



Uitwerkingsplan

Wekerom, 2^e fase nieuwbouw Wekerom-West

Vastgesteld op 24 augustus 2015
versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding.....	5
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3.	Procedure.....	5
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer.....	6
2.	Het plan.....	7
2.1.	Stedenbouwkundige structuur.....	7
2.2.	Groen en landschap.....	9
2.3.	Verkeer en parkeren.....	10
2.4.	Beeldkwaliteitplan.....	10
3.	Beleid.....	11
3.1.	Omgevingsvisie Gelderland.....	11
3.2.	Omgevingsverordening Gelderland.....	12
3.3.	Structuurplan Wekerom.....	12
3.4.	Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019.....	13
3.5.	Woonvisie Ede 2012.....	13
3.6.	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....	14
3.7.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan.....	15
3.8.	Parkeerbeleidsplan.....	15
3.9.	Duurzaam bouwen.....	15
4.	Onderzoeksresultaten.....	16
4.1.	Inleiding.....	16
4.2.	Archeologie/cultuurhistorie.....	16
4.3.	Ecologie.....	17
4.4.	Water.....	20
4.5.	Bodem.....	23
4.6.	Geluid (verkeerslawaaï).....	24
4.7.	Luchtkwaliteit.....	25
4.8.	Externe Veiligheid.....	26
4.9.	Veiligheid.....	26
4.10.	Milieuzonering.....	27
4.11.	Geurhinder agrarische bedrijven.....	28
4.12.	Kabels en leidingen.....	30
5.	Economische uitvoerbaarheid.....	31
6.	Juridische aspecten.....	32
6.1.	Inleiding.....	32
6.2.	Inleidende regels.....	32
6.3.	Bestemmingsbepaling.....	32
6.4.	Algemene regels.....	32
6.5.	Overgangs- en slotregels.....	33
6.6.	Bestemmingen.....	33
7.	Inspraak en vooroverleg.....	34
7.1.	Inloopbijeenkomst.....	34
7.2.	Vooroverleg.....	34
7.3.	Zienswijzen.....	34
8.	Bijlagen.....	35

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor dit uitwerkingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

In het Structuurplan Wekerom is de locatie Wekerom-West benoemd als uitbreidingslocatie ten behoeve van woningbouw. Voorliggend uitwerkingsplan is opgesteld op basis van een concept verkaveling en zal het juridisch planologische kader gaan vormen. De onderhavige ontwikkeling is de 2^e fase van de volledige uitbreiding van Wekerom-West.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is aan de westzijde van de kern van Wekerom gelegen. Het wordt aan de oostzijde begrensd door de reeds gebouwde nieuwe woningen in de 1^e fase van de uitbreiding van Wekerom-West, aan de zuidzijde door de bestaande sportvelden van de voetbalvereniging en aan de noordzijde door de watergang achter de percelen aan de Lage Valkseweg 21 t/m 29.



Afbeelding 1: Ligging plangebied ten opzichte van Wekerom (rode contour)

1.3. Procedure

Het opstellen van een uitwerkingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een uitwerkingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpuitwerkingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan definitief vast.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het moederplan Wekerom-West geldend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 15 december 2011. Er is tegen het moederplan geen beroep ingesteld.

Het uitwerkingsplan

In voorliggend uitwerkingsplan is de in het moederplan aangegeven uit te werken bestemming vertaald in een bestemming met een directe gebruiks- en/of bouwtitel. In het plan wordt de realisatie van maximaal 71 woningen mogelijk gemaakt. De bebouwingstypologie betreft vrijstaand, twee-aan-een en aaneengesloten woningen, waarvan het percentage sociale huur- en/of koopwoningen minimaal 30% van het totaal aantal woningen bedraagt. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 12 meter en de goothoogte bedraagt maximaal 6 meter.

Voor de inhoud van de bestemming is aansluiting gezocht bij het moederplan.

De verschillende aanduidingen uit het moederplan, zijn indien juridisch noodzakelijk in dit uitwerkingsplan (in de regels en op de verbeelding) overgenomen.

Omdat aansluiting gezocht moet worden bij de SVBP 2012 is op een aantal plaatsen tekstueel afgeweken van het moederplan. Dit is met name bij de begripsbepalingen gedaan.

Optimalisatie ten opzichte van het moederplan

In het moederplan zijn niet voldoende de knelpunten onderzocht die de naastgelegen voetbalvereniging VV SDS '55 en het agrarisch bedrijf aan de Lage Valkseweg 35 op de woningbouwontwikkeling hebben. Inmiddels is hier uitvoerig onderzoek naar verricht. Zie hiervoor de bijlagen. Als gevolg hiervan vindt in dit uitwerkingsplan een correctie plaats van de plangrens van het moederplan ten zuiden van het uit te werken gebied, tegen de sportvelden aan. Ook worden de voorwaarden op grond waarvan een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is verkregen in dit uitwerkingsplan planologisch geborgd (onder andere de aanleg van een nieuwe boomgaard).

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de huidige stedenbouwkundige structuur en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 legt de juridische regeling uit. In hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Een overzicht van de relevante onderzoeken is opgenomen in hoofdstuk 8.

2. Het plan

2.1. Stedenbouwkundige structuur

Het gebied ligt aan de westrand van het dorp en sluit aan op de bestaande woonbuurt. In het structuurplan Wekerom is deze locatie aangewezen als uitbreidingslocatie om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte en de leefbaarheid in het dorp op peil te houden. Het plan is gefaseerd uitgevoerd. In fase 1, direct grenzend aan het dorp, zijn circa 44 woningen gerealiseerd (inclusief de bestaande boerderij), in fase 2, aan de westzijde van het plangebied, in fase 2 worden circa 70 woningen gerealiseerd.

Uitgangspunten

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



Afbeelding 2: het oude Wekerom

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



Afbeelding 3: de monumentale boerderijen

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

Verkavelingssuggestie

Voor de gehele 2^e fase van Wekerom West is een verkavelingssuggestie gemaakt die past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. In de verkavelingssuggestie vormt de bestaande houtwal een belangrijk element in de nieuwe uitbreiding van Wekerom. De houtwal vormt een natuurlijke verdeling van de 2^e fase. Daarnaast is deze groenstructuur gelegen bij de wijkontsluitingsweg en vormt hiermee een groene entree tot de wijk. Deze groene sfeer bij de wijktoegang wordt versterkt door de aanleg van een nieuwe "boomgaard".



Afbeelding 4: Stedenbouwkundig plan Wekerom-West 1^e fase en verkavelingssuggestie voor 2^e fase (maart 2011)

De stedenbouwkundige opzet bestaat uit kleine clusters met grondgebonden woningen. De ontsluitingsweg (langs de houtwal richting de Lage Valkseweg) en de verbindingsweg naar de 1^e fase van Wekerom-West zijn breder van opzet dan de smalle woonstraten. De smalle woonstraten hebben een breedte van 3,5 meter en hebben hierdoor een rustig karakter dat duidelijk bedoeld is voor bestemmingsverkeer.

De verkavelingssuggestie laat een impressie zien hoe de verkaveling van de 2^e fase er mogelijk uit komt te zien. Alleen het noordoostelijke woonblok laat een definitieve verkaveling zien.

