

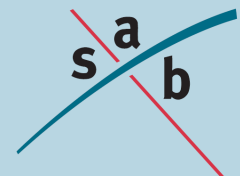
uitwerkingsplan

Woongebied Kernhem, scherven 3a, 15 en 16

Toelichting

Gemeente Ede

Datum: 16 november 2009
Projectnummer: 80577
ID: NL.IMRO.0228.BPU2009KRNH0002-0101



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het plan	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Hoofdstructuur Kernhem	7
2.3	Hoofdstructuur vlek B	7
2.4	Scherven 3a, 15 en 16	11
3	Haalbaarheid van het plan	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Bodem	14
3.3	Parkeren	15
3.4	Economische uitvoerbaarheid	15
4	Wijze van bestemmen	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Dit uitwerkingsplan	18
5	Procedure	20
5.1	zienswijzen	20

Bijlage

- *memo bodemonderzoeken (gemeente Ede)*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Voorliggend uitwerkingsplan is bedoeld om enkele onderdelen van het westelijk deel (vlek B) mogelijk te maken. Het betreft specifiek de volgende onderdelen:

- de woningen in scherf 15 en 16;
- het scholencluster in scherf 3a.

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

Het nog te ontwikkelen westelijk deel van Kernhem heeft in totaal betrekking op zo'n 1.920 woningen. De scherven 15 en 16 voorzien in circa 88 woningen.

1.2 Ligging plangebied

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

De navolgende afbeelding geeft globaal de ligging van het plangebied weer. Tevens is een kaartje bijgevoegd met daarop de ligging van het reeds gerealiseerde deel van Kernhem (vlek A) en scherven 3a, 15 en 16 uit onderhavig plangebied (witte cirkel). Voor de exacte ligging en begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding in de bijlage.



Globale ligging plangebied



Situering Vlek A en Vlek B met de scherven 3a, 15 en 16 wit omcirkeld

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem", dat op 12 april 2007 is vastgesteld.

Op grond van het geldende bestemmingsplan zijn aan het plangebied de volgende bestemmingen toegekend:

- Uit te werken woondoeleinden met bijbehorende voorzieningen

Deze gronden zijn bestemd voor de volgende functies:

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

Dit uitwerkingsplan

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

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

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

1.4 Opzet van het plan

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

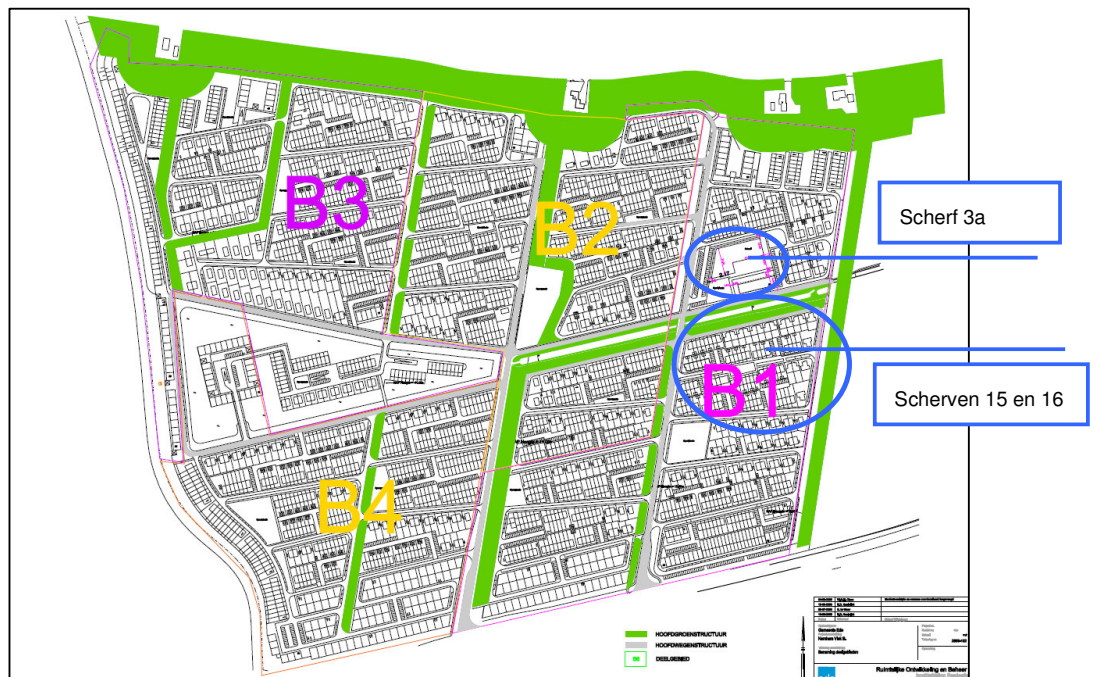
2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voorliggend uitwerkingsplan betreft een uitwerking van het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem' van de gemeente Ede. Dit plan is bedoeld om de realisatie van de scherven 3a, 15 en 16 in vlek B juridisch-planologisch mogelijk te maken.

