



Uitwerkingsplan

Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20

Toelichting

Gemeente Ede

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Opzet van het plan	6
2.	Planbeschrijving	7
2.1.	Inleiding	7
2.2.	Hoofdstructuur Kernhem	8
2.3.	Hoofdstructuur vlek B	8
2.4.	Beeldkwaliteit	10
2.5.	Scherven 9 en 20	13
2.6.	Wonen in het groen, scherv 1	15
3.	Haalbaarheid van het plan	17
3.1.	Inleiding	17
3.2.	Beleidskader.....	17
3.3.	Haalbaarheidsaspecten	18
4.	Wijze van bestemmen	23
4.1.	Algemeen	23
4.2.	Dit uitwerkingsplan	25
5.	Procedure	26
5.1.	Zienswijzen.....	26
5.2.	Overleg.....	26

SEPARATE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Woongebied Kernhem scherven 1, 9 en 20
- Nota zienswijzen Uitwerkingsplan “Woongebied Kernhem scherven 1, 9 en 20”

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

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

Voorliggend uitwerkingsplan is bedoeld om enkele onderdelen van het westelijk deel (vlek B) mogelijk te maken. Het betreft specifiek de ontwikkeling van woningen in de scherven 1, 9 en 20.

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

Het nog te ontwikkelen westelijk deel van Kernhem heeft in totaal betrekking op zo'n 1.920 woningen. De scherven 1, 9 en 20 voorzien in 150 woningen.

1.2. Ligging plangebied

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

De navolgende afbeelding geeft globaal de ligging van het plangebied weer. Tevens is een kaartje bijgevoegd met daarop de ligging van het reeds gerealiseerde deel van Kernhem (vlek A) en scherven 1, 9 en 20 uit onderhavig plangebied (witte cirkels). Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding in de bijlage.



Globale ligging plangebied



Situering Vlek A en Vlek B met de scherven 1, 9 en 20 wit omcirkeld

1.3. Geldend bestemmingsplan

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

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

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

Dit uitwerkingsplan

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

De verschillende aanduidingen en dubbelbestemmingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk en/of voor het garanderen van de haalbaarheid of behoud van waardevolle elementen, in dit uitwerkingsplan (in de regels en op de verbeelding) overgenomen.

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

Gefaseerde ontwikkeling Kernhem, vlek B

Het woongebied Kernhem vlek B komt gefaseerd tot ontwikkeling. In grote lijnen wordt het woongebied Kernhem in oost-west richting ontwikkeld, zodat zo snel mogelijk kan worden aangesloten op het al gereed zijnde deel van de wijk, vlek A. Na gereedkomen van een definitief ontwerp architectuur voor een scherv of buurtschap zal een uitwerkingsplan worden opgesteld. Indien meerdere scherven en buurtschappen gelijktijdig een definitief ontwerp architectuur gereed hebben, wordt hiervoor één uitwerkingsplan opgesteld. De uitwerkingsplannen “Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16”, “Woongebied Kernhem, scherven 2, 17 en 18” en “Woongebied Kernhem, scherven 4, 21, 22 en 23 en Lage Buurtschap 24a” zijn inmiddels onherroepelijk.

Tevens is een uitwerkings- en wijzigingsplan voor de hoofdstructuur onherroepelijk (uitwerkings- en wijzigingsplan “Woongebied Kernhem, hoofdwegen-, groen- en waterstructuur”), zodat niet alleen de scherven en buurtschappen direct aangesloten kunnen worden op de hoofdwegen van de wijk en dus direct bereikbaar zijn vanaf de Rijksweg, maar ook al de benodigde waterberging kan worden gerealiseerd vanwege

de toevoeging van verhard oppervlak. Na gereedkomen van de hoofdgroenstructuur is optimale uitwisseling tussen de woongebieden en het (bestaande) groen mogelijk.