Beschrijving van de planontwikkeling

De bestaande historische boerderijen worden zo mogelijk gehandhaafd en vormen samen met nieuw te bouwen woningen op het erf, bijzondere clusters in de wijk. Centraal in de wijk, bij het historische boerderijcomplex, komt een groene ruimte. Deze kan benut worden voor spelen, groen en waterretentie. Een mix van ouderen, starters, huur of koop, beroep en lichte bedrijvigheid aan huis, diverse variaties zijn mogelijk.

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

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

Verkeer

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

In de wijk zelf wordt het verkeer via een informeel stratenpatroon door de wijk geleid. Het straatprofiel heeft een informeel, landelijk karakter; weg en trottoir bevinden zich op één niveau. Het parkeren zal ook comfortabel en informeel in het gebied gesitueerd worden, zoveel mogelijk langs de straat en dicht bij de woning.

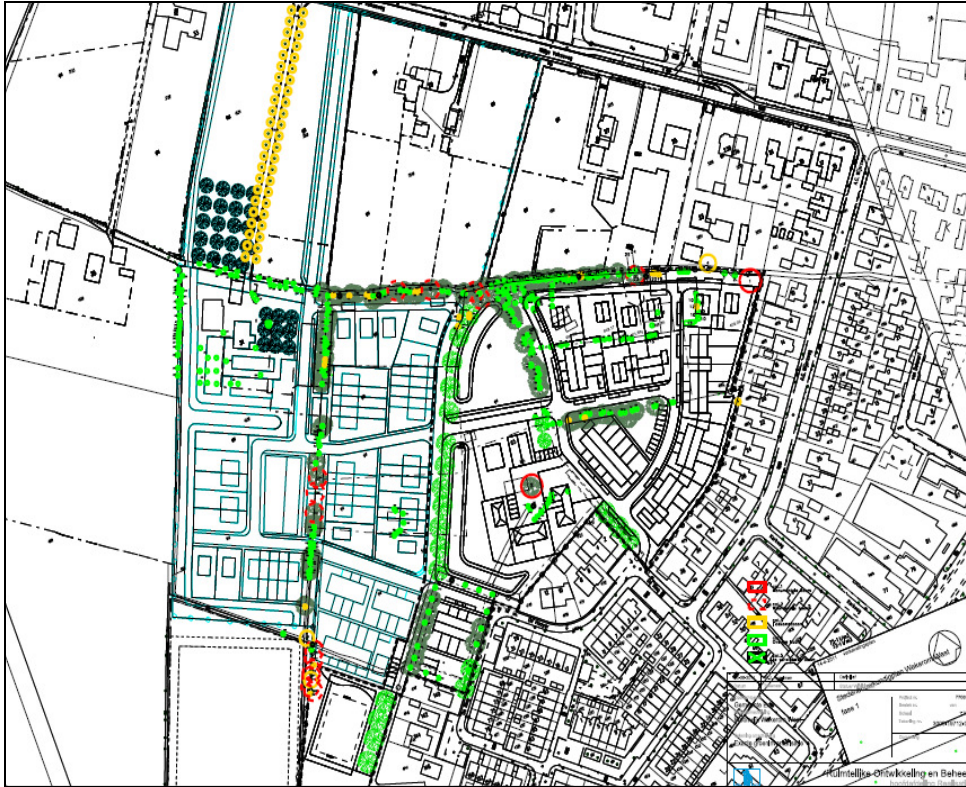
Programma

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

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

2.2. Groen en landschap

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



Afbeelding 5: Bomeninventarisatie (juni 2011)

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

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

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

Spelen

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

2.3. Verkeer en parkeren

Auto

De nieuwe woonwijk wordt voor autoverkeer ontsloten via de Lage Valkseweg.

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

Fiets

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

Voor het langzame verkeer is er naast de ontsluiting via de Lage Valkseweg een tweede en derde ontsluiting mogelijk via de Ring en de Hooyer. Op deze manier is het gebied voor het langzame verkeer rechtstreeks aangesloten op de rest van het dorp.

Parkeren

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

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

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

Parkeren op eigen terrein			
	Theoretisch aantal	Berekenings aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0.8	Enkele oprit is minimaal 5m lang en 2,5m breed
Lange oprit zonder garage	2	1.0	Lange oprit is minimaal 10m lang en 2,5m breed
Dubbele oprit zonder garage	2	1.7	Dubbele oprit is minimaal 5m lang en 4,5 meter breed
Garage zonder oprit	1	0.4	Garage is minimaal 5m lang en 2,5m breed
Garagebox (niet bij woning)	1	0.5	Garage is minimaal 5m lang en 2,5m breed
Garage met enkele oprit	2	1.0	Garage is minimaal 5m lang en 2,5m breed, oprit is minimaal 5m lang
Garage met lange oprit	3	1.3	Garage is minimaal 5m lang en 2,5m breed, oprit is minimaal 10m lang
Garage met dubbele oprit	3	1.8	Garage is minimaal 5m lang en 2,5m breed en oprit is minimaal 5m lang en 4,5m breed

2.4. Beeldkwaliteitplan

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

3. Beleid

3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Wekerom ligt in de regio FoodValley. Deze regio is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie die nodig is om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op een aantal speerpunten waaronder Wonen en Woningmarkt. Er moet in dit kader een:

- afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt plaatsvinden;
- en het woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod.

Wonen en woningmarkt

De regio heeft de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om de eigen bevolking en mensen van elders blijvend te binden aan de regio. Dit ook in relatie tot de ambitie om een mondiale speler op Food gebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar heeft de Regio FoodValley nog met een sterke demografische groei te maken én er sprake is van een verdergaande huishoudensverdunding. De economische en bevolkingsontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Regionaal woningmarkt onderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overlooppunt vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mismatch van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio signaleert verder dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma (onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen). Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken. Het zal immers in de toekomst meer gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod dan om uitbreiding via nieuwbouw.

Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden moet hierbij worden betrokken. Evenals de mogelijkheden om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren door burgerparticipatie.

De realisatie van 74 nieuwe woningen aan de westzijde van Wekerom past gelet op het bovengenoemde goed in de uitgangspunten zoals deze zijn genoemd in de Omgevingsvisie. Er zijn geen belemmeringen op dit punt te verwachten bij het uitwerken van het woningbouwplan.

Verwevingsgebied

In Gelderland zijn in 2005 reconstructieplannen opgesteld die de toekomst van het platteland vormgeven. Het gebied rond Wekerom is in het reconstructieplan Veluwe aangeduid als verwevingsgebied (gebied waar verschillende functies naast elkaar bestaan). Deze reconstructieplannen zijn vervolgens opgenomen in de Omgevingsvisie. Een reconstructieplan is van toepassing op agrarische bedrijven. Daarvan is in voorliggend bestemmingsplan echter geen sprake meer, dus het verwevingsgebied uit de reconstructie vinden geen vertaling in dit uitwerkingsplan.

3.2. Omgevingsverordening Gelderland

Op grond van de Omgevingsverordening is het thema Verstedelijking relevant voor de woningbouw fase 2 in Wekerom-West. Al in de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking d.d. 12 december 2006, die als bijlage bij de Omgevingsverordening is opgenomen, is Wekerom-West aangewezen als een zoekzone voor wonen en werken. Dit betekent dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in deze zoekzone is toegestaan.