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

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



situering plangrenzen voorliggend bestemmingsplan

2.2 Hoofdstructuur Kernhem

De hoofdstructuur van Kernhem is bepaald door de ecologische zones en de bestaande en te handhaven groenelementen.

Hierdoor ontstond enerzijds een *basispatroon* met noord-zuid gerichte dreven met een verzamel functie; veelal gekoppeld aan bestaande groenlijnen en oost-west gerichte korte woonstraten, welke loodrecht op de aanwezige hoogtelijnen zijn gesitueerd. Anderzijds ontstond er ruimte voor de ontwikkeling van *buurtschappen* waar, los van het standaardmilieu bijzondere streefbeelden zouden kunnen worden ontwikkeld. Op basis van bovengenoemd 'grid' heeft de stedenbouwkundige uitwerking verder plaatsgevonden, bestaande uit een ontsluitingssysteem met noord-zuid lopende hoofdaders en oost-west lopende 30 km/u straten. De ontsluitingssystemen van de Vlekken A en B zijn (voor autoverkeer) onderling van elkaar gescheiden door een groene noord-zuid wal. Binnen de ontsluitingsstructuur vormen zich kavelblokken, ook wel *scherven* genoemd.

2.3 Hoofdstructuur vlek B

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



het landschap als onderlegger voor de stedenbouwkundige structuur voor Vlek B

Het groene kader

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

de oostrand van het gebied scheidt een brede houtwal Vlek B van het reeds ontwikkelde Vlek A.

De oost-west lopende groenstructuur bevindt zich met name aan de randen van de wijk. Het betreft de ecologische zone langs de Doesburgerdijk aan de noordzijde en de Laan van Kernhem aan de zuidzijde. De ecologische zone heeft een breedte van minimaal 50 m. In de zone zijn enkele bestaande woningen gelegen welke in voorliggend plan zijn meegenomen.

De woonvelden

Binnen de woonvelden kunnen twee woonmilieus worden onderscheiden; de scherven en de buurtschappen. De scherven vormen qua oppervlakte het grootste deel van het woongebied en worden gekenmerkt door een meer traditionele verkavelingsvorm en woningtypen in de kenmerkende verschijningsvorm, aansluitend op Vlek A. In de scherven kunnen circa 1.309 woningen worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op circa 40 woningen per scherv.

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

- Wonen in het groen;
- Wonen aan het water;
- Lage buurtschap;
- Rand N224;
- Rand A30;
- Laan van Kernhem



De verdeling in scherven en buurtschappen binnen de wijk

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

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

De verkeersontsluiting

De hoofdontsluiting van Vlek B wordt gevormd door noord-zuid lopende dreven waarmee dit deel van Kernhem onafhankelijk van het reeds gerealiseerde deel is ontsloten op de N224. Vanuit de dreven worden de woongebieden ontsloten door smalle oost-west lopende woonstraten, welke uitsluitend zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer. Parkeren vindt plaats in parkeerhoven; de woonstraten worden op deze manier zoveel mogelijk gevrijwaard van auto's.

Het gebied wordt doorsneden door een aantal vrijliggende fietsroutes. Deze sluiten aan op het fietspad langs de N224 en de fietsroute over de Doesburgerdijk.

Ten slotte sluit de busroute door dit wijkdeel aan op de reeds bestaande busroute in Vlek A, zodat ook in dit deel sprake is van een optimale ontsluiting per openbaar vervoer.