1.4. Opzet van het plan

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

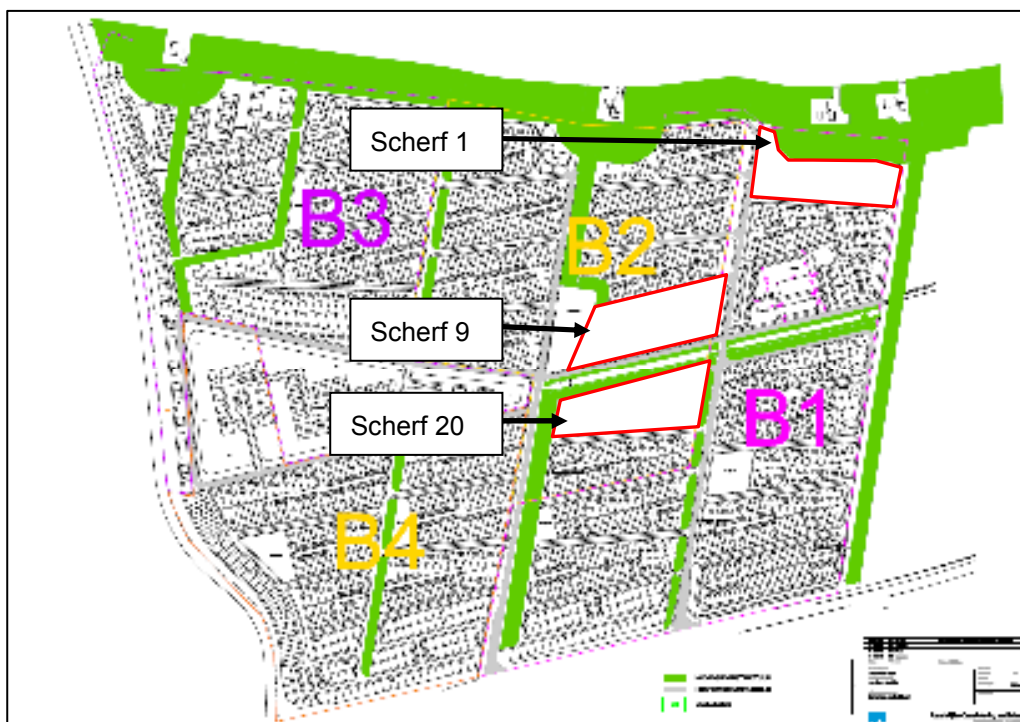
2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem' van de gemeente Ede. Dit plan is bedoeld om de realisatie van de scherven 1, 9 en 20 in vlek B juridisch-planologisch mogelijk te maken.

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

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



Situering globale plangrenzen voorliggend bestemmingsplan

2.2. Hoofdstructuur Kernhem

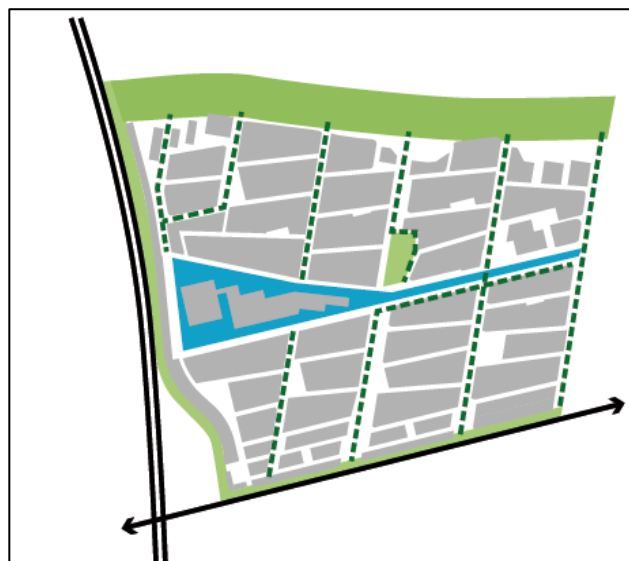
De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen. Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte dreven met een verzamelfunctie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, welke loodrecht op de aanwezige hoogtelijnen zijn gesitueerd. Anderzijds ontstond ruimte voor de ontwikkeling van *buurtschappen* waar, los van het standaardmilieu bijzondere streefbeelden zouden kunnen worden ontwikkeld.

Op basis van bovengenoemd 'grid' heeft de stedenbouwkundige uitwerking verder plaatsgevonden, bestaande uit een ontsluitingssysteem met noord-zuid lopende hoofdaders en oost-west lopende 30 km/u straten. De ontsluitingssysteem van de Vlekken A en B zijn (voor autoverkeer) onderling van elkaar gescheiden door een groene noord-zuid wal.

Binnen de ontsluitingsstructuur vormen zich kavelblokken, ook wel *scherven* genoemd.