Daarnaast in het thema Landbouw relevant, in zoverre dat de gronden die voor woningbouwontwikkeling zijn aangewezen als verwevingsgebied zijn aangewezen. Dit betekent dat nieuwvestiging van veehouderijen niet zonder meer mogelijk is. Dit is in het onderliggende uitwerkingsplan niet aan de orde. Er zijn op grond van beide thema's geen belemmeringen voor de woningbouw in Wekerom-West.

3.3. Structuurplan Wekerom

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

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

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

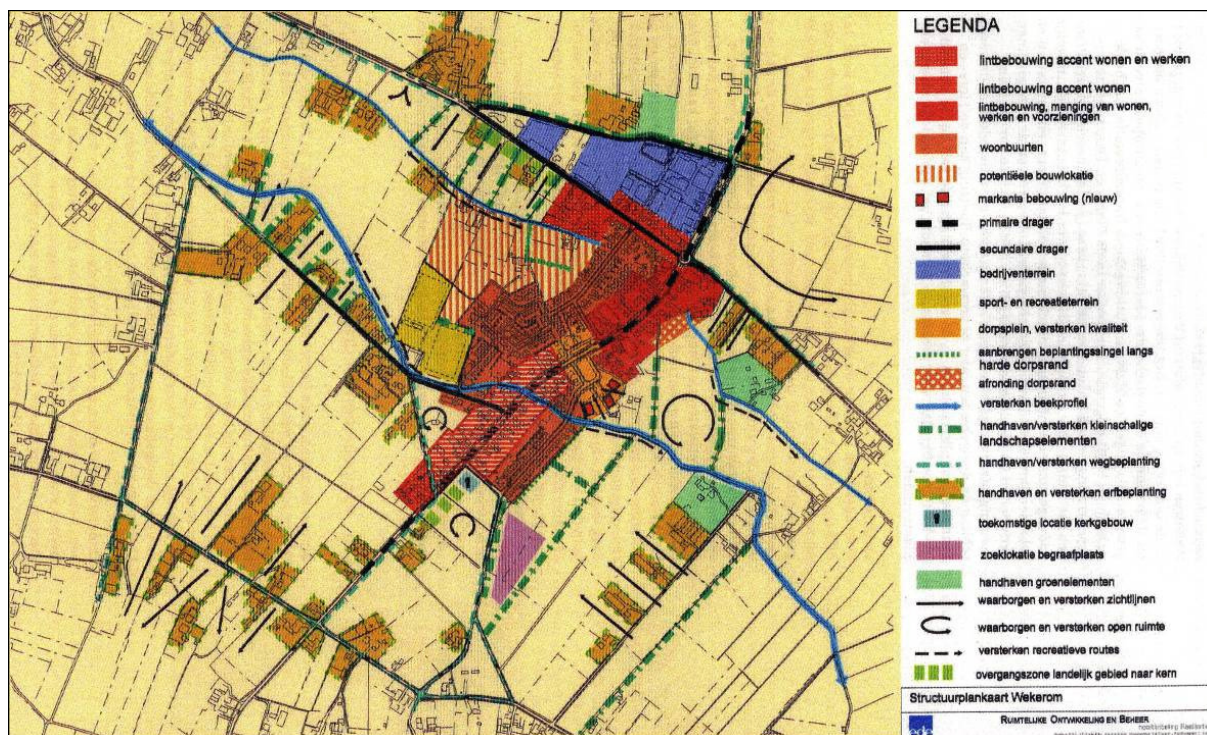
- het zorgvuldig afronden van de dorpskern;
- het waarborgen en het versterken van de relaties tussen de kern en de omgeving;
- het behoud van waardevolle open gebieden, grenzend aan de kern;
- het creëren van een centrumgebied;
- het versterken van de dragers van de landschappelijke en stedenbouwkundige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

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

Maatregelen richten zich op:

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

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



Afbeelding 6: Structuurplankaart Wekerom

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

3.4. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

Het Kwalitatief Woonprogramma (hierna KWP) heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio De Vallei zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit de onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2012 tot en met 2019. Regio De Vallei bestaat uit de vijf gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. De woningcorporaties en de provincie werken actief mee aan het tot stand komen van deze verdeling.

3.5. Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daarbij grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

In de Woonvisie en de bijbehorende woningbouwprogrammering is Wekerom-West opgenomen. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 per jaar in Ede Stad, 125 per jaar in de dorpen).

De kwalitatieve uitwerking (type/prijs categorie woning) per project is niet in detail af te geven. Dit hangt ondermeer af van de marktomstandigheden en het verloop (realisatie) van de overige woningbouwprojecten in Ede. Er wordt meer vraaggericht ontwikkeld in plaats van aanbodgericht. Voor de dorpen, waaronder Wekerom, zet de gemeente in op een woningbouwproductie die de autonome ontwikkeling van deze kernen opvangt.

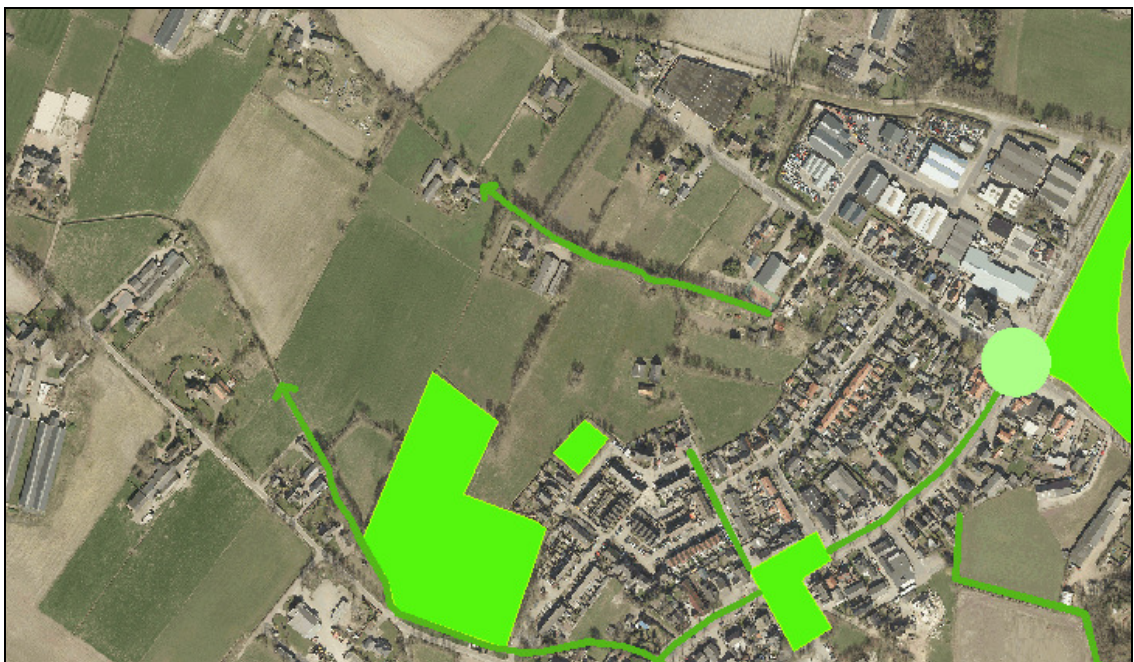
Op regionaal niveau maken de gemeenten en corporaties met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

3.6. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. 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.

