijns bebouwing de gevels niet meer doof te worden uitgevoerd. Omdat de geluidsbelasting nog wel boven de voorkeurswaarde ligt, dient voor de woningen in de eerstelijns bebouwing een besluit hogere waarden Wet geluidhinder te worden genomen. Verder kunnen bij alle woningen in het plangebied geluidluwe gevels en buitenruimte worden gerealiseerd. Geluid van wegverkeer vormt geen belemmering voor het plan.

4.11. Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

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.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden maximaal 93 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het plan wordt op grond van de NIBM-regeling beschouwd als een woningbouwproject dat in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verder voldoet de luchtkwaliteit in het plangebied aan de luchtkwaliteitsnormen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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 invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13. (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden 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. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

De opkomsttijd voor de brandweer valt binnen de norm van maximaal 8 minuten.

Er bevinden zich geen risicobronnen in het plangebied en omgeving, dus zijn er geen nadere voorwaarden van toepassing.

Het brandweervoertuig moet de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter kunnen benaderen. Vervolgens moet de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 60 m³ per uur kunnen beschikken.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.14. Hoogspanningslijn, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden. Dit levert geen bijzonderheden op. Het betreft alleen de huisaansluitingen naar de woningen

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.15. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Juridisch kader

Een bestemmingsplan is een plan zoals opgenomen in de C- en D-bijlage van het Besluit m.e.r. 1994 waarop een m.e.r.-(beoordelings)plicht van toepassing kan zijn. Om te bepalen of voor een bestemmingsplan ook daadwerkelijk een m.e.r.-(beoordelings)procedure⁴ doorlopen moet worden, zijn de volgende vragen relevant:

- Staan de voorgenomen activiteiten in de C- of D-bijlagen van het Besluit m.e.r. 1994?
- Zo ja, overschrijden deze activiteiten de bijbehorende (indicatieve) drempelwaarden?
- en daarnaast: zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten?

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De beoogde (woningbouw)ontwikkeling valt onder dit begrip. Of er sprake daadwerkelijk sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol.

In het geldende bestemmingsplan Wekerom (vastgesteld 1 juli 2018) heeft het betreffende plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de bestaande bedrijven aan de noordzijde zijn bestemd als 'Bedrijf'. Het plangebied heeft voornamelijk een bestemming, die nog niet eerder een ontwikkeling mogelijk maakt die valt onder de categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2). Het (woningbouw)project leidt tot een gehele functiewijziging van het plangebied waarbij voornamelijk een onbebouwd agrarisch gebied zal verdwijnen en nieuwe woonwijk zal worden gerealiseerd. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied van Wekerom op voornamelijk agrarische gronden is de beoogde woningbouw te beschouwen als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorliggende planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van maximaal 93 woningen. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van de bouw van 2.000 woningen of meer in een aangesloten gebied, zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting.

Een plan m.e.r. is verplicht wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet zijn uit te sluiten en er een zogenaamde passende beoordeling dient te worden opgesteld.

De beoogde woningbouwontwikkeling leidt niet tot een directe m.e.r.(beoordelings)plicht. Voor activiteiten die in de D-lijst van Besluit m.e.r. staan en onder de drempelwaarde blijven, geldt nog wel een verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de voorgenomen activiteit is dus een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Op basis van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn er twee mogelijke uitkomsten:

⁴ "m.e.r." heeft betrekking op de procedure in het kader van milieueffectrapportage en "MER" heeft betrekking op het milieueffectrapport zelf.

- Belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen niet uitgesloten worden: er dient een m.e.r.-procedure doorlopen te worden
- Belangrijke nadelige milieugevolgen treden niet op: er wordt gemotiveerd aangegeven dat geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen

De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kent weinig procedurevereisten. De m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het besluit dat genomen wordt. In dit geval betreft het besluit de vaststelling van een bestemmingsplan.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

De (aanmeldings)notitie "Vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Wekerom-Oost" gaat nader in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor het nieuwe bestemmingsplan Wekerom-Oost.