2.3. Hoofdstructuur vlek B

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



Het landschap als onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur voor Vlek B

2.3.1. HET GROENE KADER

De toekomstige ruimtelijke structuur van Vlek B is ingegeven door de bestaande landschappelijke structuren en elementen, bestaande uit oost-west en noord-zuid lopende groene zones. In noord-zuid richting bestaat de bestaande, en te handhaven groenstructuur uit bomenrijen en drie houtwallen. Centraal in de wijk loopt een brede houtwal, welke in het midden een natuurlijke knik heeft. In de hals van deze knik is een aanzienlijke groene ruimte gesitueerd die een oriënterende betekenis heeft. Aan

de oostrand van het gebied scheidt een brede houtwal Vlek B van het reeds ontwikkelde Vlek A. De oost-west lopende groenstructuur bevindt zich met name aan de randen van de wijk. Het betreft de ecologische zone langs de Doesburgerdijk aan de noordzijde en de Laan van Kernhem aan de zuidzijde. De ecologische zone heeft een breedte van minimaal 50 m.

2.3.2. DE WOONVELDEN

Binnen de woonvelden kunnen twee woonmilieus worden onderscheiden; de scherven en de buurtschappen. De scherven vormen qua oppervlakte het grootste deel van het woongebied en worden gekenmerkt door een meer traditionele verkavelingsvorm en woningtypen in de kenmerkende verschijningsvorm, aansluitend op Vlek A.

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

- wonen in het groen;
- wonen aan het water;
- lage buurtschap;
- rand N224;
- rand A30;
- laan van Kernhem.



De verdeling in scherven en buurtschappen binnen de wijk

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

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

In de scherven en buurtschappen samen kunnen volgens het moederplan circa 1.920 woningen worden gerealiseerd.

Scherven 9 en 20 behoren tot de scherven. Scherf 1 behoort tot “Wonen in het groen”.

2.3.3. DE VERKEERSONTSLUITING

De hoofdontsluiting van Vlek B wordt gevormd door noord-zuid lopende dreven waarmee dit deel van Kernhem onafhankelijk van het reeds gerealiseerde deel is ontsloten op de N224. Vanuit de dreven worden de woongebieden ontsloten door smalle oost-west lopende woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer.

Parkeren wordt geconcentreerd in parkeerhoven, zodat de woonstraten zoveel mogelijk gevrijwaard zullen zijn van auto's. Op enkele plekken vindt parkeren langs een woonstraat plaats. Het gebied wordt doorsneden door een aantal fietsroutes. Deze sluiten aan op het fietspad langs de N224, de fietsroute over de Doesburgerdijk en Kernhem A. Ten slotte sluit de busroute voor dit wijkdeel aan op de reeds bestaande busroute in Vlek A, zodat ook in dit deel sprake is van een optimale ontsluiting per openbaar vervoer.

2.4. Beeldkwaliteit

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

2.4.1. BEELDKWALITEIT DE SCHERVEN

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

- een uniforme bebouwingsrichting, welke met een maximale afwijking van 10 graden de Laan van Kernhem (N224) volgt;
- de richting van de straten wijkt van de uniforme bebouwingsrichting af. Hierdoor ontstaan zogenaamde scherven, die grotendeels niet evenwijdig aan de straat N224 staat; het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen wel evenwijdig aan de straat mogen staan;
- de scherven worden omzoomd door hagen;
- baksteen en dakpannen worden uniform toegepast in de scherven, conform Vlek A; nuancering in de kleur van de bakstenen is mogelijk; dakpannen hebben de kleur natuurood speciaal (conform Vlek A), waarbij een lichte nuancering in kleur mogelijk is;

- afwisseling met andere materialen (bijvoorbeeld houten panelen) is mogelijk, mits deze delen ondergeschikt zijn aan het totale gevelbeeld van baksteen;
- naast de hagen worden de singels, houtwallen en nieuw te planten verspreide eiken en elzen de dragers van de openbare ruimte;
- naast uniformiteit in de architectuur wordt ook gestreefd naar een uniform straatbeeld;
- het parkeren wordt grotendeels binnen de scherven opgelost;
- het is mogelijk differentiatie aan te brengen binnen de scherven door accenten en verbijzonderingen van bebouwing en openbare ruimte, mits de hoofdstructuur niet wordt aangetast.