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



Afbeelding 7: Groene structuren in Wekerom



Afbeelding 8: Visiekaart Groenstructuur Wekerom, Groenstructuurplan 2003

3.7. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (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 wegcategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegcategorisering 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.

3.8. Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2011) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. 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 toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

3.9. Duurzaam bouwen

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

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

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

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

4. Onderzoekresultaten

4.1. Inleiding

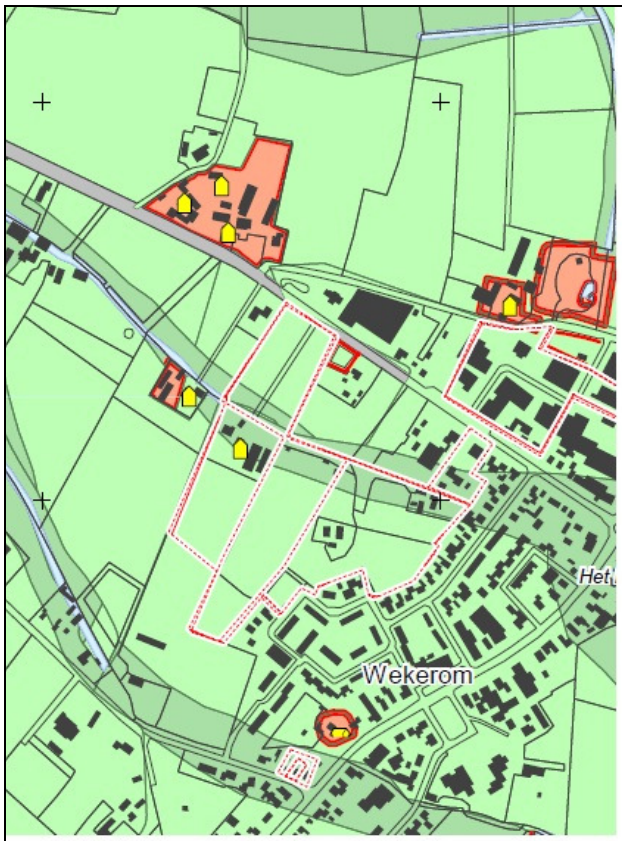
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2. Archeologie/cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota steunt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging 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 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 (ontwikkelingsgerichte) bestemmingsplan.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologisch kaartblad van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (RAAP-rapport 2500).

Beschouwing plansituatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van in het gebied uitgevoerd archeologisch vooronderzoek¹ en de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (zie afbeelding 9).²

¹ ADC Rapport 1103 (2007); ADC Rapport 1324 (2008).

² RAAP-rapport 2500 (2013).

Kenmerkend voor Wekerom-West is de relatief lage ligging in een dekzandvlakte met lage dekzandwelvingen. In of in de directe omgeving (straal 200 m) van het plangebied bevinden zich geen terreinen met een archeologische status of bekende vindplaatsen. Wel liggen enkele oude erflocaties in de omgeving van het plangebied (rood ingekleurd in de figuur). Dit heeft echter geen consequenties voor de (verwachtings)waarden in het plangebied.

Enkele percelen zijn in het verleden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische resten (rood omkaderd in de afbeelding). In deze percelen zijn boringen verricht. De in de boringen vastgestelde bodemprofielen zijn omgewerkte podzolgronden (noorden) en intacte beekerdgronden (zuiden). Er zijn geen behoudenswaardige vindplaatsen aangetroffen. Uit het veldonderzoek blijkt de van oorsprong natte aard van het gebied en de lage trefkans op archeologische waarden (groene zones in de figuur). Voor een uitgebreide beschrijving van de methoden en resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Conclusie

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

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

4.3. Ecologie

Gebiedsbescherming

Beleid/regelgeving

Natura-2000

In de *Natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

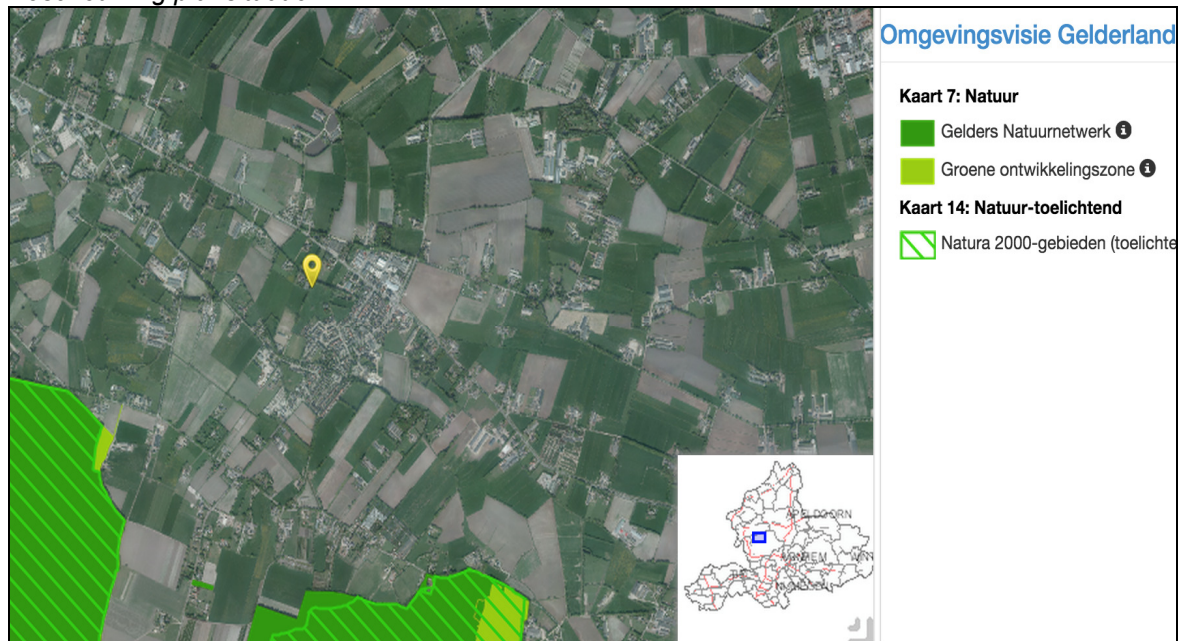
Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Recent is door de provincie Gelderland de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie wordt de herrijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurscategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in stand blijft.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren.

Beschouwing plansituatie



Figuur 1: Locatie t.o.v beschermde natuurgebieden

Toetsing aan de Natuurbeschermingswet

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

Toetsing aan het Gelders Natuurnetwerk (GNN)

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk. Het plangebied ligt op circa 900 meter afstand van het aangewezen GNN gebied. Het beschermde GNN gebied ligt ten zuiden van de planlocatie.

Conclusie

De gemeente Ede heeft de uitbreiding in Wekerom-West in een breder verband laten toetsen aan de gebiedsbescherming, zie hiervoor het rapport 'Natuurtoets vier uitbreidingslocaties te Wekerom' (TAUW 31 oktober 2007). Hieruit komt naar voren dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten teweeg brengen op Natura 2000 gebieden of de GNN. Er is geen aanvullend onderzoek of verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of de GNN nodig.

