

## **Nota van Uitgangspunten Wekerom oost, Deelgebied J**

Datum: 12 december 2018

Projectnummer: G70710

Zaaknummer: 106073

Vastgesteld door college op: 18 december 2018

Vastgesteld door gemeenteraad op:

# Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Achtergrond .....	3
1.2.	Doel Nota van Uitgangspunten.....	3
1.3.	Doelstelling en ambities van het project .....	4
2.	Het plangebied en de omgeving.....	5
2.1.	Begrenzing van het plangebied .....	5
2.2.	Relevante ontwikkelingen in omgeving .....	5
3.	Uitgangspunten.....	6
3.1.	Bouwen voor de Wekerommer .....	6
3.2.	Prettige leefomgeving .....	7
3.3.	Kwaliteit in leven .....	9
	Bijlage 1 - Checklist .....	11
	Bijlage 2 - Cultuurhistorie en erfgoed .....	15
	Bijlage 3 - Ecologie .....	16
	Bijlage 4 - Bomenbeleid.....	18
	Bijlage 5 - Posters Project Startup 25 september 2018 .....	20

## 1. INLEIDING

### 1.1. Achtergrond

In Wekerom wordt een tweetal locaties door de gemeente ontwikkeld voor woningbouw, Wekerom Oost en Wekerom West. Voor de oostelijke ontwikkeling is de eerste fase afgerond en in 2015 afgesloten. In Wekerom West wordt op dit moment nog gebouwd. De verschillende ontwikkelaars die een bouwclaim hadden voor de ontwikkeling van het Westelijk plandeel en de tweede fase voor Oost zijn overeengekomen eerst het westelijk plandeel te ontwikkelen. Voor de tweede fase van Wekerom Oost (deelgebied J) moeten nog plannen worden ontwikkeld. Waar er voorheen van was uitgegaan dat dit plandeel voor enkele grote vrijstaande kavels zou gaan dienen, ontstaat nu de mogelijkheid om een meer op de markt aansluitend plan te ontwikkelen.

De Bunte Vastgoed heeft op basis van een overeenkomst uit 2006 een ontwikkelrecht voor dit deelgebied en heeft de gemeente gevraagd om de ontwikkeling hiervan op te starten. Reden is dat er vragen komen vanuit Wekerom naar woningen wat het aanbod in Wekerom West fase 2 overtreft.

Op 17 januari 2017 is het project on hold gezet door het college van burgemeester en wethouders. De redenen zijn de volgende:

- Op basis van de woningmarktanalyse kon op dat moment vanuit juridisch oogpunt geen bestemmingsplan worden opgesteld voor woningbouw omdat de behoefte onvoldoende onderbouwd kon worden;
- De milieucirkel van het naastgelegen bedrijf (Otterloseweg 20) vormde een belemmering voor deze ontwikkeling.

Nu beide punten geen belemmering meer vormen kan de ontwikkeling van Wekerom Oost, vlek J, weer worden opgepakt. Besloten is om deze gebiedsontwikkeling op te pakken in de geest van de Omgevingswet.

### 1.2. Doel Nota van Uitgangspunten

De Nota van Uitgangspunten (NvU) voor de ontwikkeling van Wekerom Oost deelgebied J verwoordt de kaders en de vertrekpunten over hoe de Gemeente Ede deze locatie ziet en welke ambities zij in het plan wil verwerken. In basis geldt voor de planontwikkeling dat het moet voldoen aan de wetgeving en het gemeentelijk beleid m.b.t. ruimtelijke ontwikkeling. Deze nota gaat op een aantal aspecten dieper in en geeft richting mee aan het beoogde ontwikkelplan. Hiermee worden de ruimtelijke uitgangspunten en de kwaliteit voor het plan vastgelegd.