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

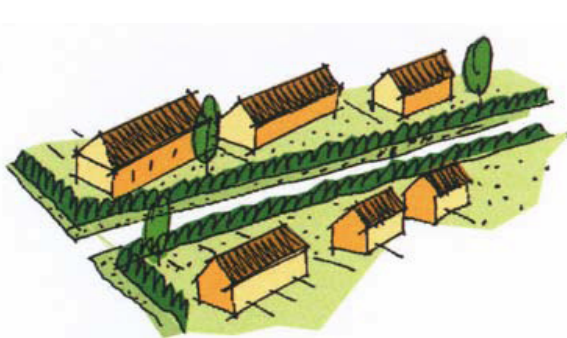
- kap: zadeldak met dakhelling tussen 30 en 60 graden; een andere kapconstructie is incidenteel toegestaan;
- incidenteel kan de kaprichting gedraaid worden;
- bloklengthe maximaal 12 woningen;
- bij woonblokken met meer dan 8 woningen moet er een verspringing ingepast worden;
- woonstraten eindigen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

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

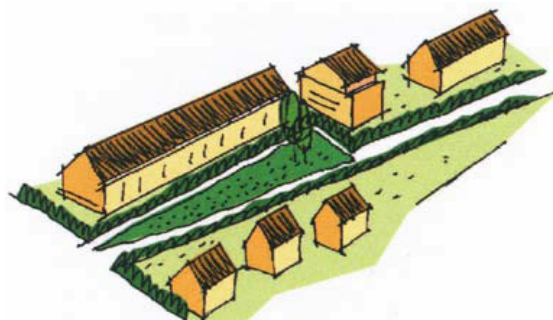
- de woningblokken vertonen een gevarieerd gevelbeeld; dit betekent dat maximaal 4 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn;
- maximaal 3 tweekappers naast elkaar van hetzelfde type, waarbij per tweekapper twee verschillende gevelbeelden gewenst zijn; maximaal 4 vrijstaande woningen naast elkaar van hetzelfde type, ook hierbij is variatie in gevelbeeld gewenst (bijv. door toepassing van erkers of afwijkende raamvorm);
- voor bijzondere wooncomplexen, zoals appartementengebouwen binnen de scherven geldt: kenmerkende Kernhem-baksteen bepaalt het beeld van de gevel; platte dakafdekking is toegestaan; kleur van pannen komt overeen met rest van de scherven; hout aan gevel is toegestaan, mits ondergeschikt aan gevelbeeld van baksteen.
- voor scholen geldt een grotere vrijheid in materiaal en vormgeving. Andere materialen kunnen het gevelbeeld bepalen; de Kernhem-baksteen, of een lichte nuancering daarvan, is wel aanwezig in de gevel maar kan ondergeschikt zijn. Ook een andere dakafdekking bij hellende daken is toegestaan evenals een andere kapvorm. De scholen dienen zich te onderscheiden als bijzondere elementen binnen de scherven;
- geen dichte gevels op de kopse kanten van de bouwblokken.

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

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



Principe-differentiatie van de woonstraat



bron: aanvullend welstandskader

2.4.2. WONEN IN HET GROEN

Langs de ecologische zone aan de Doesburgerdijk zullen op enkele plekken bijzondere woonmilieus gesitueerd worden. Deze gebieden kunnen een bijzondere buurtschap tussen de scherven en het ecologische gebied vormen, voorzien van een eenduidige ruimtelijke structuur. De woningen worden geclusterd in blokken, die parallel gesitueerd zijn aan de dreven en afwijkend ten opzichte van de verkavelingsrichting van de scherven. De buitenruimtes van de woningen zijn beperkt tot een balkon, patio, (dak)terras of kleine tuin. In het geval van een terras of tuin heeft de erfafscheiding een natuurlijk karakter. De specifieke ligging aan een ecologisch gebied wordt met bijzondere woonmilieus en woonvormen versterkt. De toegankelijkheid van deze buurtschap is beperkt en parkeren wordt gemeenschappelijk opgelost.

Stedenbouw

- kenmerkend voor de verkaveling zijn de stroken in noord-zuidrichting;
- in tegenstelling tot de woonblokken in de scherven wordt het beeld niet bepaald door gevarieerde gevelbeelden per blok maar is de vormgeving van het woonblok als geheel prevalerend;
- de woningen zijn voorzien van lessenaarskap of zadeldak;
- bij de appartementengebouwen zijn ook platte daken toegestaan.