De Natuurbeschermingswet en de beschermde GNN-gebieden vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Soortenbescherming

Beleid/regelgeving

Sinds 1 april 2002 regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Beschouwing plansituatie

In het rapport 'Natuurtoets vier uitbreidingslocaties te Wekerom' (TAUW 31 oktober 2007) heeft de gemeente Ede de uitbreiding in Wekerom-West laten toetsen. Deze natuurtoets concludeert dat nader soortgericht onderzoek naar vleermuizen, steenuil en spechten nodig is. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat een steenuil een vaste rust- en verblijfplaats had binnen

het plangebied. In 2013 is dit nader onderzoek geactualiseerd door Econsultancy. De resultaten van beide onderzoeken zijn hieronder beknopt weergegeven.

1. Vleermuizen

Uit het onderzoek wat is uitgevoerd in 2008 is gebleken dat er in Wekerom West geen vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Wel vormde het plangebied foerageergebied en een aantal houtwallen werden gebruikt als vliegroute. In 2013 is het vleermuisonderzoek geactualiseerd door econsultancy. Uit het onderzoek blijkt dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn waargenomen binnen het plangebied van Wekerom west. Wel zijn er een aantal belangrijke foerageergebieden waargenomen, in het bijzonder delen A en B (zie figuur 2). Dit betreft de aanlegde wadi's voor fase 1. Deze mogen niet belicht worden. De begroeiing langs de Willink Huizerbeek van oost naar west is een vliegroute voor vleermuizen. Ook de structuur van noord naar zuid, vanaf de sportvelden, is een vliegroute voor vleermuizen (zie oranje pijlen figuur 2). Deze structuren dienen te worden behouden en mogen niet belicht worden. Eventuele doorsnijding van de houtwallen mag alleen als de kronen niet verder dan 7 meter uit elkaar komen te staan na de doorsnijding van de structuur.



Figuur 2: Resultaten vleermuisonderzoek

2. Vogels (steenuil)

Bij het nader onderzoek naar jaarrond beschermde vogels in 2008 is in de schuur van de monumentale boerderij een broedpaar steenuil waargenomen. Voor deze steenuil is een mitigatieplan opgesteld en een ontheffing aangevraagd bij het Ministerie van EZ. Deze ontheffing is verleent in 2011 met het kenmerk FF/75C/2010/0353. In deze ontheffing zijn een aantal voorwaarden opgenomen, die ook betrekking hebben op het plangebied Fase 2. Daarbij zal er een boomgaard moeten worden aangeplant (zie hiervoor onderstaande uitsnede van de verbeelding), aan de west- en noordzijde is reeds een knotbomenrij geplant.

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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

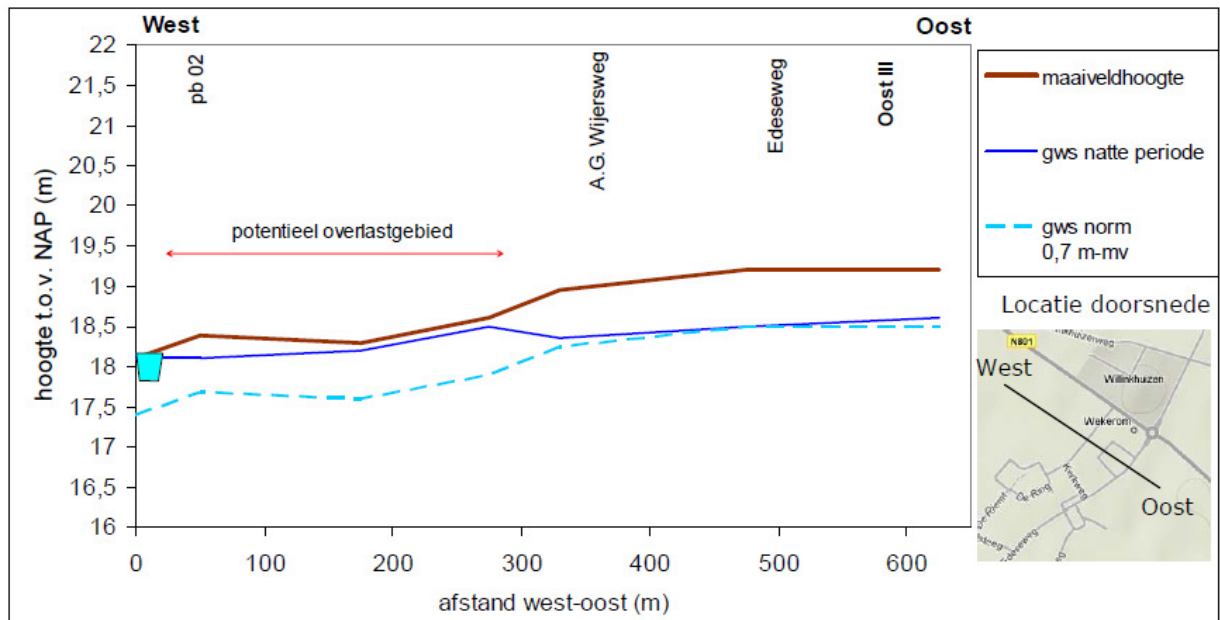
Grondwatervisie

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

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

Beschouwing plansituatie

Binnen Wekerom West fase 2 varieert de maaiveldhoogte van circa NAP +18,40 meter in het oosten tot circa NAP +17,90 m in het westen. Rondom de bestaande woning aan de Lage Valkseweg 31 ligt het maaiveld hoger, tussen circa NAP +18,35 m en circa NAP +18,60 m. Het freatische watervoerende pakket wordt gevormd door het bovenste zandpakket. De dikte van het freatische pakket bedraagt circa 20 m en bestaat uit goed waterdoorlatende (opgestuwde, glaciale) rivier- en windafzettingen, bestaande uit grof tot fijn zand. De bovenzijde van het zandpakket is minder doorlatend en bestaat uit fijne eolische zanden (windafzettingen), afgezet gedurende de laatste ijstijd en is zwak humeus en zwak siltig. Plaatselijk kan de bovenzijde leemhoudend zijn. Lokaal komen in Wekerom West ondiepe (<5 m onder maaiveld) waterremmende veen/kleienzen voor met een dikte van enkele decimeters. In het plangebied komen hoge grondwaterstanden voor tot 0,1 m-mv. Het gebied ligt buiten de zogenaamde grondwaterfluctuatietoneel.



Ten noorden van het plangebied ligt de Willinkhuizerbeek. De Willinkhuizerbeek is een tertiaire watergang met schouw. De bodemhoogte is NAP +17,00 m en het waterpeil is NAP +17,40 m.

De Grote Valkse Beek ligt ten zuiden van de voetbalvelden De Beek. Dit is een primaire watergang met een bodemhoogte van NAP + 16,70 m en een waterpeil van NAP + 16,90 m. Het oppervlaktewater gerealiseerd voor de ontwikkeling van de woonwijk Wekerom West fase 1 staat in open verbinding met de Willinkhuizerbeek. Het oppervlaktewater van fase 1, waarvoor een keurvergunning is afgegeven door het waterschap, heeft een bodempeil van NAP +16,40m en een waterpeil van NAP +17,40 m.