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Voor een aantal milieuaspecten is echter zeker aandacht nodig om de beoogde aanpassingen op een voor de ruimtelijke ordening en het milieu verantwoorde manier uit te voeren. Dit is in de voorgaande paragrafen van dit bestemmingsplan nader beschreven en wordt daar waar nodig in de planregels geborgd.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Ook zijn er geen significante effecten te verwachten op een Natura-2000 gebied, waardoor het opstellen van een passende beoordeling niet noodzakelijk is, zie verder ook paragraaf 4.6.

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen en met het treffen van passende maatregelen (o.a. al in het kader van dit bestemmingsplan), is de conclusie gerechtvaardigd dat "belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten" en dat een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

5.2.1. Eigendom

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad verplicht bij de vaststelling van een ruimtelijk plan een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het bestemmingsplan 'Wekerom-Oost' wordt in bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorzien.

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt lid 2 van dit artikel dat de gemeenteraad kan besluiten bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd (bijvoorbeeld via gronduitgifte, een anterieure overeenkomst over grondexploitatie);
- Het niet noodzakelijk is een tijdvak voor de exploitatie, dan wel een fasering in de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen vast te stellen;
- Het stellen van eisen voor de werken en werkzaamheden voor het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, de aanleg van nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte in het exploitatiegebied, dan wel het stellen van regels omtrent het uitvoeren van die werkzaamheden, dan wel een uitwerking van de regels met betrekking tot de uitvoerbaarheid niet nodig is.

De gemeente Ede is er tot op heden niet in geslaagd om met de verschillende grondeigenaren binnen het exploitatiegebied een anterieure overeenkomst te sluiten. Hierdoor is het kostenverhaal niet anderszins verzekerd. Om die reden is de gemeente op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Met het exploitatieplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- Het bereiken van een goede ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling door het stellen van eisen en regels, waardoor bepalingen zijn opgenomen omtrent de kwaliteit van de inrichting en een juiste uitvoering van de werken en werkzaamheden;
- Een eerlijke verdeling van de kosten en opbrengsten binnen de grenzen van het exploitatieplan.

Het exploitatieplan wordt gelijktijdig met het voorliggende bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld. Mocht de uitvoering van het bestemmingsplan daar aanleiding toe geven, dan vormt een vastgesteld bestemmingsplan de grondslag voor een eventuele onteigeningsprocedure. Dit wordt gezien als uiterst middel om te voorzien in het algemeen belang van woningbouw op deze locatie.

5.2.2. Uitvoerbaarheid

Op basis van het exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid onderbouwd en het gemeentelijk kostenverhaal verzekerd.

5.2.3. Risico's

Indien initiatiefnemers niet tot ontwikkeling overgaan van het noordelijk deel van het plangebied, kunnen gemaakte kosten niet worden verhaald op de initiatiefnemers.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan.

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Wekerom-Oost' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder aanduidingsregels en een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. Hoofdstuk 1 Inleidende regels

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 maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meegerekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien 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: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.3.3. Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 15)

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 bouwregels (artikel 16)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetswijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene gebruiksregels (artikel 17)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden in relatie tot parkeernormering.

Algemene aanduidingsregels (artikel 18)

In dit artikel zijn gebieds- en functieaanduidingen opgenomen die in het plangebied van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de voorwaardelijke verplichtingen.

Algemene afwijkingsregels (artikel 19)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om onder andere:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers.

Algemene wijzigingsregels (artikel 20)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 21)

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen en nadere eisenregeling.

Overige regels (artikel 22)

Hier staat de verwijzing naar de Nota parkeernormering gemeente Ede voor parkeren, laden en lossen.