De ontwerpuitgangspunten uit deze nota worden vervolgens ruimtelijk vertaald in een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en een inrichtingsplan (van schetsontwerp tot definitief ontwerp). De ontwerpen bevatten de ruimtelijke hoofdstructuur voor de ontwikkeling in Wekerom Oost: de ligging en begrenzing van bouwvlakken, wegen, groenstructuur en water(opslag).

Deze nota is opgesteld door de gemeentelijke projectgroep behorende bij dit project, waarin de verschillende afdelingen en disciplines binnen de gemeente zijn vertegenwoordigd. Daarbij is bij het opstellen van deze nota nadrukkelijk input gevraagd van de belangenvereniging Wekerom, de ontwikkelaar De Bunte Vastgoed en de VGGM. Ook hebben zij hun reacties gegeven op het concept. De NvU zal worden aangeboden aan het college van B&W en de gemeenteraad.

De uitgangspunten, gebaseerd op beleidsmatige kennis en visies binnen de gemeente Ede, zijn het vertrekpunt om het globale plan verder uit te werken. Gedurende het ontwerpproces wordt afstemming gezocht met de omgeving (omwonenden, belangenverenigingen en andere belanghebbenden). Indien daarbij gedragen suggesties uit de omgeving worden ingebracht en niet stroken met de uitgangspunten in deze Nota, dan bestaat ruimte om hiervan gemotiveerd af te wijken. Ook omgekeerd is het geval dat de uitgangspunten in deze notitie niet statisch werken richting de omgeving en als een algemeen akkoord gezien kunnen worden. Indien uitgangspunten gewijzigd moeten worden, wordt dit met goedkeuring van de gemeentelijke projectgroep gedaan en onderbouwd opgenomen bij de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan, welke in een latere fase aan de gemeenteraad wordt aangeboden. Daarmee behoudt de gemeenteraad dan ook alle vrijheid om bij de uiteindelijke vaststelling van het bestemmingsplan een algemene afweging te kunnen maken tussen de belangen van de initiatiefnemer, de omgeving en de ruimtelijke keuzes.

### **1.3. Doelstelling en ambities van het project**

Het basale doel is om met het voorliggende project te voorzien in de concrete behoeftevrage naar woningen in Wekerom. Het beoogde resultaat is het realiseren van een woonwijk, dat goed is voor Wekerom en de gemeente Ede.

Tijdens de Project Startup op 25 september 2018 is de projectgroep, de ontwikkelaar en de belangenvereniging met elkaar in gesprek gegaan over de ambities voor dit gebied. Hieruit zijn de volgende drie ambities gedestilleerd:

- Bouwen voor de Wekerommer (paragraaf 3.1)
- Prettige leefomgeving (paragraaf 3.2)
- Kwaliteit in leven (paragraaf 3.3)

In bijlage 5 zijn de foto's van de poster weergegeven die de verschillende groepen tijdens de Project Startup hebben gemaakt.

In deze NvU zullen deze drie ambities het startpunt vormen voor de beschrijving van de uitgangspunten. Hierbij wordt, in de geest van de omgevingswet, integraal gekeken naar hoe deze ambities gezamenlijk verwezenlijkt kunnen worden.

In bijlage 1 is de 'checklist' opgenomen. Hierin staan alle uitgangspunten, zowel vanuit de beschreven ambities in hoofdstuk 3, als vanuit het gemeentelijk beleid. Deze uitgangspunten staan per discipline/thema benoemd, zodat op basis hiervan de ontwerpdocumenten eenvoudig getoetst kunnen worden.

Randvoorwaarden:

- De ontwikkeling zal moeten voldoen aan de wettelijke en beleidsmatige kaders.
- De ontwikkeling zal tot stand komen in de geest van de omgevingswet, waaronder een vroegtijdige burgerparticipatie.