De beken maken onderdeel uit van een systeem van beken afstromend naar de Gelderse Vallei ten westen van Wekerom en worden gevoed door opkwellend grondwater afkomstig uit de Veluwe. In natte perioden hebben de beken een drainerende werking.

Waterhuishouding

In het plangebied zal het hemelwater gescheiden van het afvalwater worden afgevoerd.

Afvalwater

Het afvalwater zal door middel van een vuilwaterriool afgevoerd worden. Het vuilwaterstelsel van het plangebied takt op twee locaties aan op het bestaande rioleringsstelsel van Wekerom West Fase 1. Van daaruit wordt het uiteindelijk afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Ede Stad.

Hemelwater

Het hemelwater dient overeenkomst met het hemelwaterbeleid van de gemeente Ede behandeld te worden. Gezien de geringe ontwateringsdiepten in Wekerom tijdens natte perioden kan het hemelwater niet geïnfilteerd worden in de bodem. Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt in het plangebied daarom deels in de bestaande waterpartijen van Wekerom West fase 1 en deels in nog te realiseren oppervlaktewater in fase 2 geborgen.

In fase 2 wordt in totaal circa 1,4ha (14150 m²) nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Om voldoende waterberging te creëren dient ten opzichte van het nieuw verhard oppervlak 40mm berging (overeenkomend met een bui T=10) te worden gerealiseerd. Daarbij mag in oppervlaktewater 40 cm peilstijging optreden. Voor fase 2 dient in totaal 566 m³ waterberging te worden gerealiseerd.

In fase 1 is al oppervlaktewater gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 690 m³ bij een bui T=10. In fase 1 is 12.000 m² nieuw verhard oppervlak gerealiseerd, waarvoor een bergingscapaciteit van 480 m³ nodig is. De resterende ongebruikte bergingscapaciteit van 210 m³ wordt gebruikt voor de berging van hemelwater afstromend van verhard oppervlak van fase 2.

De overige waterberging voor fase 2 wordt gerealiseerd in een nieuwe waterpartij in het zuidwesten van het plangebied. De bergingscapaciteit van de nieuwe waterpartij dient circa 360

m3 te zijn. Dit komt overeen met circa 900 m³ exclusief taluds. De nieuwe waterpartij zal het overtollige hemelwater via tertiaire watergangen afvoeren naar de Grote Valkse Beek ten zuiden van het plangebied.

De ruimte voor de nieuwe waterpartij is opgenomen binnen de bestemming Groen.

Grondwater

Naast de realisatie van oppervlaktewater zal het plangebied ook plaatselijk opgehoogd moeten worden in combinatie met drainage om de minimale ontwateringsdiepte te kunnen garanderen. Dit sluit aan bij de wijze waarop in Fase 1 voldoende ontwateringsdiepte is gehaald en conform de uitgangspunten in de Waterstructuurvisie Wekerom.

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

Uitlogende materialen

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

Conclusie

Het bestemmingsplan biedt voldoende mogelijkheden voor de waterberging. De exacte uitwerking zal plaatsvinden in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

4.5. Bodem

Algemeen

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

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 31 mei 2012. 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. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld 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.

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

Beschouwing plansituatie

Locatiebeschrijving en historie

De gehele locatie is al eens onderzocht. Hieronder volgt per locatie aangegeven welke onderzoeken e.d. zijn uitgevoerd en wat de uitkomsten waren.

Edeseweg 65

In het kader van een transactie is een bodemonderzoek (De Straat Milieuvanadviseurs, kenmerk B00B0249, 8 augustus 2000) uitgevoerd. Uit het historisch onderzoek waren geen aanwijzingen gekomen waardoor bodemverontreiniging werd verwacht. Echter tijdens de veldwerkzaamheden zijn aanwijzingen verkregen dat mogelijk toch vervuiling van de bodem is opgetreden. Het betrof een puinpad, brandplaats, drie stortplaatsjes, bossages met daarin afval en een gedempte sloot (deze 'verdachte locaties' vallen buiten het huidig te onderzoeken perceel). Na de analyses leek het mee te vallen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met PAK, minerale olie en EOX aangetoond. In de ondergrond is minerale olie en EOX licht verhoogd

aangetroffen. In het grondwater is chroom, nikkel en zink licht verhoogd waargenomen en arseen matig verhoogd. Omdat er zintuiglijk ijzeroer is aangetroffen is hiernaar geen verder onderzoek gedaan omdat dit duidt op een van natuurlijke oorsprong verhoogd gehalte.

Omdat het onderzoek was verouderd heeft er in 2007 een actualisatieonderzoek (Tauw, 25 september 2007, 4540084) plaatsgevonden. Ook is er een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Omdat het grondgebruik van de locatie onveranderd was, is alleen de toplaag onderzocht (het grondwateronderzoek is achterwege gebleven). Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen afwijkingen waargenomen die duiden op bodemverontreiniging. In eerste instantie was in een mengmonster arseen boven de toetsingswaarde aangetoond. Na uitsplitsing is alleen sprake van een lichte verontreiniging met arseen. Daarnaast zijn EOX en minerale olie licht verhoogd aangetoond. Bij het verkennende en nader asbestonderzoek is visueel geen asbest aangetroffen. In de grondmonsters is analytisch ook geen asbest aangetoond.

Lage Valkseweg 31

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

Daarom is het bodemonderzoek uitgevoerd conform de strategie onverdacht. In aanvulling hierop is in verband met het gebruik van asbesthoudende materialen ter plaatse van het erf indicatief onderzocht op de aanwezigheid van asbest in de bodem.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op de locatie licht verontreinigd is met PAK en koper en zink. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PAK. Het grondwater bevat plaatselijk een sterk verhoogd gehalte nikkel, een matig verhoogd gehalte arseen evenals licht verhoogde gehalten chroom en koper. In de op het erf aanwezige grondverharding is asbest aangetroffen. Het gehalte is bepaald op 21,8 mg gewogen asbest per kilogram droge stof. Hierdoor blijft het asbestgehalte beneden de restconcentratienorm.

Actualisatie Bodemonderzoek

Omdat de locatie al deels meerdere keren is onderzocht en - op 1 schuurtje na - onbebouwd is geweest, is het onderzoek uitgevoerd conform het onderzoeksprotocol NEN 5740 met de strategie grootschalig onverdacht. Ook het grondwater is meegenomen in het onderzoek.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn, behalve een enkel puindeeltje in de bovengrond van boring 22, zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een eventuele verontreiniging van de bodem. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In één van de mengmonsters van de bovengrond (ter plaatse van de geplande moestuin) is een gehalte van koper in lichte mate boven de achtergrondwaarde gemeten. Geen van de overige geanalyseerde stoffen zijn aangetoond in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In de overige mengmonsters van de bovengrond en in de ondergrond zijn geen van de onderzochte stoffen gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarde en/of rapportagegrens.

In het grondwater ter plaatse van alle peilbuizen is barium in lichte mate boven de streefwaarde gemeten. Incidenteel zijn koper, nikkel en naftaleen in lichte mate boven de streefwaarde gemeten. De overig geanalyseerde stoffen zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde en/of rapportagegrens.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling, gronduitgifte en (tijdelijk) gebruik als moestuin.

