



Structuurvisie Edeveen

30 april 2015 (vastgesteld door gemeenteraad)



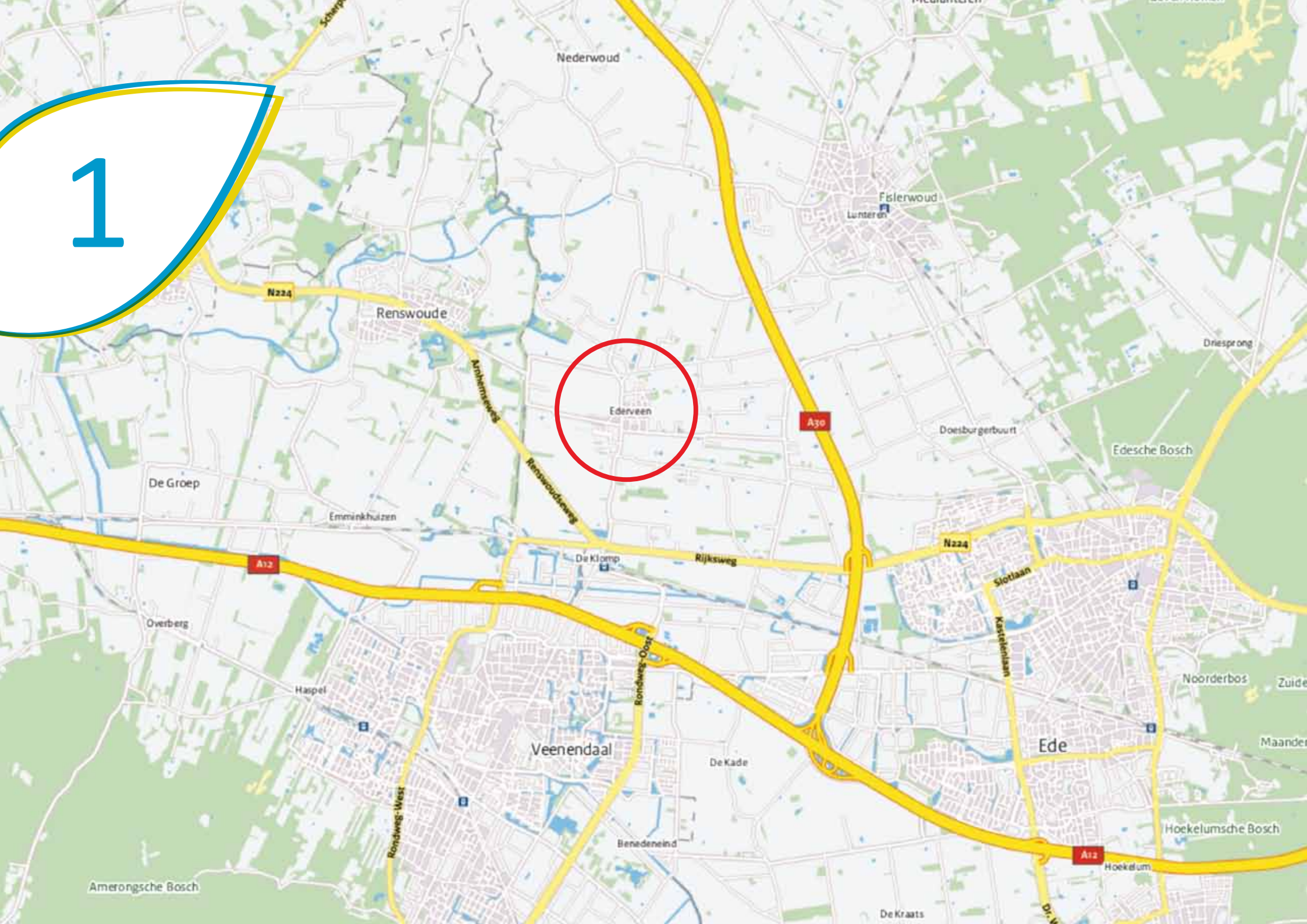
Structuurvisie Ederveen

30 april 2015 (vastgesteld door gemeenteraad)

Inhoudsopgave

1. Introductie	5	3. Indicatieve uitwerking van de ontwikkellocaties	17
1.1 Inleiding	5	A. De zuidwestzijde van Ederveen	17
1.2 Proces	5	B. De oostflank van Ederveen	19
1.3 Leeswijzer	5	C. Ederveen noord	21
1.4 Wettelijk kader	5	D. Ederveen noordwest: omgeving De Zicht/Corneliahoeve	23
2. De Visie	7	E. Ederveen zuidoost: Omgeving Nieuweweg-zuid	25
2.1 De Visiekaart	7	F. De Hoofdweg	27
2.2 Ontwikkeling woningbouw	8	G. De landschappelijke verbindingszone Veluwe - Grebbelinie	29
2.3 Ontwikkeling bedrijvigheid	8	H. De begraafplaats aan de Oude Heuvel (oostzijde De Klomp)	31
2.4 Ontwikkelingen verkeer en vervoer	8	i. Inbreidingslocaties	33
2.5 Ontwikkelingen natuur, landschap en groenvoorzieningen	8		
2.6 Maatschappelijke ontwikkelingen	9	Bijlage 1: De Visiekaart	36
2.7 De ruimtelijke hoofdstructuur, monumenten, karakteristieke panden en beeldbepalende objecten	10	Bijlage 2: Luchtfoto 2014	37
2.8 Duurzame ontwikkeling	11		
2.9 Uitvoeringsparagraaf	12		
2.10 Globaal toetsingskader voor de ontwikkellocaties	13		
2.11 Het dorpse gevoel, ruimtelijke kwaliteit en identiteit	14		

1



Introductie

1.1 Inleiding

Ederveen is met haar ca. 3.400 inwoners één van de kleine, vitale kernen van de gemeente Ede. Met haar dorps sfeer, bloeiende verenigingsleven en aangename woonomgeving is het er goed wonen en werken. Het dorp ligt tussen Renswoude, Lunteren, De Klomp en Veenendaal op ongeveer 8 kilometer van de hoofdkern Ede. Door haar bijzondere ligging in het relatief natte veengebied van de Gelderse vallei heeft het dorp een geheel eigen identiteit. De kenmerkende veenontginningenstructuur, de markante Hoofdweg en de prominente bouwmassa's van twee veevoederfabrieken zijn belangrijke dragers van de dorpskarakteristiek. In de afgelopen 10 jaar is het dorp sterk gegroeid en zijn diverse nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Omdat het voor Ederveen geldende structuurplan aan vernieuwing toe is heeft het gemeentebestuur besloten deze te actualiseren. Bij het opstellen van deze structuurvisie ligt het accent op verbinden. Verbinden door optimaal samen te werken met alle betrokken partijen, door samenhang te brengen in alle facetten van ruimtelijke ordening en door nieuwe ontwikkelingen op elkaar af te stemmen.

“Een structuurvisie is te beschouwen als een veelzijdig kompas voor toekomstige beleidsvoering. Als ontwikkelingskader geeft ze richting aan de ruimtelijke, maatschappelijke en economische ontwikkeling van Ederveen. Dat samenhangende beeld is van belang voor o.a. de toetsing van (bestemmings)plannen en particuliere initiatieven, de actualisering van bestemmingsplannen, als communicatiemiddel naar andere overheden toe, burgerparticipatie en kostenverhaal (o.a. verevening bovenplanse kosten).”

Een structuurvisie richt zich op hoofdlijnen, niet op details. Daarbij is nadrukkelijk gekeken naar

zowel het regionale als het lokale schaalniveau. Met het weergegeven streefbeeld is nadrukkelijk geen eindbeeld of blauwdruk beoogd, maar schetsen we een dynamische, strategische denkrichting, die steeds kan worden geactualiseerd op basis van de dan geldende werkelijkheid.

1.2 Proces

Deze structuurvisie is het eindresultaat van een proces waarbij in nauwe samenwerking met de Ederveense bevolking is verkend wat er leeft in de samenleving, welke ontwikkelingen er te verwachten zijn en hoe die in goede banen kunnen worden geleid. De eerder opgestelde Inventarisatie en Nota van uitgangspunten zijn uitgebreid besproken met de bewoners en betrokken instanties. Deze documenten liggen aan de basis van deze structuurvisie. Ze zijn te vinden op de gemeentelijke website. De Nota van uitgangspunten en de daarop geleverde input van de bewoners heeft geleid tot een concept-structuurvisie. De concept-structuurvisie is voorgelegd aan de Ederveense bevolking en betrokken instanties en is op 30 april 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Ede.

1.3 Leeswijzer

Om dit basisdocument zo beknopt mogelijk te houden is volstaan met de meest essentiële informatie. De hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling worden geschetst in hoofdstuk 2. Een essentieel onderdeel hiervan is de zogenaamde visiekaart (ook te vinden in bijlage 1). Op deze “kansenskaart” is de visie vertaald in een ruimtelijk structuurbeeld. De achtergronden en vertrekpunten voor de diverse beleidskeuzes zijn te vinden in eerder genoemde basisnota's. In de uitvoeringsparagraaf (2.9) is aangegeven hoe de gemeente de diverse ontwikkelingen wil faciliteren

en stimuleren. Paragraaf 2.10 biedt een globaal toetsingskader voor de diverse ontwikkelingen en in paragraaf 2.11 wordt – vooral ter inspiratie – een aantal aandachtspunten geformuleerd die wezenlijk zijn voor Ederveens bijzondere, dorps karakter. Ten slotte bevat bijlage 1 indicatieve uitwerkingen van diverse deellocaties.

1.4 Wettelijk kader

In de Wro (2008) is over structuurvisies het volgende bepaald:

“De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het grondgebied van de gemeente of een gedeelte hiervan een structuurvisie vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijke beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken.”

De structuurvisie is dus een richtinggevend beleidsdocument. De structuurvisie biedt burgers zicht op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Zij is een graadmeter voor de beoordeling of initiatieven passen binnen de visie die de gemeenteraad heeft over de ontwikkeling van Ederveen. De ruimtelijke plannen die worden opgesteld, worden getoetst aan de structuurvisie. Wanneer blijkt dat ze zich niet verhouden met de structuurvisie, dan dient zorgvuldig te worden gemotiveerd waarom er toch medewerking verleend kan worden. De structuurvisie is daarmee ook geen document waarbij de standpunten in beton gegoten zijn. Maatwerk kan worden toegepast, maar daarvoor moet dan wel een goede reden zijn.