Architectuur

- de dakafdekking is afwijkend van de scherven en heeft een natuurlijke uitstraling; die de ligging in de ecologische zone benadrukt; de daken hebben bij voorkeur een ruime overstek;

- het gevelbeeld wordt bepaald door materialen met een natuurlijke uitstraling (bijvoorbeeld hout), met accenten in de Kernhem-baksteen.

Erf en parkeren

- afwijkend parkeerregime ten opzichte van de scherven waarbij gewenste beeldkwaliteit (parkeren zoveel mogelijk uit het zicht/verdiepte aanleg) uitgangspunt is, bijvoorbeeld door drive-in of gemeenschappelijk parkeren onder het woonblok;
- de buitenruimte van de woningen is beperkt tot balkon, patio, (dak)terras of kleine tuin (maximaal 6 meter diep); de erfafscheiding met het aangrenzende groen heeft een natuurlijk karakter (schuttingen en hoge muren niet toegestaan); bij een aantal woonblokken is sprake van een collectieve gemeenschappelijke buitenruimte in de vorm van semi-openbaar groen;
- de openbare boszone grenzend aan de woningen is minimaal 50 meter breed;
- de boszone loopt tot aan de ontsluitende oost-weststraat, zodat het groen duidelijk zichtbaar is vanuit de wijk.



Integratie met de ecozone

2.5. Scherven 9 en 20

2.5.1. SCHERF 9

Centraal in het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 9 gelegen. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor wonen. Om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat in overeenstemming is met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van scherf 9. De woningen bestaan uit twee onder één kap woningen en rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 9

bron: Roosdom Tijhuis

In totaal worden 36 woningen gerealiseerd, verdeeld over de volgende typen:

- 22 rijwoningen;
- 14 twee onder één kap woningen.

De verkaveling en bebouwingsrichting is in overeenstemming, conform de beeldkwaliteitseisen, met de richting van de Laan van Kernhem. De rijwoningen zijn met name geconcentreerd in de oostzijde van de woonscherf, terwijl de twee onder één kap woningen zich aan de westrand bevinden. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap. De rijwoningen komen voor in blokken van vier tot maximaal tien woningen aaneen. De goothoogte van de woningen bedraagt circa 6 m, terwijl de nokhoogte circa 10 m betreft.

Scherf 9 wordt ontsloten vanaf de hoofddreef aan de oostzijde. Vanaf deze woonstraat takt een tweede woonstraat het plangebied in. Aan de zuidkant van de scherf, in het verlengde van de bestaande busbaan van Vlek A, is een busbaan voorzien. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, in de oostelijk gelegen parkeerstraat en langs de straten. Voor de onderbouwing van de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

2.5.2. SCHERF 20

Centraal in het uit te werken deelgebied van vlek B en ten zuiden van scherf 9 is scherf 20 gelegen. Een stedenbouwkundig plan is opgesteld om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Het stedenbouwkundig plan is in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van scherf 20. De woningen bestaan uit twee onder één kap woningen en rijwoningen.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 20

bron: Roosdom Tijhuis

In totaal biedt het plan ruimte aan 48 woningen, verdeeld over de volgende typen:

- 36 rijwoningen;
- 12 twee onder één kap woningen.

Scherf 20 heeft een verdeling in wooncategorie en situering van de woningen die overeenkomt met de noordelijk gelegen scherf 9. In het westen zijn zes twee onder één kap woningen voorzien. Ten oosten daarvan zijn rijwoningen voorzien en komen voor in blokken van vijf tot maximaal negen woningen aaneen. De goothoogte van de woningen bedraagt circa 6 m, terwijl de nokhoogte circa 10 m betreft. De architectuur

van de kappen van de twee onder één kap woningen sluit aan op de architectuur van de rijwoningen. Hierdoor hebben de twee onder één kap woningen een combinatie van een dwarskap en een langskap. Alle woningen bestaan uit twee lagen met kap.