## 2. HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING

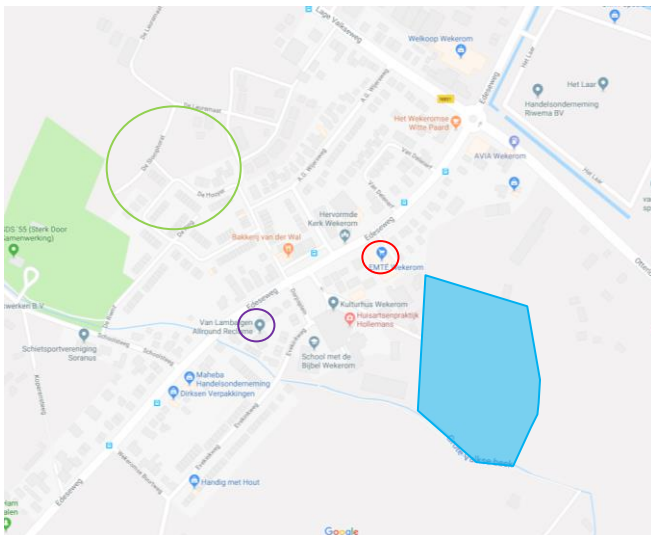
### 2.1. Begrenzing van het plangebied

Dit gebied bevindt zich aan de rand van de bebouwde kom van Wekerom aan de oostzijde. Het gebied heeft een oppervlakte van 3 hectare en is eigendom van de gemeente. Het gebied wordt in onderstaande figuren weergegeven.

Het gebied bestaat grotendeels uit een akker die overgaat in het buitengebied. In het plangebied is al een royale bergingsvijver gerealiseerd. Het gebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp tussen de Otterloseweg en de Edeseweg op enige afstand achter de lintbebouwing van deze wegen en in de nabijheid van de kleine compacte dorpskern. De straat Dorpsplein vormt momenteel de enige fysieke verbinding naar het gebied. Aan deze straat zijn recentelijk nieuwe functies toegevoegd: een school, een dorps huis en woningbouw.

De context:

- De noord- en westzijde van het plangebied wordt gekenmerkt door dorps en rationeel verkavelde bebouwing van het dorp Wekerom. De bebouwing ligt voornamelijk met achterkanten en zijkanten tegen het plangebied aan. Aan de noordzijde ligt o.a. het perceel van de Otterloseweg 20 met een lange schuur. Aan de noordzijde ligt tevens de Grensbeek.
- De zuidzijde wordt begrensd door een voetpad langs de Grote Valkse Beek. Aan de zone, ten westen van het plangebied, ligt de basisschool 'School met de Bijbel' (2011).
- Beboste kavels aan de oostzijde waar op één plek het open landschap zichtbaar is.



### 2.2. Relevante ontwikkelingen in omgeving

Op dit moment zijn er nog drie andere woningbouwplannen bekend in Wekerom:

- **Wekerom West fase 2** (Zie groene cirkel bovenstaande afbeelding)

Dit project bevindt zich in de realisatiefase. De eerste 4 deelgebieden zijn al opgeleverd bestaande uit in totaal 55 woningen. In het vijfde en tevens laatste deelgebied kunnen er volgens bestemmingsplan nog 16 woningen worden gebouwd.

- **De Supermarktlocatie Emté**, Edeseweg 118 Wekerom (Zie rode cirkel bovenstaande afbeelding)

Op de vrijkomende supermarktlocatie Emté in Wekerom zijn plannen voor 15 nieuwbouwwoningen. Het gaat om 4 rijwoningen, een tweekapper en 9 appartementen.

- **Bedrijfsverplaatsing van Lambalgen**, Edeseweg 96 Wekerom (Zie paarse cirkel bovenstaande afbeelding)

Op de vrijkomende locatie door de bedrijfsverplaatsing van Lambalgen zijn plannen voor 6 woningen. Het betreft 2 à 3 goedkope koopappartementen en 3 à 4 kleine studio's.