VISIEKAART EDERVEEN



- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Dorpscentrum
- Dorpserf
- Maatschappelijke voorziening
- Sportvoorziening
- Water
- Groenelementen
- Lintbebouwing langs Hoofdweg
- Hoofdwegzone
- Buurtontsluitingswegen
- Wegen overig
- Recreatieve route Schoolstraat-Wallenburg
- Recreatieve routes (mogelijk)
- Hoofdwatgang
- Karakteristiek slagenlandschap
- Gemeentelijke landschappelijke verbingszone
- Gelders Natuurnetwerk (GNN)
- Groene ontwikkelingszone (GO)
- Begrenzing
- M Monument
- O Karakteristiek pand
- Nieuwbouw (mogelijk)
- Ontwikkellocatie wonen/maatschappelijk
- Beperkte uitbreiding bedrijventerrein
- Zoeklocatie sportvoorzieningen
- Zoeklocatie wonen na 2025
- Zoekzone landschappelijke versterking 2025
- Inbreidingslocaties
- Groene dorpsentrees
- Dorpsingang
- Voorkeurslocatie nieuwbouw school



05-03-2015



De Visie

2.1 De Visiekaart

De visiekaart is een globale verbeelding van de in de Nota van uitgangspunten verwoorde ambities: de “kansenskaart”. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om een blauwdruk maar om een dynamisch plan dat in de loop der tijd op basis van nieuwe inzichten kan worden bijgestuurd en aangevuld. De aangegeven begrenzingen zijn dus niet keihard, maar kunnen worden gewijzigd wanneer dit bevorderlijk is voor een evenwichtige planontwikkeling. Bij de keuze van de diverse ontwikkellocaties hebben vooral het streven naar een compacte dorpsopbouw, de nabijheid van de belangrijkste voorzieningen, de potenties van de specifieke locatie (bereikbaarheid, eigendomsverhoudingen) en de landschappelijke randvoorwaarden zwaar gewogen.

Op de kaart zijn naast de diverse bestaande functies de volgende ontwikkelingen aangegeven:

1. De ontwikkellocaties wonen en maatschappelijke voorzieningen

De plekken waar in de komende jaren het dorp kan worden uitgebreid met woningen en waar eventueel maatschappelijke voorzieningen, zoals een school, gebouwd kunnen worden. De aangegeven grenzen zijn flexibel.

2. De zoeklocaties wonen na 2025

De plekken waar na realisering van de ontwikkellocaties gebouwd kan worden: Deze locaties zijn globaler afgebeeld (met gestippelde begrenzingen) omdat de plannen hiervoor aanmerkelijk minder concreet zijn dan die voor de ontwikkellocaties.

3. De inbreidingslocaties

De plekken waar binnen het dorp goede kansen zijn voor de ontwikkeling van woningen in combinatie met zorg of kleine bedrijfsunits.

4. Beperkte uitbreiding bedrijventerrein

De plek waar een bescheiden uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk is. Het gaat hier om een locatie waar een agrarisch bedrijf was gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels gestaakt. Een afronding van het bedrijventerrein is de meest voor de hand liggende functie voor dit deel van Ederveen.

5. De zoekzone landschappelijke versterking

De zone waar de komende jaren incidenteel woningen kunnen worden gebouwd in het kader van het functiewisselingsbeleid.

6. Ederveen centrum, het dorpserv en de Hoofdweg met de dorpsingangen (Hoofdwegzone)

Rond het centrum en langs de Hoofdweg zijn kansen om in bescheiden mate locaties te (her)ontwikkelen. Daarbij kan worden gedacht aan in de schaal van het dorp passende bedrijvigheid, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen en/of bijzondere woonvormen/ (gestapelde) woningbouw.

7. De zoeklocatie sportvoorzieningen

De plek aansluitend op het bestaande sportcomplex, waar uitbreiding van de voetbalvelden en de realisering van een tennispark denkbaar is.

8. De landschappelijke verbindingszone, de karakteristieke landschappen en het natuurontwikkelingsgebied

De gebieden waar primair wordt ingezet op bescherming en zo mogelijk ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten.

9. Monumenten en karakteristieke panden

De panden en plekken die bij ruimtelijke ontwikkelingen de nodige bescherming genieten.

2.2 Ontwikkeling woningbouw

Voor de woningbouwontwikkelingen is de eigen woningbehoefte van Ederveen sturend. Daarbij wordt (op basis van verwachte ontgroenings-, vergrijzings-, en migratieramingen) uitgegaan van een stabilisering van de bevolking. Gestreefd wordt naar een woningproductie van 5 a 10 woningen per jaar. Dit is een ambitie die kan worden bijgesteld op basis van de concreet aantoonbare behoefte. Daartoe zal de werkelijke woningbehoefte regelmatig worden gepeild. Daarbij is het in principe mogelijk om in één jaar bijv. 20 woningen te bouwen en vervolgens enkele jaren niets. In de aangegeven “ontwikkellocaties wonen en maatschappelijke voorzieningen” is de bouw van ca. 80 - 100 woningen mogelijk. Daarbij gaat het voornamelijk om grondgebonden woningen met een dorps karakter. In de woningbouwprogrammering moet de Ederveense behoefte aan goedkope (starters)woningen, seniorenwoningen en kavels voor zelfbouw afleesbaar zijn. Daarnaast zal worden ingespeeld op consumentgericht bouwen* en het bieden van zorg(voorzieningen) aan huis. De “zoeklocaties wonen na 2025” geven aan waar op de langere termijn een (bescheiden) dorpsuitbreiding denkbaar is. Bij de keuze voor deze locaties hebben vooral het streven naar een compacte dorpsopbouw, de nabijheid van de belangrijkste voorzieningen, de potenties van de specifieke locatie (bereikbaarheid, eigendomsverhoudingen) en de landschappelijke randvoorwaarden zwaar meegewogen.

**“Bij consumentgericht bouwen staan de wensen van de potentiële bewoners centraal. Daarbij kan gedacht worden aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*

en een wezenlijke invloed op de planontwikkeling, de verkaveling, de plattegronden, de constructie en/of de materialisering van de nieuw te bouwen woningen.”

2.3 Ontwikkeling bedrijvigheid

In Ederveen blijkt behoefte te bestaan aan ruimte voor kleine bedrijven. Het gaat daarbij om de wensen van diverse kleine ondernemers die graag beschikken over een perceel (ca. 1000 m²) met een woning en een bescheiden bedrijfsruimte (ca. 300 m²). Deze behoefte kan in beperkte mate worden opgevangen aan de Seringstraat (zuidzijde), in De Klomp en in het bebouwingslint langs de Hoofdweg (binnen het dorp). Daarnaast wordt onderzocht of op de grotere bedrijventerreinen bij De Klomp (“De Klomp-oost”) een deel van de beschikbare gronden kan worden gereserveerd voor kleinere bedrijven. De aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en verdere uitbreiding van bedrijventerreinen past in algemene zin niet in het gemeentelijke beleid, waarin de benutting van al geprojecteerde bedrijventerreinen (o.a. De Klomp-oost), bestaand bedrijventerrein (De Stroet, Lunteren) en leegstaande gebouwen prioriteit heeft. Aan de noordwestzijde van het bedrijventerrein is wel een beperkte uitbreiding mogelijk. Het gaat hier feitelijk om een afronding waarbij een voormalig agrarisch bedrijfsperceel kan worden benut voor beperkte uitbreidingsruimte voor het naastgelegen veevoederbedrijf.

2.4 Ontwikkelingen verkeer en vervoer

Ederveen is en blijft in zijn geheel een verblijfsgebied (30 km/uur-zone). Binnen deze zone is de

Hoofdweg voor zowel het autoverkeer als ook het fietsverkeer de belangrijkste ontsluiting van de kern Ederveen. Deze weg blijft een erftoegangsweg (30km). De gesignaleerde spanning tussen functie, gebruik en inrichting zal nader worden bezien indien zich een mogelijkheid voordoet een herinrichting te combineren met groot onderhoud of andere publieke werken. Bij (toekomstige) parkeerproblemen veroorzaakt door vrachtwagens die in de woonwijk parkeren, wordt gestreefd naar een oplossing in overleg met de betrokken actoren (veroorzaker(s) en lasthebbende(n)). De belangrijkste recreatieve fietsroute blijft de route Nieuweweg-Hoofdweg-Schras, de Wallenburg blijft vooralsnog primair een wandelroute. Er zijn op dit moment geen duidelijke plannen om de lijnvoering van het openbaar vervoer in Ederveen (lijn 505) te wijzigen. De aanwezige infrastructuur voor autoverkeer en langzaam verkeer is voldoende om het extra verkeer ten gevolge van ontwikkellocaties te accommoderen. De voorzieningen voor het langzame verkeer (voetganger en fietser) en minder validen zullen vanuit de projectontwikkeling worden gefaciliteerd op zodanige wijze dat deze optimaal aansluiten op de bestaande infrastructuur voor het langzame verkeer. Ter bevordering van de veiligheid rond de scholen overlegt de gemeente met de scholen over de aanleg van schoolzones.

2.5 Ontwikkelingen natuur, landschap en groenvoorzieningen

De identiteit en het behoud van de natuurwaarden van het veenontginningenlandschap rond Ederveen zijn van groot belang. De gemeente ondersteunt de landschappe-

lijke versterking in de oostflank van Ederveen, investeert in de landschappelijke verbindingzone ten zuiden van Ederveen en zet zich in voor natuurontwikkeling rond het Allemanskampje. Het slagenlandschap wordt beschermd en waar mogelijk versterkt. De gemeente ontwikkelt een groenstructuurplan waarin wordt aangegeven hoe met de groenvoorzieningen in Ederveen zal worden omgegaan. Ook hier zal nauw worden samengewerkt met belanghebbenden.

2.6 Maatschappelijke ontwikkelingen

Scholen

De genormeerde ruimtebehoefte van de Calvijnschool is zodanig dat de bestaande gebouwen (hoofdlocatie aan De Zicht, medegebruik Juliana-school en noodlokalen) niet volstaan. Uitbreiding is noodzakelijk. Een dislocatie ligt voor de hand. Deze zal zodanig worden vormgegeven en gesitueerd dat hij onderdeel uit kan gaan maken van een plan voor vervangende nieuwbouw op termijn van de Calvijnschool. In de loop van 2015 zal een voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan voor oplossing van de huisvestingsproblematiek. In de structuurvisie wordt hier als volgt rekening mee gehouden:

“Gestreefd wordt naar een combinatie van beide scholen op één plek zodat ook in de verdere toekomst lokalen kunnen worden uitgewisseld. Als een nieuwe school haalbaar is heeft de huidige locatie van het tennispark aan de Schoolstraat de voorkeur. Wanneer dit niet haalbaar blijkt is de bouw van een school in de zone aansluitend op de Veldjesgraaf een geschikte optie.”

Voetbalvereniging

Het sportcomplex van voetbalvereniging Advendo '57 biedt voorlopig – ook door de aanleg van kunstgrasvelden - voldoende ruimte voor de voetbalvereniging. Wanneer uitbreiding op de langere termijn alsnog noodzakelijk zou blijken kan deze worden gezocht aan de westzijde van het de Allemanskamp.