De ontsluiting van scherf 20 is voorzien vanaf de hoofddreef aan de oostzijde. Vanaf deze hoofddreef takt de woonstraat het plangebied in. De woonstraat loopt rond de scherf. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, of op de parkeerhoven verspreid binnen de scherf. Op deze manier worden de woonstraten grotendeels gevrijwaard van geparkeerde auto's. Voor de onderbouwing van de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

2.6. Wonen in het groen, scherf 1

In het noordoosten van het uit te werken deelgebied van vlek B is scherf 1 'Wonen in het groen' gelegen. Het stedenbouwkundig plan is in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader en is opgesteld om te voldoen aan de randvoorwaarden uit het moederplan. Deze scherf is uitsluitend bestemd voor een woonfunctie en de woningen bestaan uit rijwoningen en appartementen. De navolgende afbeelding bevat een weergave van de stedenbouwkundige invulling van deze scherf. In totaal biedt het plan ruimte aan 30 rijwoningen en 36 appartementen. De appartementen zijn in één complex ondergebracht en gelegen in het westen van scherf 1.



Weergave stedenbouwkundig plan scherf 1

bron: Roosdom Tijhuis

In het stedenbouwkundig plan is het beeld van lage bebouwing en smalle steegachtige straten nagestreefd. De dakafdekking is afwijkend van de scherven, doordat de kap aan de kopse zijden een overstek hebben en de goot aan één zijde van de woningen lager uitvalt.

De rijwoningen bestaan uit drie blokken van 8 woningen aaneen en één blok van 6 woningen aaneen. De woningen bestaan uit twee lagen met kap. De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedraagt respectievelijk circa 6 m en 10 m.

De appartementen zijn met de voorzijde georiënteerd naar de openbare weg. Aan de achterzijde van de woningen zijn de buitenruimten gelegen. Tevens vindt achter de appartementen het parkeren plaats. De appartementen krijgen een bouwhoogte van circa 13 m.

De scherf wordt ontsloten vanaf de hoofddreef aan de westzijde. Vanaf deze hoofddreef takt een woonstraat aan zuidelijke zijde het plangebied in. Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein, op kleine parkeerhoven en langs de openbare weg. Het appartementencomplex wordt ontsloten door een woonstraat die aantakt op de westelijk gelegen hoofddreef. Met realisatie van 26 parkeerplaatsen onder het gebouw en 28 parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt voldaan aan de parkeernormen.

3. Haalbaarheid van het plan

3.1. Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Woongebied Kernhem' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en de hogere overheden. Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuw beleid van toepassing is, wordt dit in onderstaande besproken.

3.2. Beleidskader

3.2.1. PROVINCIAAL BELEID

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

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

3.3. Haalbaarheidsaspecten

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

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

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

3.3.1. BODEM

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 24 juni 2008. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Eind 2011 wordt zeer waarschijnlijk een nieuwe regionale bodemkwaliteitskaart vastgesteld.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Scherf 1

Deze scherf was vroeger bekend als een agrarisch perceel behorende bij Rijksweg 14. Er zijn meerdere onderzoeken bekend van deze locatie. Een deel hiervan is verouderd. In 2004 is een volledig onderzoek (Vink. kenmerk M04-168, 8 juli 2004), inclusief grondwater, uitgevoerd. Naast een verkennend onderzoek is nader onderzoek verricht ter plaatse van een brandplek die in een eerder onderzoek (uit 1994) werd aangetroffen.

Uit het onderzoek (2004) volgt dat in de bovengrond plaatselijk een zeer licht verhoogd gehalte minerale olie is waargenomen. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Ter plaatse van de brandplek is een sterke verontreiniging met koper en zink, alsmede een lichte verontreiniging met cadmium, lood en PAK aangetroffen. Deze verontreiniging bevindt zich tot circa 0,5 meter beneden maaiveld. De brandplek is

vanaf maaiveld niet zichtbaar. De brandplek bevindt zich circa 45 meter ten zuiden van de woning aan de Doesburgerdijk 15. De omvang van de gehele lichte tot sterke verontreiniging is geschat op circa 20 m³. Voorafgaand aan het bouwrijp maken wordt de brandplek verwijderd; de grond wordt dan afgevoerd naar een erkende verwerker.

Omdat het onderzoek van Vink is verouderd, is in 2009 een actualisatieonderzoek (Land, kenmerk R01-75920-07-RSC, 26 augustus 2009) uitgevoerd. Hierbij is alleen de bovengrond onderzocht. Hierbij is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

Scherf 9 en 20

Deze scherven waren vroeger bekend als agrarische percelen (Rijksweg 18/18a). Er zijn meerdere onderzoeken bekend van deze locaties. De meeste zijn sterk verouderd. In 2007 heeft er een verkennend bodem- en asbestonderzoek (Tauw, kenmerk 4535608, 7 december 2007) plaatsgevonden.