### 3. UITGANGSPUNTEN

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor Wekerom Oost deelgebied J aan de hand van drie ambities toegelicht. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op uitgangspunten die specifiek voor Wekerom Oost deelgebied J gelden. In bijlage 1 is een compacte checklist toegevoegd waar de uitgangspunten nogmaals puntsgewijs zijn benoemd aangevuld met de algemene uitgangspunten.

#### 3.1. Bouwen voor de Wekerommer

De laatste jaren zijn in Wekerom -na vele jaren zonder significante nieuwbouw- op diverse locaties woningen gerealiseerd (Wekerom Oost fase 1, Wekerom West, Wicherumloo). Woningbouw was noodzakelijk om in de enorme behoefte vanuit de Wekeromse bevolking te voorzien (vooral starters en jonge doorstromers en zorgbehoevenden). De groei van het dorp is nog niet ten einde: er blijkt nog steeds een stevige behoefte aan nieuwe woningen. Het (geactualiseerde) woningbehoefteonderzoek van Companen uit 2017 heeft dit aangetoond (behoefte voor tenminste 100 woningen in de periode 2017 -2026). Dit wordt ondersteund door geluiden vanuit de markt en de plaatselijke bevolking. Het aanbod van de nieuw te realiseren woningen dient goed aan te sluiten op de vraag vanuit het dorp. Deze vraag betreft een mix van doelgroepen.

Wekerommers willen graag ruimte hebben voor eigen initiatief wat betreft het bouwen van de woning. Wekerommers weten van aanpakken. In het plan moet worden gezocht naar flexibiliteit om hiervoor de ruimte te bieden. Qua uitstraling wordt gezocht naar een typisch dorps karakter. Rondom de woning is behoefte aan sportmogelijkheden in de wijk (bijvoorbeeld in de vorm van een trapveld of trimbaan), mede ingegeven vanuit het feit dat Wekerommers relatief weinig lid zijn van sportclubs.

#### *Programma woningbouw*

In december 2015 is de 'Woonvisie Ede 2030' vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het woningbouwprogramma (circa 6.000 woningen van 2015 tot 2030) dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens tot 2030. Het project Wekerom Oost maakt onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat onder meer is verankerd in de Woonvisie Ede 2030 (spoor 1, Groeien met kwaliteit en 'Woningbouwprogramma Ede' pag. 55 ) en de regionale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0 Regio Food Valley en bijbehorende woningbouwafspraken). Ook legt de Woonvisie Ede 2030 (spoor 3 'Betaalbare woningvoorraad') voor de kleinere kernen als Wekerom een accent op realisatie van voldoende goedkope koopwoningen

In Wekerom is voornamelijk behoefte aan grondgebonden woningen in de koopsfeer. Er is zeer beperkt behoefte aan sociale huurwoningen. Ook het duurdere huursegment kan op weinig interesse rekenen. Er is weinig behoefte aan appartementen (worden al elders gerealiseerd zoals Van Lambalgenlocatie). Het meest gewenste product is een grondgebonden rijwoning of tweekapper in de koopsfeer. Differentiatie in prijssegment is wenselijk. De sterke vraag naar goedkope koopwoningen in het prijssegment onder de €185.000 wordt in Wekerom minder. Deze woningen zouden zodanig gebouwd moeten zijn dat ze niet uitgebreid kunnen worden en dus blijvend in het sociale segment blijven. Er is meer (en een sterke) vraag in het segment tussen € 185.000 en € 250.000. De behoefte aan beneden-bovenwoningen wordt als gering gezien. Er is markt voor tweekappers tussen € 300.000 - € 350.000. Er is behoefte aan een aantal grondgebonden seniorenwoningen zoals kleinere patio-woningen, seniorenhofje of grotere bungalowachtige woningen. Differentiatie in prijssegment is wenselijk. Voor het duurdere (vrijstaande) segment is beperkt interesse. Er is markt voor cascowoningen. Er wonen veel handige ZZP-ers die werkzaam zijn in de bouw in Wekerom. Tevens is er markt voor zelfbouw (particulier opdrachtgeverschap), zowel onder starters als onder senioren. Een continue bouwstroom is gewenst, waarbij per fase een evenwichtig woningbouwprogramma wordt gerealiseerd, dat recht doet aan de genoemde verdeling. N.B Eigen initiatief, flexibiliteit, cascowoningen en/of zelfbouw zullen (minimaal) aan de duurzaamheidseisen (MPG, BENG) moeten voldoen.