Beeldkwaliteit de Scherven

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

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

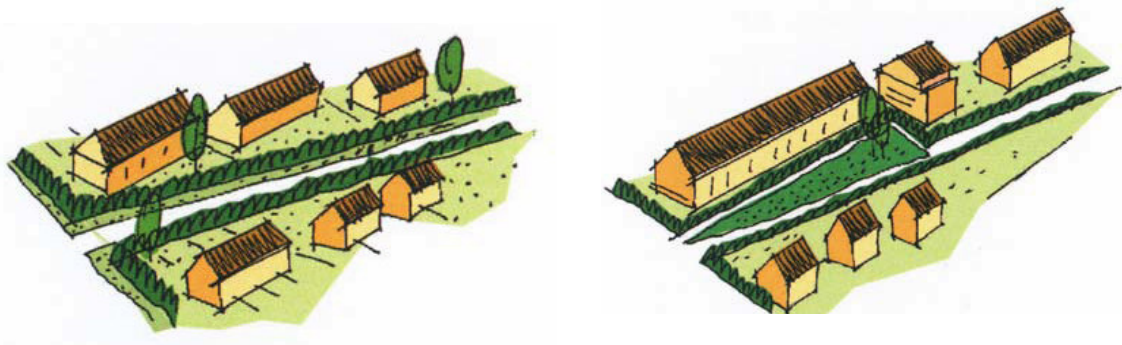
- Een uniforme bebouwingsrichting, welke met een maximale afwijking van 10 graden de Laan van Kernhem (N224) volgt;
- De richting van de straten wijkt daarvan af, waardoor zogenaamde scherven ontstaan, die grotendeels niet evenwijdig aan de straat staat; het stedenbouwkundig plan geeft aan waar de woningen wel evenwijdig aan de straat mogen staan;
- De scherven worden omzoomd door hagen;
- Baksteen en dakpannen worden uniform toegepast in de scherven, conform Vlek A; nuancering in de kleur van de bakstenen is mogelijk; dakpannen hebben de kleur natuurrood speciaal (conform Vlek A), waarbij een lichte nuancering in kleur mogelijk is;
- Afwisseling met andere materialen (bijvoorbeeld houten panelen) is mogelijk, mits deze delen ondergeschikt zijn aan het totale gevelbeeld van baksteen;
- Naast de hagen worden de singels, houtwallen en nieuw te planten verspreide eiken en elzen de dragers van de openbare ruimte;
- Naast uniformiteit in de architectuur wordt ook gestreefd naar een uniform straatbeeld;
- Het parkeren wordt grotendeels binnen de scherven opgelost;
- Het is mogelijk differentiatie aan te brengen binnen de scherven door accenten en verbijzonderingen van bebouwing en openbare ruimte, mits de hoofdstructuur niet wordt aangetast.

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

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

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

- De woningblokken vertonen een gevarieerd gevelbeeld; dit betekent dat maximaal 4 woningen met hetzelfde gevelbeeld in één blok aanwezig zijn;
- Maximaal 3 tweekappers naast elkaar van hetzelfde type, waarbij per tweekapper twee verschillende gevelbeelden gewenst zijn; maximaal 4 vrijstaande woningen naast elkaar van hetzelfde type, ook hierbij is variatie in gevelbeeld gewenst (bijv. door toepassing van erkers of afwijkende raamvorm);
- Voor bijzondere wooncomplexen, zoals appartementengebouwen binnen de scherven geldt: kenmerkende Kernhem-baksteen bepaalt het beeld van de gevel; platte dakafdekking is toegestaan; kleur van pannen komt overeen met rest van de scherven; hout aan gevel is toegestaan, mits ondergeschikt aan gevelbeeld van baksteen.



*principe-differentiatie van de woonstraat
bron: aanvullend welstandskader*

- Voor scholen geldt een grotere vrijheid in materiaal en vormgeving. Andere materialen kunnen het gevelbeeld bepalen; de Kernhem-baksteen, of een lichte nuanciering daarvan, is wel aanwezig in de gevel maar kan ondergeschikt zijn. Ook een andere dakafdekking bij hellende daken is toegestaan evenals een andere kapvorm. De scholen dienen zich te onderscheiden als bijzondere elementen binnen de scherven.
- Geen dichte gevels op de kopse kanten van de bouwblokken.

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

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

2.4 Scherven 3a, 15 en 16

Scherf 3a

In het plangebied zal zich een tweetal basisscholen vestigen. De scholen zijn nabij vlek A gepland, zodat zij ook vanuit deze wijk goed bereikbaar zijn. De scholen zijn opgenomen in de schervenstructuur. De scholen zullen een maximale goot-en nokhoogte hebben van respectievelijk 10 en 15 meter. De scholen worden gebouwd door Stichting Katholiek Onderwijs Veluwe Vallei (SKOVV) en Christelijk Nationaal Onderwijs (CNS) Ede en zijn een aanvulling op de bestaande basisscholen De Kern, De Meander en de Kleine Prins. De laatste heeft nu een tijdelijk onderkomen in de schoolwoningen bij De Kern. Als de schoolgebouwen klaar zijn, verhuist deze school naar haar nieuwe stek. De scholen komen op één terrein te staan. Rond de scholen komen 57 parkeerplaatsen, speciaal voor de leerkrachten en ouders.