De sportzalen

In beginsel is het van belang om een gymnastieklokaal in de nabijheid van een school te hebben. Het gymnastieklokaal kan naast het bewegingsonderwijs eventueel een functie vervullen voor Buitenschoolse Opvang (BSO) of als speellokaal van de school. In het verleden was bij beide scholen een gymnastieklokaal. Omdat de afname van de ruimtebehoefte daar aanleiding toe gaf is er indertijd, om toen moverende redenen, voor gekozen om de Schoolstraat voor het bewegingsonderwijs te behouden en het gymnastieklokaal De Zicht uit de onderwijsbestemming te onttrekken. Hoewel het gymnastieklokaal noch voor de binnensport noch voor het bewegingsonderwijs nodig is, heeft het op die plaats nog wel een functie voor de activiteiten van het dorps huis. Verplaatsen en nieuwbouw is vanuit het gezichtspunt van het onderwijs of binnensport niet nodig.

Tennisvereniging

De gemeente erkent dat verplaatsing van de tennisbanen aan de Schoolstraat uit planologisch oogpunt wenselijk is maar beschouwt dit niet

als gemeentelijke prioriteit. De gemeente is in principe bereid om grond te reserveren (zie op de kaart “zoeklocatie sportvoorzieningen”) om een tenniscomplex aan te leggen. De ontwikkeling en financiering van een dergelijk plan wordt overgelaten aan het particulier initiatief.

Begraafplaats

De capaciteit van de huidige begraafplaats aan de Oude Heuvel (aan de oostzijde van de Klomp, ca. 100 meter ten noorden van de Rijksweg 324) is - ook omdat op korte termijn zal worden geruimd - voldoende tot 2023. Daarna kan deze in zuidelijke richting worden uitgebreid. Hiertoe heeft de gemeente grond verworven ten zuiden van het terrein. Bij de ontwikkeling van dit plan zal de realisering van de wenselijkheid van extra parkeergelegenheid nader worden bezien.



De begraafplaats aan de Oude Heuvel

2.7 De ruimtelijke hoofdstructuur, monumenten, karakteristieke panden en beeldbepalende objecten

De identiteit van een dorp wordt in belangrijke mate bepaald door de afzonderlijk herkenbare ruimtelijke elementen. Voor Ederveen wordt deze karakteristiek primair bepaald door:

- De veenontginningenstructuur
- De Hoofdweg
- Het centrum
- De woon- en werkgebieden
- De markante gebouwen
- De dorpsentrees
- De structurele groen- en waterelementen
- De waterelementen
- Doorkijkjes en zichtlijnen
- De dorpsrandzones

Deze elementen zijn uitvoerig beschreven in de voor deze structuurvisie gemaakte inventarisatie. Behoud, herstel en waar mogelijk versterking van deze elementen is een van de hoofddoelen van deze visie.

Concreet betekent dit het volgende:

- De Hoofdweg dient zich als primaire drager van de ruimtelijke structuur te onderscheiden van de overige wegen door markante panden en plaatselijk gestapelde eenheden in villa-achtige bebouwing. Daarnaast kan de bebouwing langs deze weg worden verbijzonderd door menging met kleinschalige detailhandel en bedrijvigheid voor zover er voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van omwonenden.
- Het dorpscentrum onderscheidt zich door de centrale voorzieningen en een concentratie



Kaartbeeld Ederveen

van detailhandel. Hier is een bescheiden mate van verdichting bespreekbaar. De locatie van de Calvijnsschool kan – wanneer nieuwbouw op een andere plek haalbaar zou blijken – worden benut voor wonen of maatschappelijke doeleinden. De markthal verdient een passender functie dan de huidige parkeer/opslag gelegenheid.

- De enclave Jasmijnstraat kan worden herontwikkeld mits deze als groene enclave herkenbaar blijft (parkje, beperkte bebouwing)
- De veevoederfabrieken worden ruimtelijk zo goed mogelijk ingepast. Met nieuwe uitbreidingen wordt terughoudend omgegaan. Daarbij zullen de impact van bouwplannen op de omgeving en de gevolgen voor de verkeersafwikkeling nadrukkelijk worden meegewogen.

- De dorpsentrees kunnen worden versterkt door markante bebouwing of robuuste landschapselementen
- De groene dorpskarakteristiek wordt beschermd door de handhaving en aanvulling van de structurele groen- en waterelementen, de instandhouding van de (visuele) verbindingen met het buitengebied en door groene omzoming van gebouwen aan de straatzijde (tuinen/voorerven) zo veel mogelijk te vrijwaren van bebouwing.
- Het gezicht van het dorp wordt mede bepaald door een aantal panden en plekken die extra aandacht verdienen bij ruimtelijke ontwikkelingen

Monumenten

Panden met een bijzondere cultuurhistorische betekenis zijn beschermd op basis van de Monumentenwet. Meestal zijn de omgeving, de buitenzijde van het gebouw en het interieur beschermd. In Ederveen gaat het om kasteel De Bruinhorst, de villa Ruimzicht en een tweetal boerderijen buiten de bebouwde kom. Deze gebouwen mogen niet worden gesloopt. Aanpassingen en bouwplannen in de directe omgeving worden getoetst door de gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Karakteristieke panden

Panden van cultuurhistorische betekenis die net niet zodanig gaaf, zeldzaam of anderszins van betekenis zijn om de monumentenstatus te krijgen, maar wel door hun ouderdom, hun plek in het straat- of landschapsbeeld of hun interactie met de omgeving in sterke mate bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. In deze categorie kunnen onder andere de Ederveense

kerken en andere panden die een bijzondere rol spelen in de geschiedenis van Ederveen worden ondergebracht. Deze panden kunnen worden beschermd in het bestemmingsplan door een aanlegvergunningenstelsel en nadere eisen. Bij de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan wordt definitief de afweging gemaakt voor welke panden ook daadwerkelijk een beschermingsregime wordt neergelegd. Meestal worden de directe omgeving en de buitenkant beschermd. Deze gebouwen mogen alleen worden gesloopt onder voorwaarden. Bouwplannen worden getoetst door de gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) – de oorspronkelijke welstandscommissie – aan de hand van een beschrijving van de te respecteren kwaliteiten.

Beeldbepalende objecten

Beeldbepalende objecten zijn panden of plekken die van bijzondere betekenis zijn voor Ederveen door hun prominente verschijningsvorm of si-

tuering, bijv. bij een knooppunt van routes, in een belangrijke zichtlijn of bij de entree van het dorp. Ontwikkelingen op deze plekken krijgen extra aandacht bij de planologische beoordeling en de toetsing in de CRK, maar mogen in principe wel worden gesloopt onder de voorwaarde dat de voor deze objecten beschreven ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Op deze plekken is een onderscheidend, markant bouwvolume denkbaar.

2.8 Duurzame ontwikkeling

De gemeente stimuleert duurzame ontwikkeling in brede zin. Voor de structuurvisie betekent dit concreet:

- Compacte dorpsopbouw, meervoudig ruimtegebruik, combinatie van functies en beperken van autoverkeer.
- Stimulering (al dan niet) tijdelijk en hergebruik leegstaande gebouwen en terreinen. Voorafgaande aan nieuwe ontwikkelingen worden de mogelijkheden daartoe aantoonbaar onderzocht.
- Benutting van tijdelijk braakliggende gronden voor de productie van voedselbiomassa, opwekking van zonne-energie, natuurontwikkeling op de niet ontwikkelde gronden.
- Het stimuleren van onderzoek naar duurzame energiebronnen. Bij de ontwikkeling van woningbouwplannen moet nadrukkelijk worden aangetoond dat de haalbaarheid van duurzame energieopwekking is onderzocht.
- De nieuwe woningbouwlocaties dienen aantoonbaar in te spelen op het behoud van robuuste landschapselementen en de meervoudige benutting van de noodzakelijke waterhuishouding.
- De gemeente stimuleert elektrisch vervoer en



Monument Kasteel Bruinhorst



Monument Hoofdweg 116

carpools.

- Duurzame waterhuishouding (afkoppelen, grondwaterneutraal bouwen, water als kwalitatieve drager) in de ontwikkellocaties.
- De gemeente initieert een platform duurzame ontwikkeling.
- De gemeente blijft ook anderen, zoals inwoners, bedrijven en instellingen stimuleren om een steentje bij te dragen.

Deze aspecten worden in de kadernota Duurzaam Ede 2013 -2016 nader uitgewerkt.

2.9 Uitvoeringsparagraaf

Deze structuurvisie richt zich op de ontwikkeling van Ederveen in ruimtelijke zin op de middenlange en langere termijn. Deze projecten betreffen zowel locatieontwikkelingen als openbare voorzieningen en zowel projecten die de gemeente (gedeeltelijk) zelf uitvoert als projecten waarvoor het initiatief voor de uitvoering ligt bij private partijen. De gemeente richt zich nadrukkelijk op het gezamenlijk met de Ederveense bevolking, instellingen en marktpartijen tot stand brengen van de geschetste plannen. Voor de verwezenlijking van de structuurvisie zijn financiële middelen benodigd. Een deel van de voorzieningen kan worden gefinancierd uit de gemeentelijke begroting, subsidies en al bestaande afspraken met private partijen. Voor de overige kosten wenst de gemeente gebruik te maken van haar instrumenten op het gebied van kostenverhaal en verevening.

Kostenverhaal

Als de kosten verband houden met de locatieontwikkeling door een private ondernemer is de gemeente bevoegd en verplicht de kosten

die zij maakt te verhalen. Dit zijn onder andere kosten voor onderzoeken, planschade, kosten voor het opstellen van ruimtelijke plannen, kosten voor voorbereiding, toezicht en uitvoering en kosten voor de aanleg van voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen zowel binnen als buiten de locatie gelegen zijn. Het gaat dan om kosten van voorzieningen als riolering, infrastructuur, groenvoorzieningen, verlichting, brandkranen, straatmeubilair, speeltoestellen, e.d. Een voorziening wordt bovenwijks genoemd als de voorziening niet alleen profijt oplevert voor de locatie, maar ook voor andere ontwikkelingen.

Als een private ondernemer over wil gaan tot realisatie van een locatieontwikkeling, dan treedt de gemeente in overleg over de taakverdeling tussen partijen, een planning, de planologische procedure, de aanleg/herstructurering van de openbare ruimte, eventuele benodigde grondoverdrachten, kostenverhaal en de bijdrage voor bovengenoemde voorzieningen die de gemeente als ruimtelijke ontwikkeling heeft aangewezen. Deze afspraken worden vervolgens voor vaststelling van het planologische besluit vastgelegd in een zogenaamde anterieure overeenkomst als bedoeld in art. 6.24 van de Wro.