6.3.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 23)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 15)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

6.3.5. Bestemmingen

Enkelbestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Strikt genomen heeft de Agrarische bestemming aan de uiterste zuidkant niets te maken met de planontwikkeling van deze wijk. Vanuit tekentechnisch oogpunt is ervoor gekozen om geen 'reststrookjes' over te houden tussen (nieuwe) plannen. Hier heeft dat tot gevolg dat een smalle strook Agrarisch is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Wekerom.

Groen (artikel 4)

De groenstructuur is belangrijk voor de hoofdropzet van de nieuwe wijk. Daarom is deze vastgelegd met de bestemming 'Groen'. Het betreft bestaande groenstructuren zoals langs de beken, bergingsvijver en bomenrij midden in het gebied. Ook belangrijke nieuwe groenelementen zijn als 'groen' bestemd. Het betreft gronden in (toekomstig) openbaar gebied. Binnen groen zijn ook waterhuishoudkundige voorzieningen (zoals een klein rioolgemaal) mogelijk.

Tuin (artikel 5)

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen (in de bestemming Wonen). Gebouwen zijn hierop niet toegestaan.

Verkeer (artikel 6)

De verkeerstructuur is net als de groenstructuur van belang voor de hoofdropzet van de nieuwe wijk. Daarom is deze vastgelegd met de bestemming 'Verkeer'. Binnen de verkeersbestemming zijn onder meer wegen, stoepen, parkeervakken, bomen en groenvoorzieningen mogelijk.

Ook een deel van het Dorpsplein zit in dit bestemmingsplan. Hier zal een herinrichting van de bestaande openbare ruimte plaatsvinden ten behoeve van de verkeersveiligheid / verkeersontsluiting van de nieuwe woonwijk. Om de kosten hiervan te kunnen verhalen is dit gebied in het exploitatieplan opgenomen, en moet het ook onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Aan de provinciale weg Otterloseweg zal een bushalte worden verplaatst. Ook deze heeft de verkeersbestemming.

Water (artikel 7)

De watergangen aan de oostkant en zuidkant zijn A-watergangen en worden net als waterbergingsvijver als Water bestemd.

Wonen (artikel 8)

Op een aantal specifieke plekken aan de randen van het plangebied is de bestemming Wonen gehanteerd. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is

inzichtelijk om welke woningtypen het gaat (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd of rug-aan-rug). Rug-aan-rugwoningen is een specifieke bouwvorm waardoor woningen niet uit te breiden zijn. Daardoor blijven ze op termijn ook bereikbaar voor een specifieke doelgroep (sociaal koop).

Wat betreft de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

Rug-aan-rug woningen worden gebouwd met een kleine berging aan de voorzijde van het huis, en hebben verder geen mogelijkheden voor aan-en uitbouwen en bijgebouwen.

Bij sommige rug-aan-rugwoningen zijn als gevolg van geluidshinder van het trapveldje in het zuidelijk deel van het plangebied en als gevolg van bedrijfsgeluidhinder vanuit de noordwestelijke hoek dove gevels nodig. Hiermee is in de stedenbouwkundig plan rekening gehouden en ook in dit bestemmingsplan is dit geborgd (zie 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' op de verbeelding).

Woongebied 1 t/m 6 (artikel 9 t/m 14)

De bestemmingen 'Woongebied' bieden ook ruimte voor nieuwbouwwoningen. Voor de stedenbouwkundige invulling wordt meer flexibiliteit geboden dan in de bestemming Wonen. Binnen Woongebied is ruimte voor woningen met bijhorende bouwwerken, voor-en achtertuinten, opritten, parkeren op eigen terrein, brandgangen, waterberging etc. Voor aan-en uitbouwen en bijgebouwen en beroep aan huis gelden vergelijkbare regelingen als genoemd bij de bestemming Wonen.