4.6. Geluid (verkeerslawaaï)

Regelgeving/beleid

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaai 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 gezonde 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 te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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.

Beschouwing plansituatie

Het plan voorziet in het toevoegen van geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Lage Valkseweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is onderzocht (zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Uitwerkingsplan Wekerom-West' met kenmerk W15.005 van 20 april 2015).

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Lage Valkseweg ter plaatse van de nieuwe woningen ruimschoots voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het uitwerkingsplan en het realiseren van de woningen binnen plangebied Wekerom-West (fase 2).

4.7. Luchtkwaliteit

Regelgeving/beleid

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). 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 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.

Beschouwing plansituatie

De toevoeging van ruim 70 woningen levert geen significante bijdrage aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit en valt ruimschoots binnen de NIBM-grens van 1.500 woningen.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.8. Externe Veiligheid

Regelgeving/beleid

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

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

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

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

Beschouwing plansituatie

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.9. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

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

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's.

Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

4.10. Milieuzonering

Voetbalvelden SDS '55

Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering dient tussen sportvelden met veldverlichting en (nieuwe) woningen een afstand van tenminste 50 meter⁴ te worden aangehouden. Dit betreft een indicatieve richtafstand. Door de situatie ter plaatse meer specifiek te onderzoeken kan de werkelijke invloed van de sportvelden op het nieuwbouwplan worden bepaald en kan eventueel afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie. Er is nader onderzoek naar de maatgevende aspecten geluid en lichthinder verricht. De onderzoeksresultaten staan verwoord in rapport 'Akoestisch en lichthinderonderzoek VV SDS '55, Wekerom' met kenmerk M.2014.0319.00.R001 van 24 april 2014.

Geluid

Uit het onderzoek volgt dat in de meest voorkomende situatie (doordeweekse trainingsavonden) binnen de bestemmingsvlakken met een uit te werken woonbestemming wordt voldaan aan de streefwaarden voor geluid die gelden voor het gebiedstype rustige woonwijk.

Tijdens wedstrijddagen waarop het eerste elftal thuis speelt (circa 15 zaterdagen per jaar) wordt voorafgaand aan de wedstrijd gedurende 0,5 uur muziek afgespeeld via speakers bij het hoofdveld. Het muziekgeluid veroorzaakt een overschrijding van de streefwaarden ter plaatse van een groot deel van het plangebied. De geluidspieken die optreden als gevolg van de scheidsrechtersfluit en roepende spelers en publiek veroorzaken ook een overschrijding van de streefwaarden tijdens wedstrijddagen.

Tenslotte vinden er circa 5 evenementen per jaar plaats op de sportvelden waaraan een groot deel van de bewoners van Wekerom aan deelneemt (bijvoorbeeld festiviteiten tijdens Koningsdag). Tijdens deze festiviteiten wordt ook muziek afgespeeld, waardoor ter plaatse van zowel de bestaande woningen als het uit te werken plangebied een overschrijding van de streefwaarde optreedt. Gezien de beperkte frequentie (5 keer per jaar) en de brede betrokkenheid van de bewoners van Wekerom wordt geen hinder verwacht vanwege deze festiviteiten.

Geconcludeerd wordt dat de overschrijdingen van de streefwaarden ter plaatse van de uit te werken woonbestemming uitsluitend plaatsvinden op zaterdagen (overdag). De overschrijdingen worden veroorzaakt door 0,5 uur muziek voorafgaand aan de thuiswedstrijden van het eerste elftal en door de scheidsrechtersfluit en roepende spelers en publiek.

Om eventuele geluidsoverlast te voorkomen wordt geadviseerd de afstand gemeten tussen de bestemmingsgrens sport en de gevel van de nieuwe woningen tenminste 30 meter te laten bedragen (1 afstandsstap kleiner dan de globale richtafstand uit de VNG-publicatie). Dit dient in het uitwerkingsplan (planologisch) geborgd te worden.

Aanvullend wordt geadviseerd een grondwal van tenminste 2 meter hoog tussen de woningbouw en het noordelijke veld te realiseren en de inrichting (beplanting van de wal) naar de wens van de toekomstige bewoners uit te voeren. De wal neemt het rechtstreekse zicht op de velden weg waardoor eventuele overlast door geluidspieken beperkt zal worden. In onderstaande figuur is de globale ligging van de grondwal in rood weergegeven. De mogelijke locatie van de grondwal is planologisch geborgd in het (uitwerkings)plan voor Wekerom-West 2^e fase met een voorwaardelijke verplichting. Ook dient een voorziening getroffen te worden die voorkomt dat de voetbal in de tuin van de bewoners terecht komt (ballenvanger). Dit voorkomt ergernis bij bewoners.

⁴

gemeten van de grens van de bestemming sport tot de gevel van de nieuw te bouwen woningen
Toelichting uitwerkingsplan Wekerom, 2^e fase nieuwbouw Wekerom-West



Figuur 1: Globale ligging grondwal (rood) op verbeelding moederplan.

Lichthinder

Uit het onderzoek volgt dat lichthinder zal optreden bij de nieuw te realiseren woningen vanwege de veldverlichting van het noordelijke veld. Dit veld wordt wel maar circa 15 keer per jaar 's avonds gebruikt. De verlichting van het hoofdveld en trainingsveld veroorzaken geen lichthinder.

Om lichthinder te voorkomen dient onderzocht te worden of het financieel haalbaar is om de huidige armaturen te vervangen door verlichting die minder strooilicht produceert en voldoet aan de richtlijnen voor lichthinder nabij sportvelden van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). De voetbalvereniging dient nauw betrokken te worden bij de keuze voor de oplossing.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt een aandachtspunt. Om geluids- en lichthinder tegen te gaan dienen de hiervoor genoemde maatregelen getroffen te worden alvorens de woningen in gebruik genomen kunnen worden. Dit wordt geborgd in de verbeelding en regels van het uitwerkingsplan.

4.11. Geurhinder agrarische bedrijven

Beleid/regelgeving

De geurbelasting van het bedrijf op het plangebied is bepaald en deze is getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Van belang hierbij is dat de gemeente Ede met toepassing van deze wet voor het plangebied bij verordening (geurverordening) een enigszins afwijkende norm heeft vastgelegd. Standaard geldt binnen de bebouwde kom een norm van 3 Oudourunits per kubieke meter lucht (Ou/m^3) en een vast aan te houden afstand van 100 meter. In de verordening is hier een norm van 8 Ou/m^3 en een vaste afstand van 50 meter vastgelegd.

Beschouwing plansituatie

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Lage Valkseweg 35 een kleinschalig agrarisch bedrijf. De bestemming die op het perceel rust is Wonen, waarbij een agrarische nevenactiviteit in de aanwezige bebouwing is toegestaan.

Voor dit bedrijf zijn in 1992 en in 2002 vergunningen verleend voor het houden van in totaal 8 stuks vrouwelijk jongvee, 15 schapen, 4 vleesvarkens en 1200 stuks legkippen. Vanuit het bedrijf is mogelijk geurhinder te verwachten.