Ontwikkelingen woningbouw

De gemeente is betrokken bij de realisatie van de aangegeven ontwikkellocaties en doet nader onderzoek naar de haalbaarheid van woningbouw binnen de zoekzones. De kosten van bovenwijkse voorzieningen (zoals hoofdontsluiting, waterhuishouding, riolering, groenvoorzieningen en speelgelegenheid) kunnen worden verevend/worden verhaald op de daarbij gebaatten. De ontwikkeling van de inbreidingslocaties ligt bij het particulier initiatief.

Ontwikkelingen bedrijventerrein

De eigenlijke ontwikkeling van de aangegeven locaties wordt, afgezien van het bedrijventerrein De Klomp-oost, overgelaten aan het particulier initiatief. De gemeente begeleidt de planologische verankering van de plannen (bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan).

Landschappelijke ontwikkeling

De gemeente faciliteert onderzoek en initiatieven tot uitwerking van plannen voor de zoekzone landschappelijke versterking, initieert de verdere uitwerking van de landschappelijke verbindingzone en stimuleert plannen voor versterking van het natuurontwikkelingsgebied en het karakteristieke veenontginningenslandschap.

Verkeer

In het meerjarenbeleidprogramma zijn geen middelen gereserveerd voor structurele ingrepen. Voor incidentele aanpassingen is een regulier budget beschikbaar.

Water

In Ederveen zullen in de komende jaren enkele riolen (Hoofdweg, Hortensiastraat, Azaleastraat) worden gerelined (2013-2017). Daarnaast staan onderzoek naar de besturingsstrategie van de hoofdgemalen van het waterschap, de monitoring van de waterkwaliteit en de reiniging van de riolen op het programma.

In de komende jaren zal studie worden gedaan naar de haalbaarheid van ecologische opwaardering van waterlopen in het buitengebied in samenhang met de structuurvisie buitengebied.

Recreatieve ontwikkeling

De gemeente faciliteert en investeert in de ontwikkeling van de recreatieve wandelroute

Schoolstraat-Wallenburg, bevordert de verdere uitwerking van de landschappelijke verbindingzone ten zuiden van Ederveen en ontwikkelt en faciliteert andere initiatieven die de recreatieve en toeristische ontwikkeling kunnen ondersteunen. De gemeente reserveert ruimte voor de eventuele realisering van een tennispark aan de (zuid)westzijde van de bestaande voetbalvelden (zoeklocatie sportvoorziening).

Maatschappelijke ontwikkeling

De gemeente reserveert ruimte voor de eventuele realisering van een dislocatie en ruimte voor de eventuele bouw van een nieuwe school op één van de aangegeven ontwikkellocaties wonen/maatschappelijk.

Begraafplaats

De capaciteit van de huidige begraafplaats aan de Oude Heuvel (aan de oostzijde van de Klomp, ca. 100 meter ten noorden van de Rijksweg 324) is voldoende tot 2023. De gemeente reserveert ca. 7000 m² aan de Oude Heuvel (ten oostzijde van De Klomp) voor de realisering van de uitbreiding van de begraafplaats. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.

2.10 Globaal toetsingskader voor de ontwikkellocaties

De plannen voor de ontwikkelingslocaties zullen tenminste moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

Algemeen

- Er moet aantoonbaar sprake zijn van een toegevoegde waarde: bijv. extra openbare ruimte,

een extra ommetje, een robuust landschapselement, versterking van de landschappelijke structuur, verbetering van de inpassing van de beek, de aanleg van een poel, de introductie van een vorm van duurzame ontwikkeling.

- De bebouwing moet leiden tot een verbetering van de dorpsrand, aansluiten op de bestaande bebouwingstypologie, verbetering van de voor/achterkantsituaties, inpassing van de Munnikebeek. Landschappelijk thema is verweving: het harmoniseren van groen en rood.

Bodem, water en groen

- De Munnikebeek zal zo veel mogelijk zichtbaar/beleefbaar moeten zijn in de nieuwe woonwijk maar behoudt primair een waterafvoerende functie.
- Rekening houden met bergbezinkriool en persleiding onder het voetbalveld.
- Infiltratie van hemelwater.
- De grondwaterstand moet zodanig worden gereguleerd dat het Allemanskampje en haar omgeving worden gerespecteerd.
- Bestaande ecologische waarden moeten in kaart worden gebracht, gerespecteerd en zo mogelijk versterkt. Natuurontwikkeling rond het Allemanskampje.
- Bestaande waardevolle bomen moeten zo veel mogelijk worden gehandhaafd en beschermd. De verlengde Schoolstraat wordt landschappelijk zo goed mogelijk ingepast met respect voor de bestaande bomen/laanbeplanting.

Cultuurhistorie en landschap

- Het plan dient te reageren op de in dit gebied aanwezige cultuurhistorische waarden, deze zo mogelijk te versterken. De oorspronkelijke sla-

genstructuur moet zichtbaar/afleesbaar zijn in de verkavelingstructuur.

Ruimtelijke structuur

- De woningen dienen op landschappelijk verantwoorde wijze harmonisch te worden ingepast in de omgeving. De “korrel”¹ en de bouwvorm dienen aan te sluiten op de dorpsrandsituatie. Gebouwd kan worden in rijen (1 of 2 bouwlagen met royale kap), vrijstaand of halfvrijstaand (1 á 2 bouwlagen met kap; aan de randen 1 bouwlaag met kap).
- Aandacht voor zichtlijnen/doorkijkjes naar het buitengebied.
- De gebouwen en hun omgeving dienen tenminste te voldoen aan redelijke eisen van welstand, bij voorkeur van hoge architectonische kwaliteit te zijn. Het plan moet passen in de bebouwingstypologie/karakteristiek van de omgeving en heeft een dorps sfeer.
- De belangen van omwonenden mogen niet onevenredig worden geschaad. Rekening houden met rust, privacy en uitzicht (over)buren.
- Bij de situering van de woningen moet rekening worden gehouden met eventuele planologische belemmeringen: Bodem, geluid, odeur.
- De bouwlocaties moeten voldoende draagvlak onder de bevolking hebben. Dit dient voorafgaand aan de definitieve planvorming te worden gepeild.

¹ “korrel” is een stedenbouwkundig begrip waarmee de bebouwingstypologie van een gebied wordt gedefinieerd aan de hand van het grondoppervlak en de massa van de bebouwing in relatie tot zijn omgeving. Bescheiden vrijstaande woningen hebben een fijne korrel, grote bedrijfsgebouwen een groffere korrel.

2.11 Het dorpse gevoel, ruimtelijke kwaliteit en identiteit

De belangrijkste kenmerken van Ederveen en de anatomie van het dorp zijn uitvoerig beschreven in de Inventarisatie van april 2013. De karakteristieke veenontginningenstructuur, de Hoofdweg en de nabijheid van landschap en water zijn daarbij basiselementen.

Voor het behoud van het dorpse karakter zijn daarnaast is in het volgende, vooral ter inspiratie, een aantal aandachtspunten beschreven die kunnen worden gehanteerd voor de instandhouding en ontwikkeling van het dorpse karakter.

- Streef naar een ontspannen, landelijk karakter, variatie, menging van functies en kleinschalige bebouwing.
- Zorg voor voldoende ruimte en lucht, een lage bebouwingsdichtheid, transparantie en aantrekkelijke dorpsranden .
- Koester de relatie met het omringende landschap, de slagenstructuur, de doorkijkjes en zichtlijnen.

- Zorg voor een dorpseigen, bescheiden bouwstijl, heldere hoofdbouwmassa's en eenvoudige kapvormen, eenheid in verscheidenheid en gedekte aardse tinten. Vertaal ouderwetse kwaliteit in eigentijdse architectuur; vermijd stadse fratsen.
- Behoud en bevorder een zo groen mogelijk omgevingsbeeld. Compenseer verdwijnend groen. Spaar de groene pitten en vul die aan.
- Richt de openbare ruimte sober in, stel de verblijfskwaliteit voorop en streef naar groene erfscheidingen.
- Bevorder het ontmoeten en verbinden, combineer functies en bundel (geld)stromen.



Karakteristiek slagenlandschap



De Hoofdweg



Woonwijk Veldjesgraaf

3

C

D

i3

F

B

i1

A

E

i2

G

H



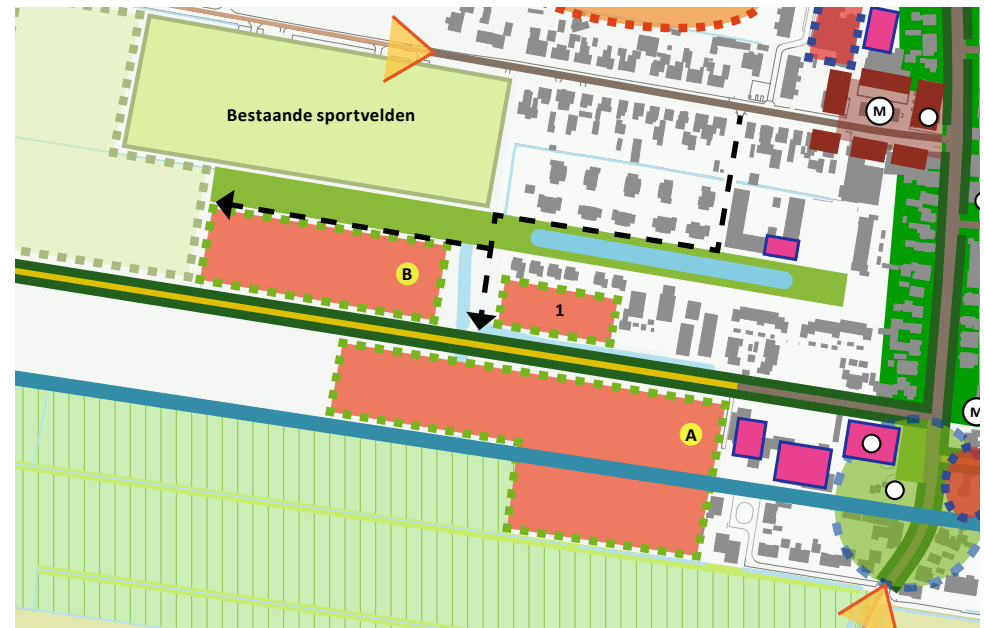
Indicatieve uitwerking van de ontwikkellocaties