#### *Bebouwing*

Wekerommers willen graag ruimte hebben voor eigen initiatief. Qua uitstraling wordt gezocht naar een typisch dorps karakter. Bij het dorpse karakter van Wekerom hoort kleinschalige bebouwing: één of twee lagen met kap en rijenwoningen in korte blokjes. Platte daken zijn uitgesloten.

De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte, dus geen gesloten gevels naar het openbaar gebied. Heldere, logische (blok)verkaveling: achterkanten op achterkanten. Bij aansluiting op bestaande achterkanten kan hiervan worden afgeweken. Bij het dorpse karakter passen verspringingen in de rooilijn.

Voor Wekerom Deelgebied J moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Hierin wordt het dorpse/'Wekeromse' thema criteria voor bebouwing en openbare ruimte vertaald. Dit beeldkwaliteitsplan moet in samenhang met het bestemmingsplan worden opgesteld en gelijktijdig in procedure worden gebracht.

### 3.2. Prettige leefomgeving

Wekerommers ervaren een gebied als een prettige leefomgeving wanneer het dorpse karakter een rol speelt. Daarnaast is het in Wekerom Oost belangrijk om te zorgen voor een goede inpassing van het water, het groen en het parkeren. De huidige vijver en het trapveldje worden zeer gewaardeerd en multifunctioneel gebruikt. Ook parkeert de Wekerommer graag dicht voor zijn of haar huis en wil hij of zij een groene overgang naar het buitengebied. Het is duidelijk dat er een spanningsveld ontstaat tussen parkeren en groen, mede ingegeven vanuit de ervaringen in Wekerom West. Voor Wekerom Oost geldt dat dit als belangrijk leerpunt wordt meegenomen.

#### *Dorps karakter*

De ambitie is om van Wekerom Oost een dorpse wijk voor de Wekerommers te maken, met een goede verankering in het dorp en goede fysieke en visuele verbindingen naar de omgeving en het omliggende buitengebied. De verkaveling en bebouwing moet aansluiten bij het dorpse karakter van Wekerom en de kwaliteiten van de landelijke omgeving. Stedenbouwkundige structuur wordt ondersteund door een groenstructuur waarin bomen een belangrijke rol spelen. De verkaveling maakt eventuele toekomstige uitbreidingen naar noorden of oosten niet onmogelijk. De toevoeging van woningen op deze locatie zorgt voor een evenwichtiger structuur van de bebouwde kom van Wekerom, met een meer centrale ligging van het Dorpshart.

#### *Groene en blauwe overgang naar het buitengebied*

Het streven moet zijn om de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat, sturend en beleefbaar te maken. Bij een ontwikkeling van de locatie heeft het de sterke voorkeur om de historische kavellijnen te handhaven dan wel herkenbaar te houden in de nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Dit geldt in het bijzonder voor de greppel aan de oostzijde van het plangebied, die als relict van de ontginningsgeschiedenis van bijzondere cultuurhistorische waarde is. Een inpassing van deze structuur is gewenst om de historisch-ruimtelijke identiteit van de plek te behouden en te versterken. Zie bijlage 2 voor achtergrond informatie cultuurhistorie en erfgoed.

Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting met de aanwezige hoofdgroenstructuur. De bestaande kwaliteiten in het gebied - groene omzoming, wadi/waterplas, zichtbaarheid van beek en beekdal - moeten gerespecteerd en ingepast worden (zie ook bijlage 4 bomenbeleid). Routes naar de bestaande waterpartij, de beken en het overig landschap zijn van belang voor de Wekerommers om even een ommetje te maken of voor een flinke wandeling (bijvoorbeeld over het bestaande klompenpad). Voorwaarde hiervoor is dat er helderheid is over de afbakening van de werkgrens (zie paragraaf 2.1).

De waterpartij heeft natuurwaarden die het beste behouden kan blijven op de huidige locatie. Het is een locatie tegen een oude eikensingel. Door tussen de toekomstige nieuwbouw en de eikensingel afstand te houden, blijft deze singel (boomwortels) beter gehandhaafd. De waterpartij voorziet daarin. Bovendien ligt deze vlak bij de school, hetgeen ook educatieve- en belevingswaarde heeft. De verbinding vanuit de woonwijk en de waterpartij moet in stand gehouden worden. Aan de noordzijde van het plangebied is een knotbomenrij aanwezig. Dit is potentiële vliegrouete voor vleermuizen en dient bij voorbaat intact te worden gehouden. Lichtverstrooiing richting groenstructuren, waterpartij, beek en bosrand, dient te worden voorkomen. De wijk dient natuurinclusief ontworpen te worden. Dit betekent dat er in de bebouwing voorzieningen komen voor vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en huiszwaluwen. Tevens hoort hier een groene inrichting van de buitenruimte bij. Ter compensatie voor de steenuil en de das (mocht dat uit onderzoek blijken nodig te zijn) is het mogelijk nodig de randen van het gebied voor deze soorten in te richten of te zoeken naar landschappelijke versterking in de omgeving van het plangebied.

Bij het realiseren van de bergingsvijver is rekening gehouden met het realiseren van beperkt aantal grote kavels in deelgebied J. Nu de dichtheid van de te realiseren woningen in deelgebied J toeneemt, is opnieuw naar de benodigde hoeveelheid berging gekeken. Met de huidige uitgangspunten heeft de vijver niet genoeg bergingsmogelijkheden.

Er zijn 3 oplossingen mogelijk:

1. Peilstijging van 30 cm toestaan tijdens regen, in plaats van de huidige 20 cm;
2. Wateroppervlak vergroten;
3. In de wijk extra berging realiseren in de vorm van een wadi.



Rond de bergingsvijver moet een strook van 5 meter vrij blijven van obstakels vanwege het onderhoud aan de vijver. De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd naar de bergingsvijver staat open voor discussie. Er dient bewust te worden omgegaan met de gezondheidsrisico's van verontreinigd straatwater zodat er door de aanleg van de wadi's geen ongewenste neveneffecten voor spelende kinderen ontstaan. Het heeft de voorkeur om aan te sluiten bij het systeem van Wekerom Oost en dus een hemelwaterriool aan te leggen. Bovengrondse afvoer is ook bespreekbaar. Het vuilwater van deelgebied J kan worden aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel in Wekerom Oost. Gezien de grondwaterstanden in het gebied is in Wekerom Oost A t/m I drainage aangelegd ten behoeve van de regulering van grondwaterstanden. In deelgebied J zal waarschijnlijk ook drainage aangelegd moeten worden.

#### *Sport en beweging in de openbare ruimte*

Rondom de woning is sterke behoefte aan sport-/beweegmogelijkheden in de wijk, mede ingegeven vanuit het feit dat Wekerommers relatief weinig lid zijn van sportclubs en Wekerommers daadwerkelijk minder sporten dan andere mensen uit de gemeente Ede (blijkt uit de GGD-monitor). Toegankelijke, aantrekkelijke en bereikbare plekken/ routes om te bewegen en sporten zijn uitnodigend voor de initiatiefrijke Wekerommers om hier een invulling aan te geven (individueel of in groepsverband). Afwegingen hierin, ook in combinatie met eventuele speelvoorzieningen, moeten in breder perspectief beoordeeld worden. Welke mogelijkheden zijn er in heel Wekerom en wat is de behoefte vanuit heel Wekerom? Ruimte voor sport en bewegen moet een aanvulling zijn op het bestaande aanbod in Wekerom en passen bij de behoefte Wekerom breed.