Onderzocht is de potentiële invloed van het bedrijf op het woon- en leefklimaat in het plangebied, zowel individueel (voorgrondbelasting) als in samenhang met andere, verderweg gelegen veehouderijen (achtergrond). Verder is onderzocht in hoeverre het plan van invloed is op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen.

Geurcontour bedrijf

De jaarlijkse geuremissie van het bedrijf is berekend op 617 Ou. De belasting op de dichtstbijgelegen rand van het plangebied is dan ongeveer 1 Ou/m³ terwijl deze 8 mag zijn. De situatie voldoet in dat opzicht ruim.

Wat wel nog meespeelt is dat er ook diersoorten worden gehouden waarvoor alleen vaste afstanden gelden. Deze is zoals gezegd 50 meter en ligt voor een klein gedeelte over het plangebied. Dit betekent dat er in dit gedeelte geen geurgevoelige gebouwen zoals woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is vastgelegd op de verbeelding en de planregels met een zogeheten gebiedsaanduiding 'milieuzone-geurzone'. Voor de globale ligging van de contour, zie onderstaande figuur 2.



Figuur 2: Ligging geurcontour Lage Valkseweg 35

Achtergrond

Met het verspreidingsmodel V-stacks (gebiedsmodule) is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting voor geur in het plangebied. Daarbij zijn alle veehouderijen in een blok van 1 kilometer rond het plangebied meegenomen.

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied uiteenloopt van 2 tot 3 Ou/m³. Dit is een dermate lage waarde dat een goed woon- en leefklimaat in het plangebied zonder meer te garanderen is.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Wanneer binnen de 50 meter contour vanaf Lage Valkseweg 35 geen woningen gebouwd worden, zullen de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet beperkt worden. Dit heeft ook te maken met het feit dat voor het plangebied een geurnorm van 8 Ou/m³ geldt, terwijl voor het bestaande deel van de bebouwde kom Wekerom de standaardnorm van 3 Ou/m³ van toepassing is. Hierdoor zal de uitbreiding nooit belemmerend werken voor de aanwezige veehouderijen, omdat de bestaande bebouwing eerder kritisch zal zijn voor een eventuele bedrijfsuitbreiding dan de woningen in het plangebied.

Conclusie

Agrarisch bedrijf Lage Valkseweg 35

Er dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het bouwvlak van Lage Valkseweg 35 en een bouwvlak voor woningen in het plangebied. Ook deze afstand moet (planologisch) worden geborgd in het uitwerkingsplan.

4.12. Kabels en leidingen

In het plangebied komen verder geen ruimtelijk 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.

5. Economische uitvoerbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom van de gemeente en zal de gronden als eigenaar verkopen. Voor diverse deellocaties is overeenstemming met een aantal ontwikkelende partijen die de gronden van de gemeente willen kopen. Middels een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaars is een bijdrage in de grondkosten afgesproken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad tegelijkertijd met de MPG 2015 op 16 april 2015 een grondexploitatie vastgesteld voor de herontwikkeling van Wekerom-West, welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Voor de grondexploitatie is op basis van een grondgebruikanalyse een raming opgesteld van de benodigde investeringen. In deze grondgebruikanalyse zijn de kosten voor de functies uitgeefbaar, verharding, groen, waterberging en woongebied bepaald met behulp van de voor dit project opgestelde eenheidsprijzen (onder andere verwerving, plankosten, uitvoering bouw- en woonrijp maken). De opbrengsten zijn bepaald door het programma van de te realiseren bestemmingen binnen de deellocaties, voornamelijk nieuwbouwwoningen. Op basis van de realisatie van het voorgestane programma worden de ten behoeve van de uitvoering van de ontwikkelingen in het gehele plangebied te maken kosten zoveel als mogelijk gedekt door de opbrengsten. De geraamde opbrengsten maken dit uitwerkingsplan financieel-economisch uitvoerbaar. Nu het kostenverhaal anderszins verzekerd is, hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

6. Juridische aspecten

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

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

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.3. Bestemmingsbepaling

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende 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: Nadere eisen, afwijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals ontgravingen en het aanleggen van verhardingen.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende omgevingsvergunning gebeurd is.

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

Algemene procedureregeling

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

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

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

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het uitwerkingsplan aan: "Wekerom, 2^e fase nieuwbouw Wekerom-West".

6.6. Bestemmingen

Groen (G)

Deze bestemming geeft het structurele groen (grote gazons, lanen en waardevolle bomenstructuren) aan van het plangebied. Binnen de bestemming Groen zijn verschillende functies mogelijk en zijn eventueel ook, mits ondergeschikt, verkeersvoorzieningen toegestaan. Aanvullend is hieraan een vergunningstelsel gekoppeld om daarmee te kunnen sturen op de kwaliteit van het groen en de mate van verharding binnen het groen.

Deze bestemming maakt de aanleg van groen, bermen, beplanting en waterpartijen/berging mogelijk. Tevens zijn de bestaande houtwal en zandpad binnen deze bestemming opgenomen. De te beschermen houtwallen hebben een aanduiding gekregen op de verbeelding, evenals de te realiseren waterberging. Voor de realisatie van de geluidswerende voorziening is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Wonen (W)

Met deze bestemming worden de nieuw te bouwen woningen aangegeven. Om flexibiliteit te kunnen waarborgen, zijn geen bouwvlakken opgenomen. Op het moment dat de woningen zijn gebouwd, zullen ze in het kader van de actualisering van bestemmingsplannen worden aangeduid met een bouwvlak. Wel is op de verbeelding de toegestane bouw- en goothoogte opgenomen, evenals het maximum aantal woningen. In de regels is het woningtypologie benoemd. Voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat is een geurzone en een geluidzone opgenomen waarbinnen respectievelijk geen geurgevoelige functies en geluidsgevoelige functies gerealiseerd mogen worden.

7. Inspraak en vooroverleg

7.1. *Inloopbijeenkomst*

Over de concept-verkaveling van de 2^e fase van de nieuwbouwwoningen in Wekerom-West is gelijktijdig met de zienswijzenfase op 2 juni 2015 een inloopbijeenkomst georganiseerd. Deze is gehouden in het Kulturhus in Wekerom. Tijdens deze bijeenkomst hebben omwonenden vragen kunnen stellen aan de ambtenaren van de gemeente over het ontwerp-uitwerkingsplan. Ook zijn de ontwikkelende partijen aanwezig geweest.

7.2. *Vooroverleg*

Het ontwerp-uitwerkingsplan is toegestuurd naar de gebruikelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen reacties ontvangen.

7.3. *Zienswijzen*

Het ontwerp-uitwerkingsplan is voor een periode van zes weken, te weten van donderdag 21 mei tot en met woensdag 1 juli 2015, ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het uitwerkingsplan kan dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.

8. Bijlagen

1. Akoestisch en lichtonderzoek Voetbalvereniging SDS '55 Wekerom, DGMR, april 2014
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, gemeente Ede, april 2015
3. Ontheffing Flora- en faunawet, februari 2011
4. Vleermuizenonderzoek, Econsultancy, december 2013
5. Steenuilenonderzoek, Econsultancy, juli 2014
6. Verkennend bodemonderzoek Edeseweg 65/Lage Valkseweg 31 Wekerom, Tauw, september 2014