A. De zuidwestzijde van Ederveen



Huidige situatie

In dit gebied (het in het structuurplan zoekzones stedelijke ontwikkeling aangegeven dorpsuitbreidingsgebied) wordt het dorp substantieel uitgebreid met woningen en (eventueel) maatschappelijke voorzieningen. Dit binnen de kaders van de landschappelijke verbindingszone. De Schoolstraat en de Munnikerbeek fungeren hier als primaire dragers. De Schoolstraat dient zo veel mogelijk als beeldbepalend landschappelijk element te worden gehandhaafd. Gestreefd wordt naar verplaatsing van het tenniscomplex. De op bovenstaande afbeelding aangegeven rode vlakken zijn geschikt voor woningbouw. In totaal is hier plaats voor ca. 80 – 100 woningen. Daarbij zal een substantieel deel moeten worden uitgevoerd als starterwoning en de realisering van seniorenwoningen dient nadrukkelijk de aandacht te krijgen. Langs de randen worden overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

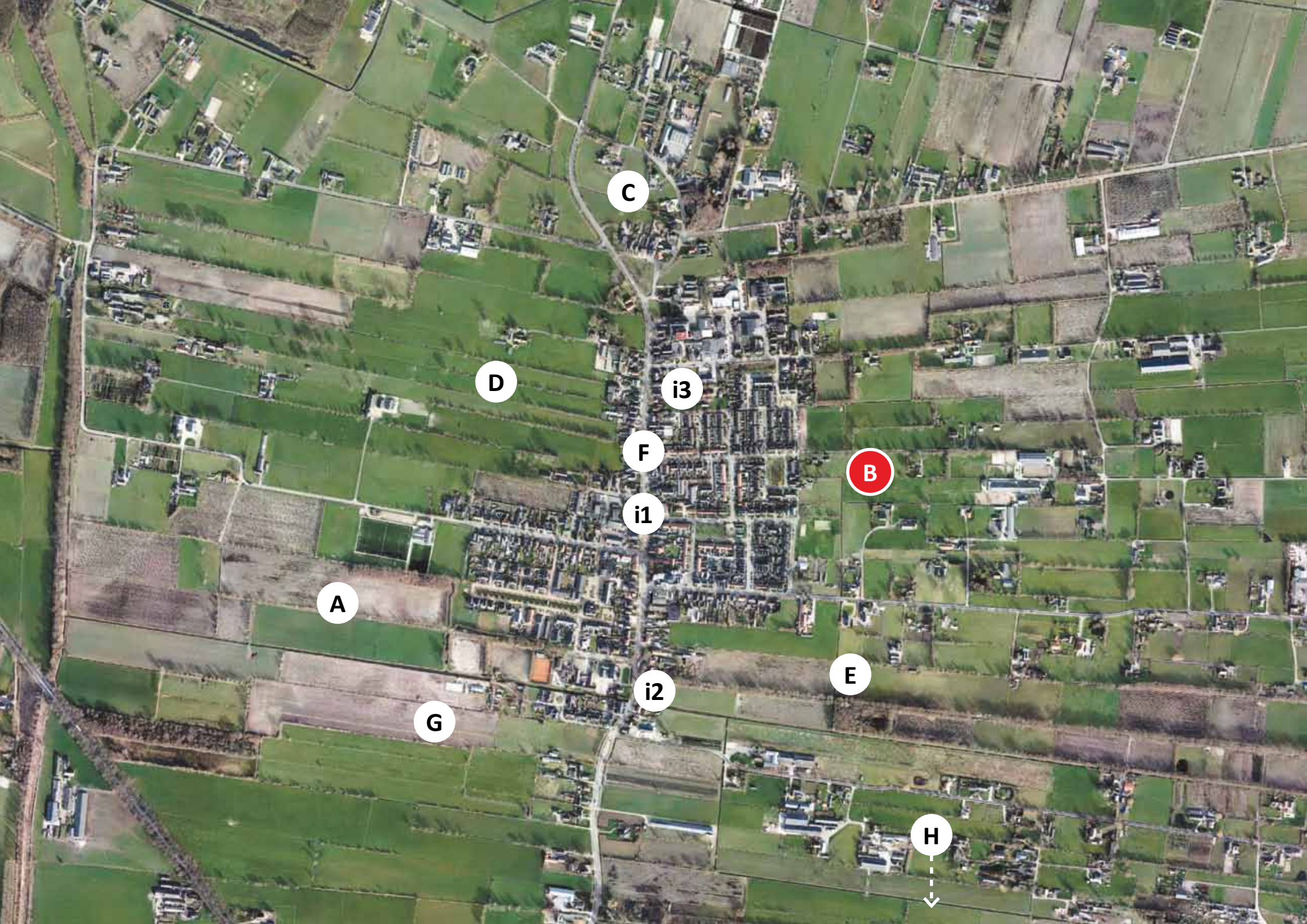


Indicatieve uitwerking

De gele stippen (A en B) geven aan waar de nieuwbouw van een school denkbaar is. Voorkeur heeft de locatie van het huidige tennispark aan de Schoolstraat (A). Daarnaast dienen in het plangebied voldoende speel/groenvoorzieningen en waterberging te worden gerealiseerd.

Aan de (zuid)westzijde van de bestaande sportvelden, op voldoende afstand van de potentiële woningbouwlocaties, is ruimte gereserveerd voor de realisering van 3 á 4 tennisbanen inclusief parkeergelegenheid. Het rode vlak met daarin nr. 1 geeft de al in het bestemmingsplan opgenomen 2e fase van de Veldjesgraaf aan. Hier is voorzien in de bouw van 6 vrijstaande woningen.

Voor de waterberging dient rekening te worden gehouden met een ruimtebeslag van ca. 10 % van het bruto planoppervlak. Daarnaast zijn de ligging van het bergbezinkbassin en de riooltransportleiding van belang voor de invulling van dit plangebied.



C

D

i3

F

i1

B

A

E

i2

G

H



B. De oostflank van Ederveen

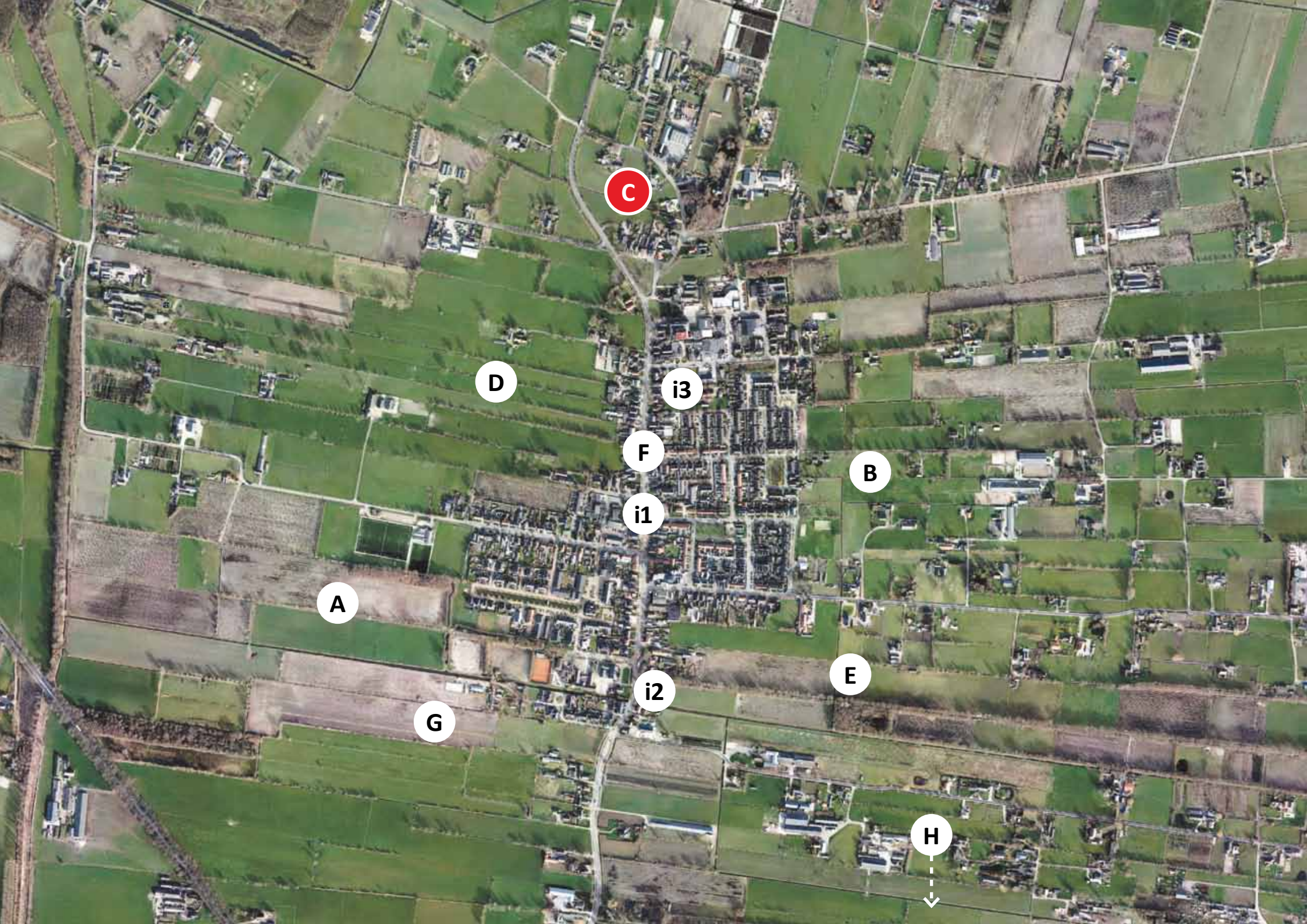


Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

In de zoekzone landschappelijke versterking, gelegen aan de oostzijde van Ederveen, wordt de bouw mogelijk gemaakt van een beperkt aantal vrijstaande woningen, die op basis van het functiewisselingsbeleid kunnen worden gerealiseerd, mits dit gepaard gaat met landschappelijke versterking en toegevoegde waarden. Belangrijke thema's zijn hier de harmonische verweving van dorp en buitengebied, het toevoegen van ruimtelijke en recreatieve waarden en de zorgvuldige inpassing van de Poelbeek.