Er gelden wel regels waaraan de nieuwe invulling van de verschillende woongebieden moet voldoen. Op hoofdlijnen zijn dat voor:

- Woongebied 1: maximaal 5 (half)vrijstaande woningen, met een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. De achtertuinten worden via de voorzijde/straatzijde ontsloten en er worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.
- Woongebied 2: maximaal 17 vrijstaande, twee-kappers of rijen woningen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter.
- Woongebied 3: maximaal 14 vrijstaande, twee-kappers of rijen woningen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter.
- Woongebied 4: maximaal 21 vrijstaande, twee-kappers of rijen woningen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter.
- Woongebied 5: maximaal 3 (half)vrijstaande woningen, met een bouwhoogte van maximaal 10 meter en een goothoogte van maximaal 6 meter voor vrijstaand en maximaal bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van maximaal 3 bij een tweekapper. De woningen zijn met de voorkant naar de Otterloseweg gericht en zijn met de auto aan de achterzijde bereikbaar.
- Woongebied 6: maximaal 1 vrijstaande of een twee-kapper, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter en een goothoogte van maximaal 3 meter.

Voorwaardelijke verplichtingen

In het plangebied liggen verschillende voorwaardelijke verplichtingen, te weten voor: de landschappelijke inpassing (met natuurinclusieve maatregelen) van het hele plangebied, het verbod op houtstook in het hele plangebied, de benodigde waterberging in het noordelijk deel, de nog nader uit te voeren bodemonderzoeken op percelen aan de Otterloseweg en om te borgen dat in woongebied 6 de vereiste dove gevels worden uitgevoerd.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Inspraak & (voor)overleg

Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gelet op de aard en omvang van dit bestemmingsplan is er gekozen geen voorontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen.

Overleg omwonenden

In februari 2021 heeft er bewonersavond plaatsgevonden waarin de ontwikkelaar zijn plannen gepresenteerd. Daar is een aantal vragen uit naar voren gekomen waar de gemeente op heeft geantwoord. Publiekelijk gecommuniceerd via de website www.ede.nl/wekerom-oost. Met de direct betrokkenen aan de Otterloseweg 16 en 20 is aanvullend contact geweest, waarin voor de eigenaar van Otterloseweg 16 is gezocht naar inpassing. Ook met aangrenzende eigenaar van garagebedrijf Van Essen is contact geweest en gekeken naar nieuwe aansluiting naar zijn bedrijfsperceel.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. De gemeente heeft alleen van de provincie Gelderland is een inhoudelijke reactie ontvangen.

Reactie provincie Gelderland

De provincie was reeds bij het vorige concept plan voor het zuidelijk deel betrokken waarin ruimte was voor maximaal 51 grondgebonden woningen in verschillende segmenten. Opgemerkt werd toen dat het goed was om te zien dat er in het plan ruimte is voor senioren en starters. De provincie gaat er ook nu weer vanuit dat het programma van 93 woningen past in de gemaakte woningbouwafspraken in de regio. De provincie vraagt bij de planvorming aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptieve aspecten zoals waterberging, hittestress en leefbaarheid. Dit ziet men graag terug in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de provincie om de sociale woningen te borgen is uitgevoerd door dit in het exploitatieplan vast te leggen.

Reactie gemeente

Met de reactie van de provincie is/wordt in de planvorming rekening gehouden.

7.2. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan, ontwerpexploitatieplan, conceptbeeldkwaliteitsplan, ontwerp m.e.r.-besluit en ontwerp-besluit Hogere Waarden "Wekerom-Oost" hebben van donderdag 27 januari tot en met woensdag 9 maart 2022 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzageperiode van de stukken is op dinsdag 22 februari een (digitale) bewonersavond gehouden.

Binnen de ter inzage termijn zijn negen zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota's Zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien. Op 14 april 2022 heeft een zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarin reclamanten hun zienswijzen tegenover wethouder, raadsleden en ambtenaren mondeling konden toelichten. Aanwezigen hebben hiervan een verslag ontvangen. De wijzigingen in het bestemmingsplan cq. exploitatieplan zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen bestemmingsplan cq. Nota van wijzigingen exploitatieplan.

8. Handhaving

8.1. Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

1. Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd.
2. Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen.
3. Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld omdat de overtreding in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.