Scherf 15 en 16

De randvoorwaarden uit het moederplan en ontwikkelingsplan, alsmede de beeldkwaliteitseisen uit het aanvullend welstandskader, zijn doorvertaald in een stedenbouwkundig plan voor de scherven 15 en 16. Onderstaande afbeelding toont dit stedenbouwkundig plan.

De scherven 15 en 16 bieden qua bebouwing uitsluitend ruimte voor de woonfunctie. In totaal biedt het plan ruimte aan 88 woningen, verdeeld over de volgende typen:

- 70 rijwoningen in de koop- en huursector;
- 14 twee-onder-één kapwoningen;
- 4 vrijstaande woningen.

De rijwoningen zijn met name geconcentreerd in de zuidwestzijde van het plangebied, terwijl de twee-onder-een kapwoningen en de vrijstaande woningen zich voornamelijk aan de noordoostzijde bevinden. De kavelgrootte van de percelen varieert van circa 108 m² tot circa 530 m². De verkaveling en bebouwingsrichting is eenduidig en volgt, conform de beeldkwaliteitseisen, de richting van de Laan van Kernhem.

De rijwoningen komen voor in blokken van vier tot maximaal acht woningen aaneen. De goothoogte van de rijwoningen bedraagt maximaal 6 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 10 meter betreft.

Voor de twee-onder-een kapwoningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10,5 m. De vrijstaande woningen ten slotte hebben een maximale goothoogte van eveneens 6 m en een maximale hoogte van 11,5 m.

Alle woningen bestaan uit twee lagen met zadeldak. De woningen aangrenzend aan de dreven hebben een tweezijdige oriëntatie.



Stedenbouwkundig plan scherf 15 en 16

De scherven 15 en 16 worden rechtstreeks ontsloten op de hoofddreef aan de westzijde. Vanuit deze hoofddreef takt een woonstraat het plangebied in. Centraal in het plangebied leidt de woonstraat het bestemmingsverkeer rond een openbaar groengebied, waarna aan de oostzijde wordt aangetakt op de ringvormige woonstraat die rond de scherven 15 en 16 loopt.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, of op de parkeerhoven verspreid binnen de scherven. Op deze manier worden de woonstraten gevrijwaard van geparkeerde auto's. Voor een onderbouwing van het aantal benodigde en beschikbare parkeerplaatsen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

De woningen aan de noordzijde van het plangebied lopen evenwijdig aan en kijken uit op de watergang.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Inleiding

In de toelichting van het moederplan 'Woongebied Kernhem' is uitvoerig gemotiveerd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gebieden, zoals opgenomen in de uitwerkingsregels, past binnen de beleidskaders van de gemeente Ede en de hogere overheden en dat op grond van onderzoeksgegevens geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen ook uitvoerbaar zijn.

Omdat het voorliggende plan een uitwerkingsplan betreft, kan het onderzoek naar de haalbaarheid van het plan achterwege blijven en kan korthedshalve verwezen worden naar het hoofdstuk "Inventarisatie en nader onderzoek" en wat betreft de duurzaamheidsaspecten zoals de waterhuishouding naar het hoofdstuk "Uitgangspunten en randvoorwaarden Vlek B" van het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem". Daar waar sinds de inwerkingtreding van het moederplan nieuwe onderzoeken zijn verricht, of onderzoeken zijn geactualiseerd in het kader van de uitwerking van Vlek B, worden deze wel in het onderstaande besproken. Het betreft de onderdelen 'bodem', 'parkeren' en 'economische uitvoerbaarheid'.

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

3.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied Kernhem (vlek B) zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan kan het volgende worden vastgesteld:

Op 2 gevallen van ernstige bodemverontreiniging na (puinpad en puinverharding rondom de schuren van de Doesburgerdijk 21) is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. De vervuiling is puingerelateerd. Deze zal deze tijdens het bouwrijp maken verwijderd worden.

Ter plaatse van de Doesburgerdijk 21 wordt plaatselijk in de bovengrond een verhoogd Pak-gehalte gemeten. Deze is gerelateerd aan de aanwezigheid van puin en teerhoudend asfalt. Het monstermateriaal is tevens onderzocht op asbest. Hierbij is geen overschrijding van de restconcentratienorm gemeten. Het bodemvreemd materiaal zal tijdens het bouwrijp maken verwijderd worden.