A

D

C

i3

F

i1

B

E

i2

G

H



C. Ederveen noord

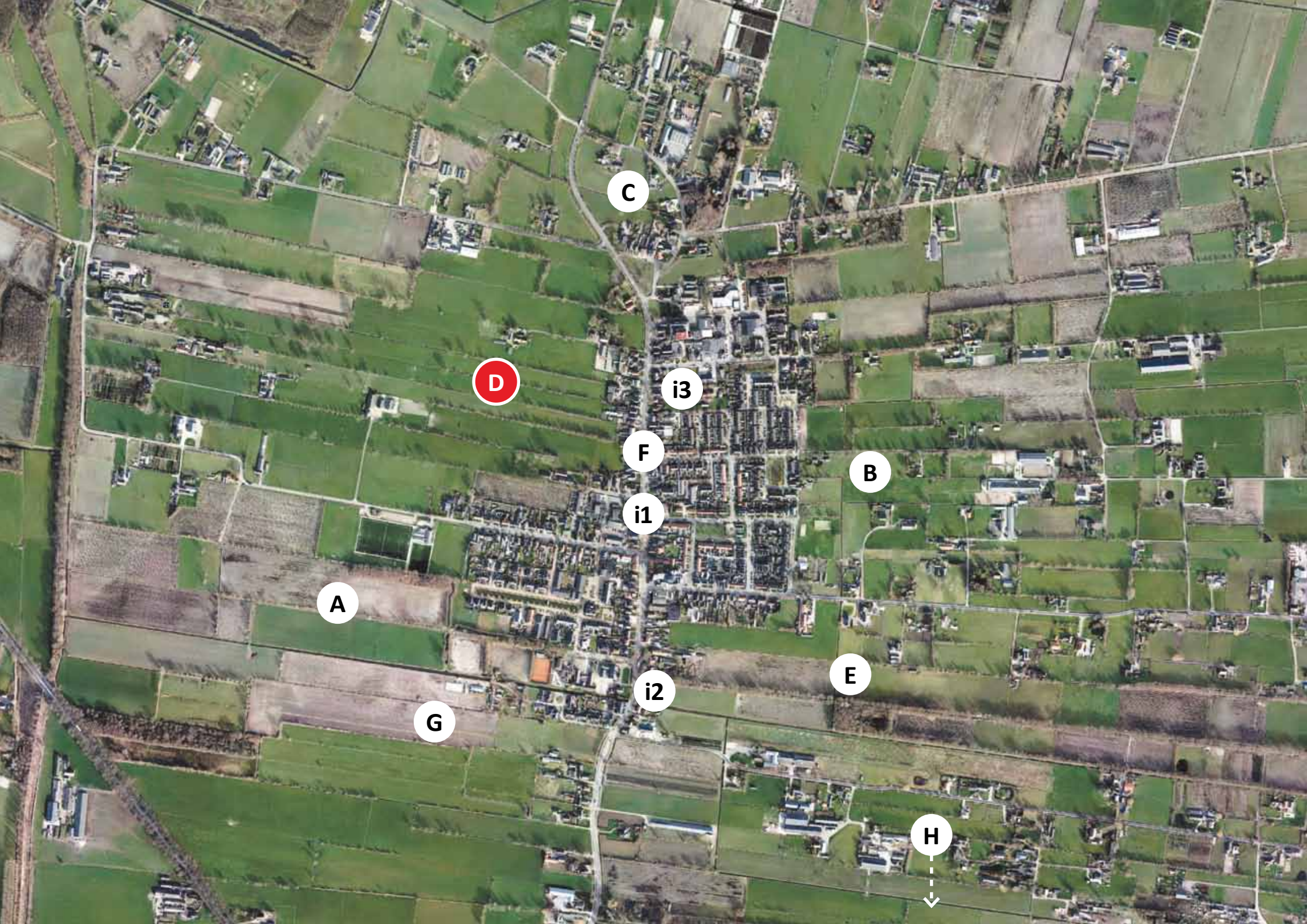


Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

Aan de noordzijde van Ederveen wordt het bedrijventerrein aan de achterzijde van Bruinehorst 2 en 2A afgerond onder de voorwaarde van een adequate landschappelijke inpassing. De locatie biedt uitbreidingsruimte voor het naastgelegen veevoederbedrijf. Tussen de Seringstraat en de Jasmijnstraat ligt een inbreidingslocatie. Hierbinnen is het onder voorwaarden mogelijk om een beperkte inbreiding van wonen en werken te realiseren. Op de oorspronkelijke camping “De Kajuit” is onder voorwaarde van definitieve beëindiging van het recreatiebedrijf de bouw van een woning mogelijk.



C

D

i3

F

B

i1

A

E

i2

G

H



D. Ederveen noordwest: omgeving De Zicht/Corneliahoeve



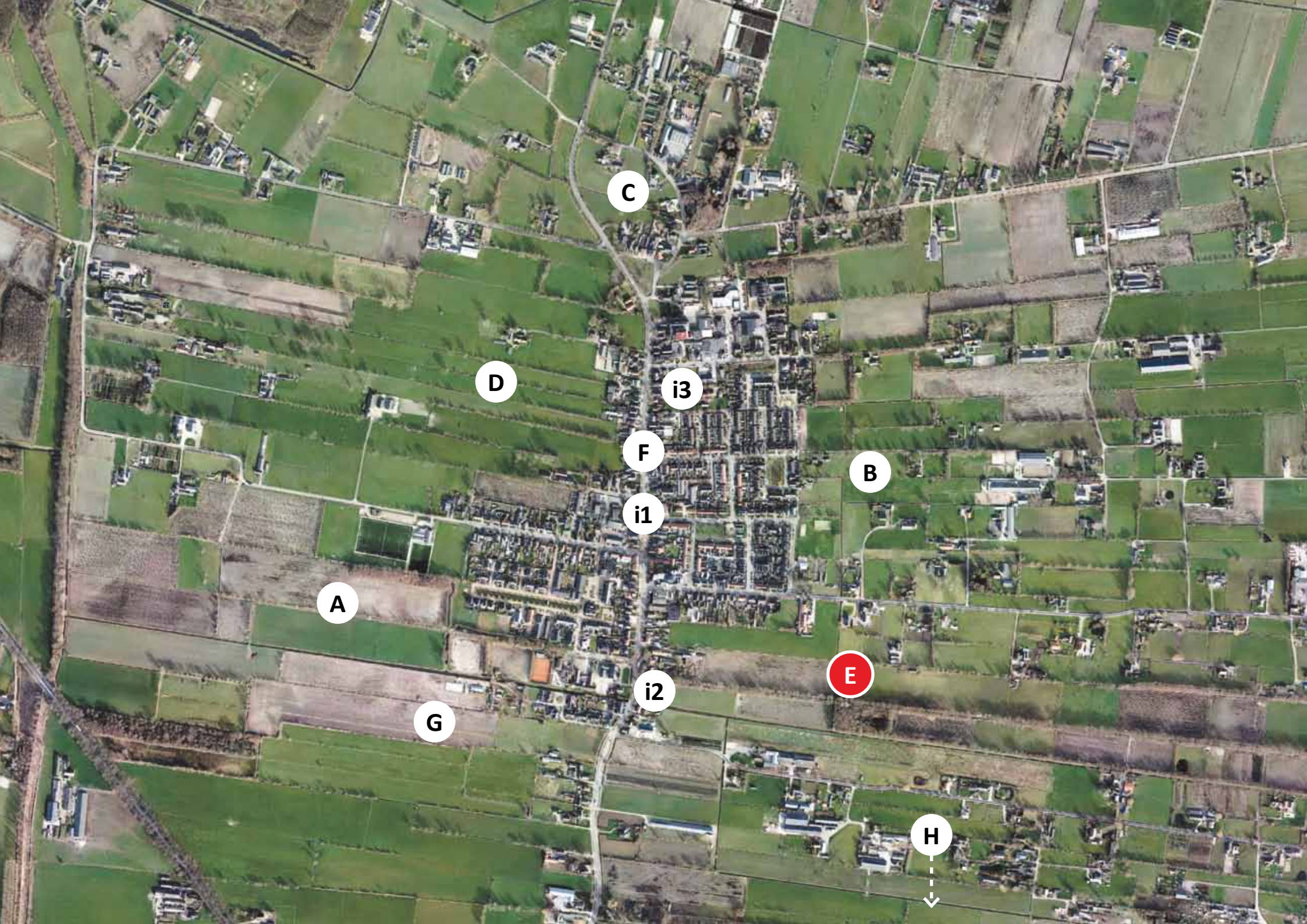
Huidige situatie

In de zoekzone ten noordwesten van het centrum zal de haalbaarheid van woningbouw nader worden onderzocht. Hier ligt het accent op landschappelijke versterking met de mogelijkheid om op de percelen ten zuiden van de Corneliahoeve (De Zicht 10) op bescheiden schaal woningen te bouwen. Het gaat hier om een potentiële woningbouwlocatie die pas op de langere termijn kan worden ontwikkeld. De bouw van een beperkt aantal woningen is hier bespreekbaar in combinatie met groenvoorziening/speelgelegenheid en voldoende waterberging.



Indicatieve uitwerking

Bij de ontwikkeling van het plan zal uiteraard nadrukkelijk rekening worden gehouden met de belangen van de eigenaren van de aangrenzende percelen. De bestaande bedrijven langs de Hoofdweg kunnen beperkt (maximaal 20 %) uitbreiden onder voorwaarde van een robuuste landschappelijke inpassing. De huidige Calvijnsschool krijgt een flexibele bestemming, zodat hier, wanneer de bouw van een nieuwe school elders mogelijk blijkt, kan worden herontwikkeld, bij voorkeur naar een maatschappelijke functie (medisch centrum, kerk).