Uit het uitzoek blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen met PAK en minerale olie zijn aangetroffen. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater zijn enkele zware metalen licht verhoogd aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken bestaat er geen bezwaar tegen het beoogde gebruik. Wel moet voorafgaand aan de ontwikkeling de brandplek ter plaatse van scherf 1 worden verwijderd. De bodem is daarna geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin). Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.2. GELUID

Wettelijk kader

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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond zoneringsplichtige 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 (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor woningen 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 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.

Beschouwing plangebied

De scherven 1, 9 en 20 liggen (deels) in de geluidszone van de N224 (Rijksweg), de oostelijke ontsluitingsweg (Lagewoud) en de westelijke ontsluitingsweg (Veenwoud). Daarnaast zijn de noordelijke gedeelten van de ontsluitingswegen, de rondweg rond de slenk en de busbaan (beiden niet zoneringsplichtig vanwege een 30 km/uur-regime) van invloed op de akoestisch klimaat binnen de scherven. De scherven liggen overigens buiten de geluidszone van de A30. In het akoestisch onderzoek (rapport E11.013 ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ten behoeve van Uitwerkingsplan Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20') van 28 september 2011) zijn al deze wegen beschouwd. Deze rapportage is gebruikt voor onderstaande beschrijving.

Zoneringsplichtige wegen

De geluidsbelasting vanwege de N224 voldoet ter plaatse van de woningen binnen de scherven 1, 9 en 20 aan de wettelijke voorkeurswaarde. In de berekeningen is overigens uitgegaan van het huidige wegdektype (dicht asfalt beton), aangezien nog niet duidelijk is op welke termijn het veel stillere 2-laags ZOAB gaat worden toegepast. Vanwege de oostelijke ontsluitingsweg (Lagewoud) en de westelijke ontsluitingsweg (Veenwoud) wordt de wettelijke voorkeurswaarde bij respectievelijk 10 woningen en 1 woning overschreden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 53 dB (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh).

Om de geluidsbelasting vanwege de ontsluitingswegen te reduceren zijn verschillende maatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Het toepassen van geluidreducerend asfalt stuit, gezien het beperkte aantal woningen waar overschrijding plaatsvindt en de beperkte overschrijding van de voorkeurswaarde (ten hoogste 5 dB), op overwegende bezwaren van financiële aard. Het toepassen van geluidsschermen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk.

Burgemeester en wethouders maken gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai voor in totaal 11 woningen. Voor het wegverkeerslawaaai vanwege de oostelijke ontsluitingsweg (Lagewoud) bedraagt de geluidsbelasting ten hoogste 53 dB en vanwege de westelijke ontsluitingsweg (Veenwoud) ten hoogste 49 dB (beide waarden inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De hogere waarde procedure zal parallel aan de procedure voor het uitwerkingsplan worden gevoerd.

Wegen met een 30 km/uur-regime

Naast de zoneringsplichtige wegen zijn de noordelijke gedeelten van de ontsluitingswegen, de rondweg rond de slenk en de busbaan van invloed op de scherven 1, 9 en 20. Deze wegen veroorzaken ter plaatse van de woningen geluidsbelastingen tot 57 dB. Deze wegen worden allen voorzien van een klinkerverharding. Het toepassen van geluidreducerende maatregelen, zoals een 'stil' wegdek (asfalt of 'stille' klinkers) of een geluidswal, zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig en esthetisch oogpunt en uit het oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. Geadviseerd wordt om de klinkers in ieder geval in keperverband te leggen. Ten opzichte van andere manieren van leggen blijkt namelijk uit onderzoek dat deze aanlegwijze het meest geluidsarme resultaat oplevert.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de maximale ontheffingswaarden van de Wet geluidhinder. Voor in totaal 11 woningen dient vanwege wegverkeerslawaaï van de Lagewoud en Veenwoud een hogere waarde te worden vastgesteld. Vanwege de invloed van deze wegen en de overige wegen in en rond het plangebied zal in het kader van de omgevingsvergunning (toetsing Bouwbesluit) extra aandacht moeten worden besteed aan de geluidwering van de gevelopbouw van de woningen. Hierbij dient gebruik te worden gemaakt van de cumulatieve geluidsbelastingen, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh, zoals genoemd in het akoestisch onderzoek. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.3.3. PARKEREN

In het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem" (moederplan) is ten aanzien van het parkeren aangegeven dat er in Kernhem voor gekozen is het parkeren zoveel mogelijk te laten plaatsvinden buiten de oost-west en de noord-zuid gerichte straten. Daarbij wordt de parkeerfunctie zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerhofjes. In Kernhem is een parkeerverbodszone opgelegd. Dit betekent dat alleen op de aangegeven vakken geparkeerd mag worden.