Indien zintuiglijk schone grond uit Kernhem Vlek B vrijkomt, dan kan dit binnen de gemeente Ede (natuurgebieden uitgezonderd) zonder restricties hergebruikt worden.

De uitvoering van noodzakelijke (vervolg)bodemonderzoeken zal op de planrealisatie worden afgestemd. Hierdoor wordt voorkomen dat onderzoeken op het moment van realisatie verouderd zijn. De eventueel noodzakelijke vervolgstappen zullen eveneens op de planontwikkeling worden afgestemd, zodat samenloopvoordeel behaald kan worden.

3.3 Parkeren

In het bestemmingsplan “Woongebied Kernhem” (moederplan) is ten aanzien van het parkeren aangegeven dat er in Kernhem voor gekozen is het parkeren zoveel mogelijk te laten plaatsvinden buiten de oost-west georiënteerde straten. Daarbij wordt de parkeerfunctie zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerhofjes. Geheel Kernhem is een zogenaamde parkeerverbodszone. Dit betekent dat alleen op de aangewezen plekken geparkeerd mag worden. Voor vlek B wordt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per huishouden nagestreefd.

Scherf 3a

In scherf 3a worden 2 scholen gerealiseerd met ieder 9 lokalen. Naast de school wordt een parkeervoorziening gerealiseerd met een capaciteit van 57 parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening voorziet in parkeer capaciteit voor zowel het personeel als ook het halen en brengen van leerlingen.

Om het schoolgerelateerde verkeer te weren in de woonstraten rondom de school is het parkeerterrein direct toegankelijk vanaf de (oostelijke) dreef. Voor de realisatie van een herkenbare verkeersstroom wordt op het parkeerterrein eenrichtingsverkeer ingesteld. Ter ondersteuning van dit regime worden de parkeervakken in gestoken vorm (schuin parkeren) aangelegd.

Scherf 15 en 16

In de scherven 15 en 16 worden in totaal 88 woningen gerealiseerd. Uitgaande van een norm van 1,7 parkeerplaats per huishouden betekent dit dat er in dit gedeelte van het plangebied 150 parkeerplaatsen nodig zijn. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan de realisatie van 127 parkeerplaatsen.

De overige benodigde parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het openbaar gebied.

3.4 Economische uitvoerbaarheid

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

De grondexploitatie voor Kernhem, zoals vastgesteld in de Grondnota, omvat alleen de kosten voor het woongebied Kernhem. De andere delen van het bestemmingsplan worden anders gefinancierd.

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *wat is een uitwerkingsplan?*

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

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

4.1.2 *Wro*

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

4.1.3 *over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van

de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. In voorliggend bestemmingsplan komen geen dubbelbestemmingen voor.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook eigen regels hebben. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding van de maximale goothoogte en bouwhoogte.

4.1.4 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit uitwerkingsplan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit uitwerkingsplan geeft een weergave van de beoogde uitwerkingen en de beleidsuitgangspunten die aan het uitwerkingsplan ten grondslag

liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het uitwerkingsplan.

4.2.1 bijzonderheden in dit uitwerkingsplan

Voorliggend bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: Groen, Maatschappelijk, Tuin, Verkeer – Verblijf en Wonen - 1.

Groen

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

Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk heeft betrekking op maatschappelijke doeleinden (zie art. 1 van het moederplan). Gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering is opgenomen op de verbeelding. Een minimale en maximale dakhelling is opgenomen in de regels.

Verkeer - Verblijf

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

Wonen - 1 en Tuin

De regels bij de bestemming Wonen - 1 hebben betrekking op verschillende soorten woningen (vrijstaand, twee-aaneen, aaneengebouwd). Deze woningen zijn op de verbeelding aangegeven. Voor zover daartoe een aanduiding is opgenomen op de verbeelding binnen de bestemmingen Wonen - 1 en/of Tuin dient binnen het bouwperceel een parkeerplaats te worden gerealiseerd. Bij twee-aaneengebouwde woningen is het eveneens mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'overbouwing' bebouwing ten behoeve van de woonfunctie te realiseren, mits de goothoogte maximaal 3 meter is. Woningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak en de maatvoering is opgenomen in de regels. Bij de woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd. De regels hiervoor zijn opgenomen in de bestemming Wonen - 1 en Tuin.

Ten slotte is het mogelijk om binnen de bestemming Tuin een carport te realiseren.

5 Procedure

5.1 zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening voor een periode van 6 weken ter visie worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijzen omtrent het bestemmingsplan kenbaar te maken.

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de eventueel ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop, opgenomen.