C

i3

F

B

i1

A

E

i2

G

H



E. Ederveen zuidoost: Omgeving Nieuweweg-zuid



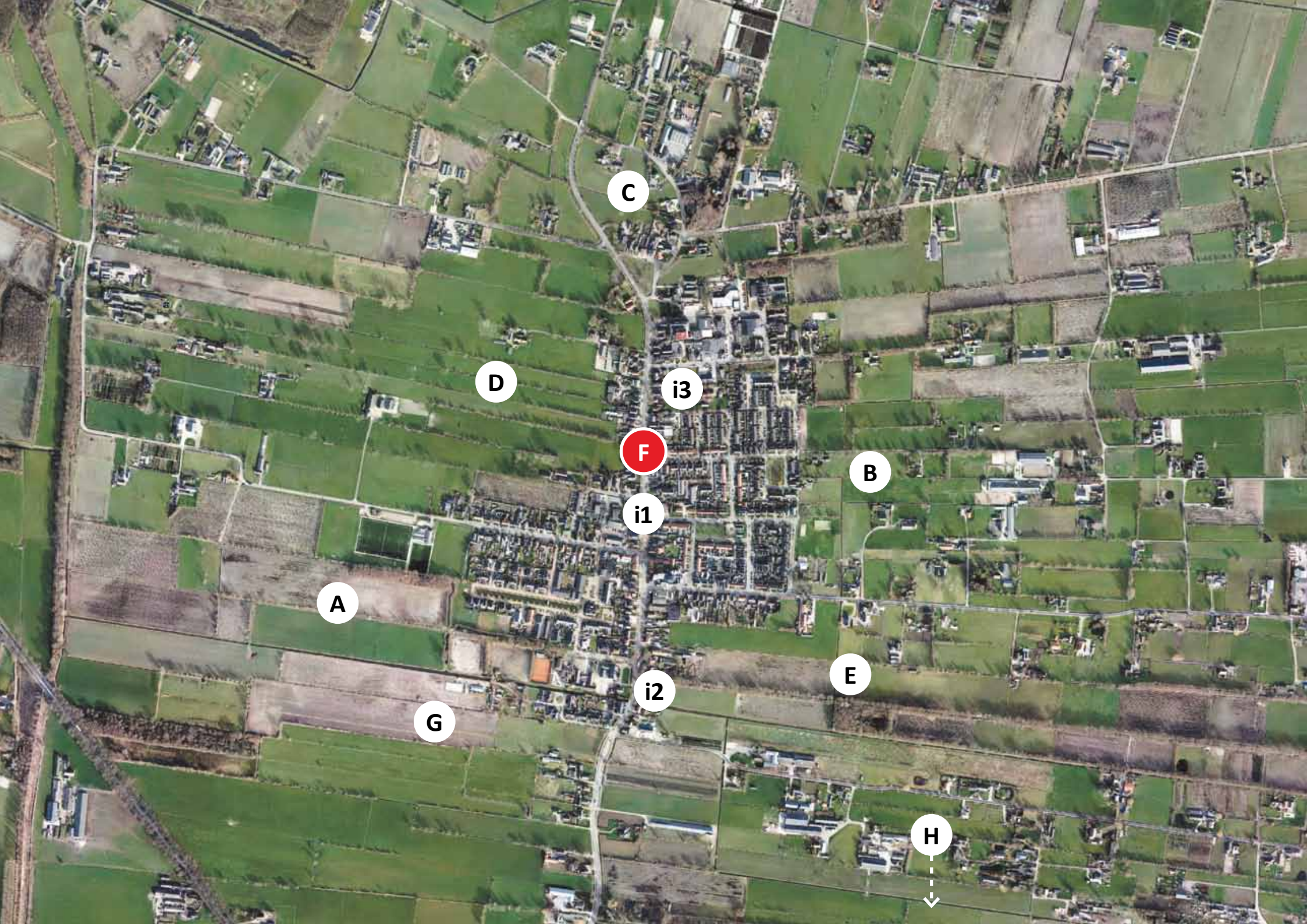
Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

In deze zoekzone ten zuiden van de Nieuweweg zal de haalbaarheid van woningbouw nader worden onderzocht. Ook op deze locatie zal pas op de langere termijn kunnen worden gebouwd. Ook hier zijn – naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen - rijenwoningen denkbaar in combinatie met groen/speelvoorzieningen en voldoende waterberging. De landschappelijke versterking van de oostelijk van deze locatie gelegen zone (met kansen voor de verlenging van de Poelbeek) in combinatie met de landschappelijke verbindingzone ten zuiden van Ederveen is hier een primaire randvoorwaarde. Bij de ontwikkeling van het plan zal uiteraard nadrukkelijk rekening worden gehouden met de belangen van de eigenaars van de aangrenzende percelen.

Op het achtererf van Hoofdweg nr. 118/120 is, ter vervanging van de bestaande schuren en de op voorwaarde van beëindiging van het agrarische bedrijf ter plaatse, de bouw van enkele woningen mogelijk.



A

G

D

C

F

i1

i2

i3

B

E

H

F. De Hoofdweg



Huidige situatie



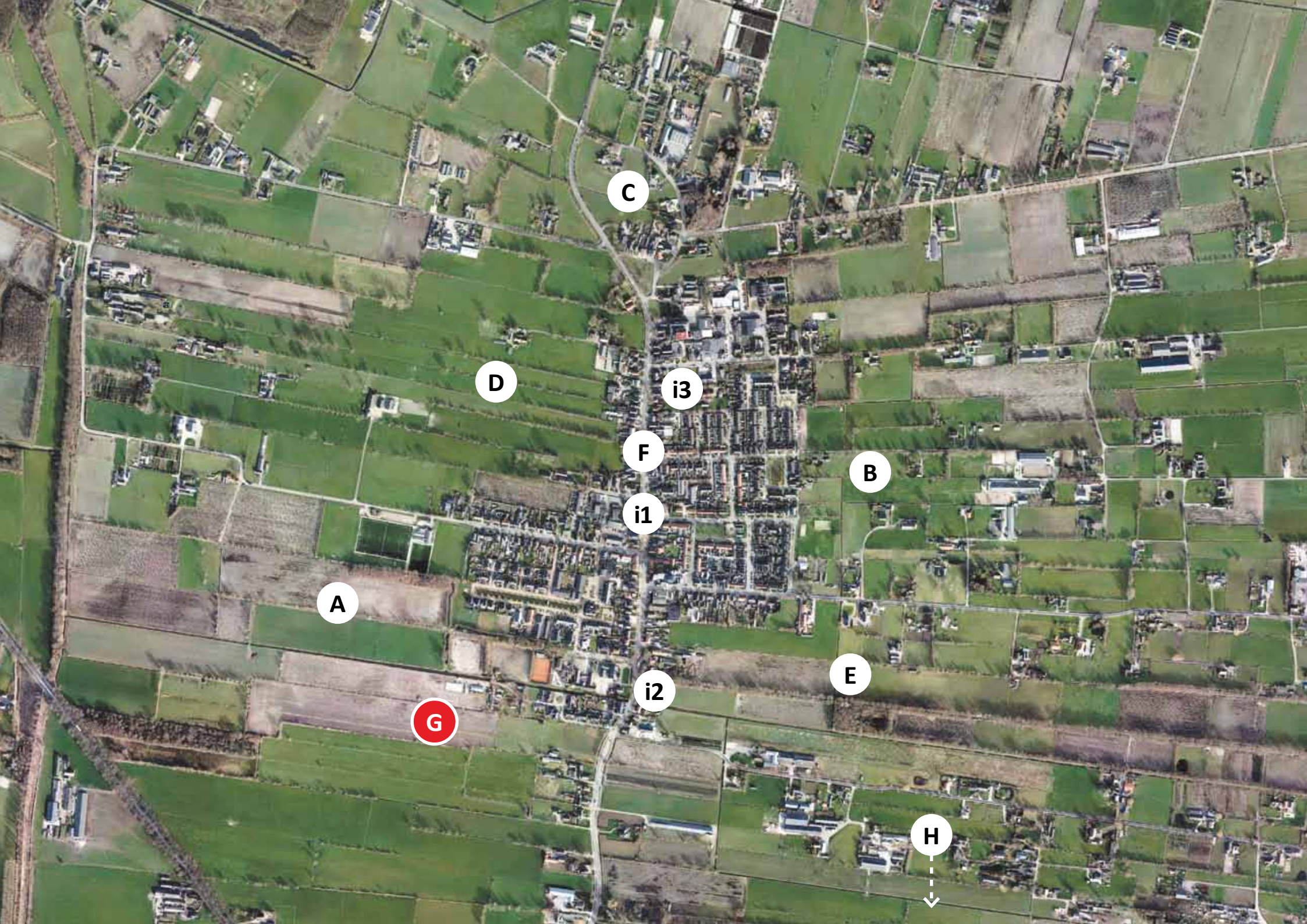
Indicatieve uitwerking

De Hoofdweg is de primaire drager van de Ederveense dorpsstructuur. Deze weg onderscheidt zich van andere wegen door gevarieerde, markante bebouwing. Op prominente plekken (hoeken van wegen, knooppunten) kunnen plaatselijk gestapelde woningen in een kleinschalige, villa-achtige verschijningsvorm worden gebouwd onder de nadrukkelijke voorwaarde dat met het plan een kwalitatieve verbetering wordt bereikt of een doorslaggevend maatschappelijk belang wordt gediend en de belangen van burens nadrukkelijk worden meegewogen.

Daarbij kan worden gedacht aan de beëindiging van een (potentieel) hinderlijk bedrijf, de sloop van ontsierende bebouwing of het behoud van een karakteristiek, beeldbepalend pand. Daarnaast kan het realiseren van een voor het dorp bijzondere maatschappelijke functie (medische praktijk, zorgwoningen) reden zijn om een dergelijk plan te faciliteren. Voor enkele locaties langs deze weg zijn initiatieven ingediend.

Langs de Hoofdweg kunnen bestaande bedrijven in beperkte mate uitbreiden (ca. 20 %) mits daarmee geen belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad, het geheel landschappelijk verantwoord wordt ingepast en de parkeerbehoefte adequaat kan worden opgevangen.

Langs de Hoofdweg is de nieuwvestiging van voor het dorp wenselijke voorzieningen mogelijk onder bovenstaande voorwaarden.



A

G

D

C

F

i1

i2

i3

B

E

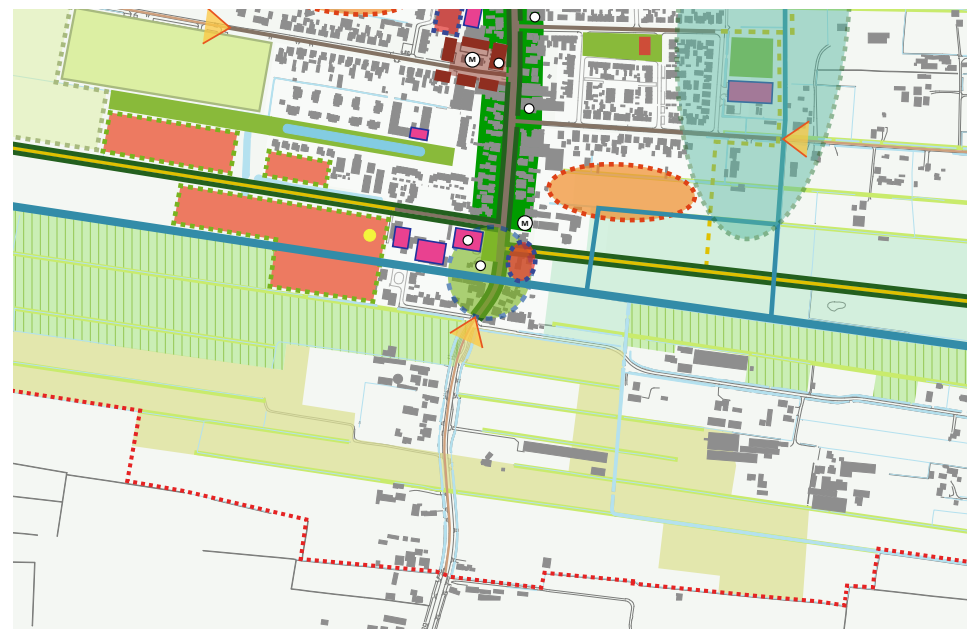
H



G. De landschappelijke verbindingszone Veluwe - Grebbelinie



Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

In de landschappelijke verbindingszone staat de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden voorop. Dit kan op gespannen voet staan met de dorpsuitbreidingen die aan de randen van deze zone plaats gaan vinden. Recent beleid anticipeert op soepeler beleid t.a.v. de oorspronkelijke, strikt geïnterpreteerde grenzen. Primaire doelen vanuit de structuurvisie blijven hier een zo open mogelijke landschappelijke verbinding, met de Munnikerbeek en de Wallenburg als belangrijkste dragers, de harmonische verweving van dorp en landschap en speciale aandacht voor de dorpsranden. Hiervoor zal de komende jaren een concreet plan worden uitgewerkt. Aan de zuidwestzijde van Ederveen wordt ingezet op de bescherming en versterking van het natuurgebied rond het Allemanskampje.