In het moederplan is vastgesteld dat voor vlek B een parkeernorm wordt gehanteerd van 1,7 parkeerplaats per woning.

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

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

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

3.3.4. WATER

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

3.3.5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het kader van het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem” is een onderzoek verricht naar de financiële uitvoerbaarheid, waaruit geconcludeerd kon worden dat de Vlekken A en B in financieel opzicht in principe een sluitend resultaat opleverden. Daarbij is tevens vermeld dat de kosten voor de ecologische zone deels door subsidies en bijdragen van derden zullen worden afgedekt. De grondexploitatie voor Kernhem, zoals vastgesteld in de Grondnota, omvat alleen de kosten voor het woongebied Kernhem. De andere delen van het bestemmingsplan worden anders gefinancierd.

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

4. Wijze van bestemmen

4.1. Algemeen

4.1.1. WAT IS EEN UITWERKINGSPLAN?

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

Een uitwerkingsplan vormt dus uiteindelijk een onderdeel van een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

4.1.2. WRO

Per 1 juli 2008 is de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening vervangen door de Wet ruimtelijke ordening. In de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening is het overgangsrecht voor bijvoorbeeld in procedure zijnde bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen geregeld. Op grond van artikel 9.1.5 van de Invoeringswet geldt dat op een uitwerkingsplan, waarvan het ontwerp binnen één jaar na inwerkingtreding van de nieuwe wet (per 1 juli 2008) ter inzage is gelegd, het recht van toepassing is zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de nieuwe wet. Voor onderhavig uitwerkingsplan geldt derhalve dat de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is. Daarnaast is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen van april 2008. In verband met deze gewijzigde regelgeving, wijkt de in dit uitwerkingsplan gehanteerde, bestemmingssystematiek enigszins af van de systematiek van het moederplan. Verderop in dit hoofdstuk wordt ingegaan op de in dit uitwerkingsplan gehanteerde systematiek.

4.1.3. WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT

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

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

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

4.1.4. OVER BESTEMMEN, DUBBELBESTEMMEN EN AANDUIDEN

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

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

4.1.5. HOOFDSTUKOPBOUW VAN DE REGELS

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter, die gelden voor het hele plan. Het is een antidubbeltelbepaling.
4. Slotregel. In het laatste hoofdstuk is een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2. Dit uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het uitwerkingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beweegredenen en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

4.2.1. BIJZONDERHEDEN IN DIT UITWERKINGSPLAN

Voorliggend uitwerkingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied, Wonen - 1 en Wonen - Gestapeld.

Groen

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

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Wonen - 1 en Tuin

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

Wonen - Gestapeld

De regels bij de bestemming Wonen - Gestapeld hebben betrekking op het appartementencomplex in scherf 1. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd en de maatvoering is opgenomen in de regels. Bijgebouwen zijn buiten het bouwvlak toegestaan.

5. Procedure

5.1. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van zes weken ter visie gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn in bijgaande Nota Zienswijzen, uitwerkingsplan "Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20" samengevat en van een antwoord voorzien.

5.2. Overleg

In het kader van wettelijk vooroverleg worden plannen in principe voorgelegd aan de Provincie, de Inspectie RO, het Waterschap Vallei & Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Aan de provincie Gelderland en de Inspectie RO is evenwel geen inhoudelijke reactie gevraagd, dit vanuit het gegeven dat de randvoorwaarden en richtlijnen uit het moederplan "Woongebied Kernhem" in acht genomen worden én de woningbouwontwikkeling plaatsvindt binnen de zgn. Kern Ede. Eén en ander is ter uitvoering van de richtlijnen vanuit beide organisaties om plannen vóóraf aan hen voor te leggen.

Het Waterschap Vallei & Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden zien geen aanleiding tot een inhoudelijke reactie op het ontwerp-uitwerkingsplan.