A

G

D

C

i1

F

i3

i2

B

E

H

H. De begraafplaats aan de Oude Heuvel (oostzijde De Klomp)

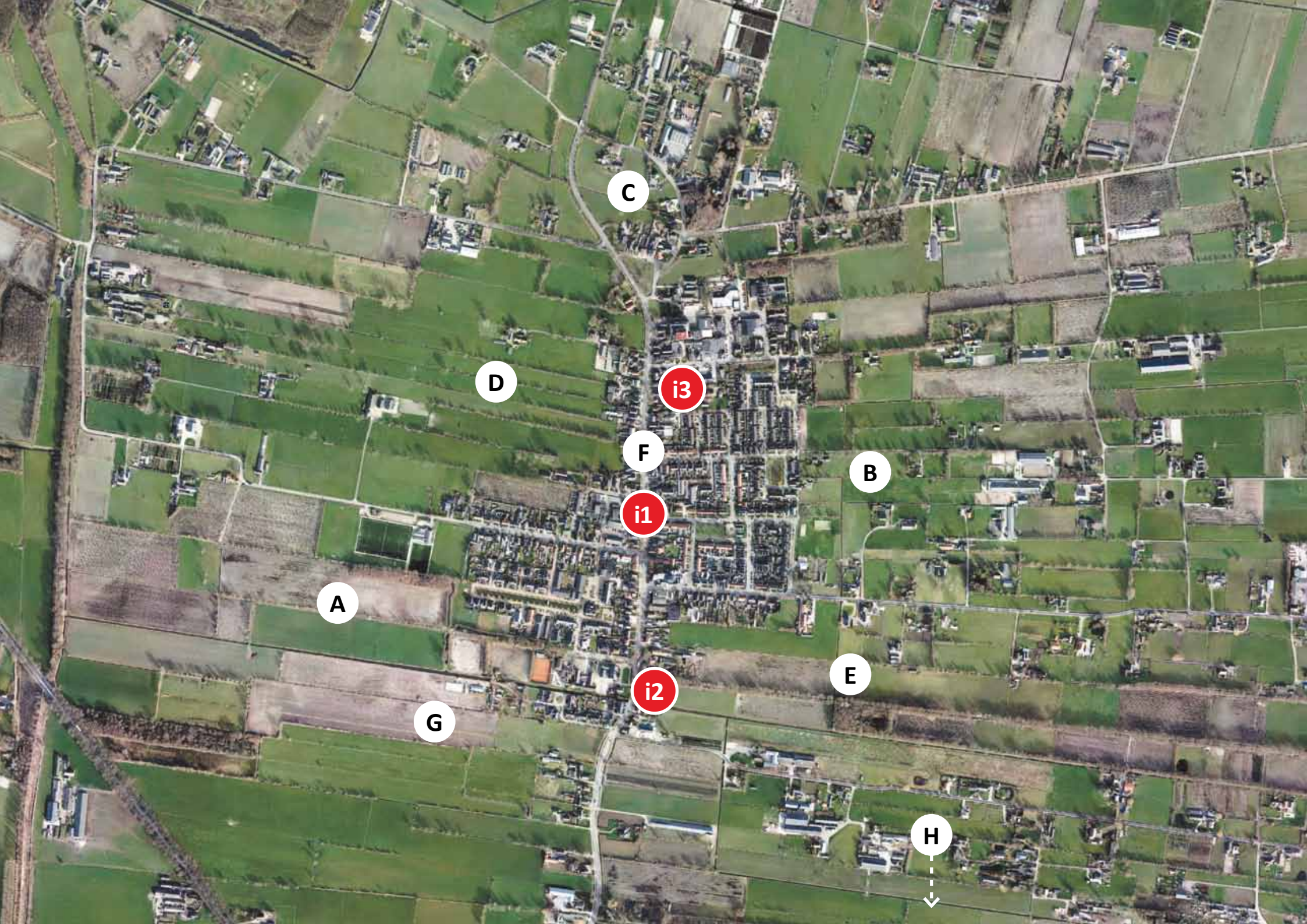


Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

De Ederveense begraafplaats zal worden uitgebreid aan de zuidzijde van de bestaande graven. Daarbij wordt bekeken of de parkeergelegenheid kan worden uitgebreid (ca. 30 plaatsen). Het geheel dient landschappelijk optimaal te worden ingepast.



A

G

D

C

F

B

E

H

i1

i2

i3

i. Inbreidingslocaties

i1. Hoek Hoofdweg/Hootsenstraat



Huidige situatie



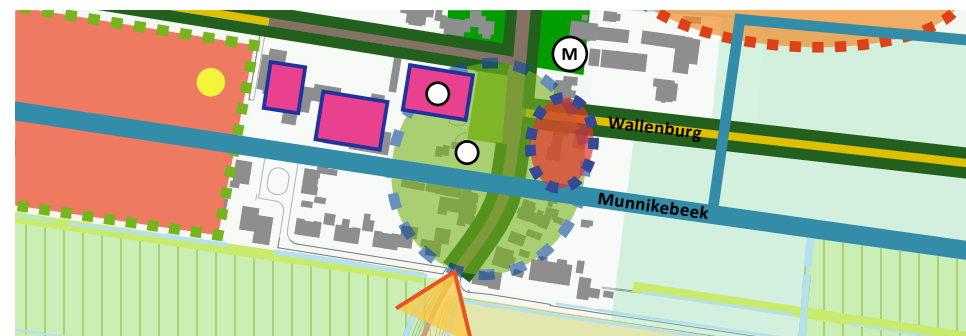
Indicatieve uitwerking

Voor bovenstaande locaties zijn bij de gemeente initiatieven ingediend. Hier is herontwikkeling denkbaar, wanneer er aantoonbaar sprake is van een kwalitatieve verbetering of een doorslaggevend maatschappelijk belang. De hoek Hoofdweg/Hootsenstraat is uit cultuurhistorische overwegingen gemarkeerd als karakteristieke plek. Daarbij speelt de maatschappelijke functie een prominente rol. De bijzondere hoeklocatie biedt mogelijkheden voor de realisering van een markant gebouw.

i2. Zuidelijke entree, hoek Hoofdweg 112/Wallenburg



Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

Op het perceel Hoofdweg nr. 112 liggen kansen om de landschappelijke kwaliteit van de Wallenburg en de inpassing van de Munnikebeek te verbeteren en/of bijvoorbeeld betaalbare zorgwoningen te realiseren. Daarbij dient de samenhang in het gehele ensemble rond dit deel van de Hoofdweg, inclusief zuidelijke entree, kerk, pastorie en de villa Ruimzicht tot uitdrukking te komen.

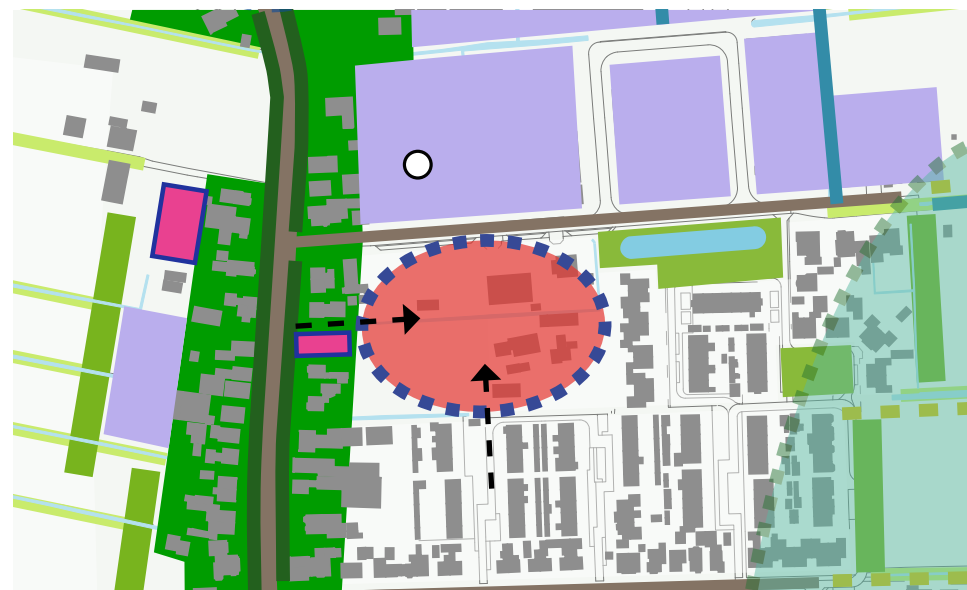


Aerial luchtfoto (inbreidingslocatie Jasmijnstraat)

i3. Jasmijnstraat



Huidige situatie



Indicatieve uitwerking

Op deze potentiële inbreidingslocatie is een kleinschalige inbreiding mogelijk met een menging van wonen en werken. Hierbij moet wel sprake zijn van een royale open ruimte met voldoende groen. Deze ruimte kan benut worden voor de noodzakelijke waterberging en daarnaast kan worden gedacht aan meer openbare functies als speelgelegenheid, dorpslandbouw/moestuin e.d.

Bijlage 1: De Visiekaart

Bijlagen



VISIEKAART EDERVEEN

- Bebouwing
- Bedrijventerrein
- Dorpscentrum
- Dorpsf
- Maatschappelijke voorziening
- Sportvoorziening
- Water
- Groenelementen
- Lintbebouwing langs Hoofdweg
- Hoofdwegzone
- Buurtontsluitingswegen
- Wegen overig
- Recreatieve route Schoolstraat-Wallenburg
- Recreatieve routes (mogelijk)
- Hoofdwaterring
- Karakteristiek slagenlandschap
- Gemeentelijke landschappelijke verbindingzone
- Gelders Natuurnetwerk (GNN)
- Groene ontwikkelingszone (GO)
- Begrenzing
- Monument
- Karakteristiek pand
- Nieuwbouw (mogelijk)
- Ontwikkellocatie wonen/maatschappelijk
- Bepaalde uitbreiding bedrijventerrein
- Zoeklocatie sportvoorzieningen
- Zoeklocatie wonen na 2025
- Zoekzone landschappelijke versterking 2025
- Inbreidingslocaties
- Groene dorpsentrees
- Dorpsingang
- Voorkeurslocatie nieuwbouw school

0 10 50 100 meter



05-03-2015

Bijlage 2: Luchtfoto 2014