De verwachting vooraf is dat samen met de toekomstige gebruikers vooral gezocht moet worden naar ruimte voor bewegen in het groen en openbare ruimte. Voorbeelden hierbij zijn het bestaande trapveldje terug laten komen in de plannen (een vereiste), een trimbaan, groenvoorzieningen, waarin gespeeld kan worden (hutten bouwen, verstoppertje spelen e.d.). In het groenplan moet hierom wel rekening worden gehouden met pollenarm, de eikenprocessierups en teken (maabeleid).

Lopen en spelen wordt gestimuleerd door een doorlopende structuur van herkenbare en veilige, verhoogde voetpaden van voldoende breedte (1,80m) met een aantrekkelijke aansluiting op de achterzijde van de school, recreatieve routes in het buitengebied en verbinding tussen school en sport-/speelvoorzieningen in de wijk. In overleg met de school is ook een aansluiting naar de achterzijde van de school voor de fiets wenselijk.

#### *Praktische inpassing verkeer en ontsluiting*

Er dient sprake te zijn van een heldere interne ontsluiting die aantakt op de ontsluitingsweg 'Dorpsplein'. Daarnaast moet er beoordeeld worden of een tweede of een andere ontsluiting vanuit het noorden kan worden gerealiseerd i.v.m. spreiding van verkeersdrukte op het dorpsplein. Zorg voor een goede aantakking op reeds aanwezige recreatieve- en langzaam verkeerroutes van en naar het gebied. Als blijkt dat er geen alternatieve mogelijkheden zijn vraagt de ontsluiting via de huidige ontsluitingsweg om een goede inpassing met aandacht voor de veiligheid. In dat geval zal moeten worden beoordeeld of er buiten het ontwikkelgebied (bij de school) maatregelen getroffen moeten worden om de verkeersveiligheid te verbeteren, zoals realisatie van een voetpad en snelheidsremmers.

In de openbare ruimte en op eigen terrein moet voldoende ruimte zijn voor parkeren, zodat aan de parkeerbalans wordt voldaan (parkeernormen Ede 2017), met loopafstanden bij voorkeur korter dan 100



meter. Wekerommers parkeren daarbij het liefst zo dicht mogelijk bij de voordeur (op eigen erf of in het zicht op straat). Maatvoering van de parkeervakken en de rijbaan op elkaar afstemmen, zodat de parkeervakken ook goed bruikbaar zijn. De parkeerplaatsen zijn bij voorkeur niet gelijkvloers met het voetpad uitgevoerd. Bij parkeren op eigen terrein is het wenselijk al rekening te houden met grotere voertuigen, zoals bestel-/werkbusjes en het eenvoudig bereikbaar maken van de garages voor fietsen. Ook is het wenselijk om, met het oog op de voorziene groei van het aantal elektrische auto's, verspreid over de parkeervoorzieningen binnen het plangebied (ondergrondse) voorbereidingen te treffen voor het plaatsen van een aantal laadpalen om zo voorbereid te zijn op de (toekomstige) laadbehoefte van bewoners/bezoekers die niet over een parkeervoorziening op eigen terrein beschikken.

Voor de ontsluiting van de wijk bestaat de voorkeur om de ontsluitingsweg (of een 2<sup>de</sup> ontsluitingsweg) te realiseren in noordelijke richting i.p.v. via het dorpsplein. Dit i.v.m. het schoolverkeer van de naastgelegen basisschool (School met de Bijbel). Indien de ontsluiting (ook) via het Dorpsplein zal gaan, is het nodig het plangebied groter te maken en (in overleg met bewoners en naastgelegen school) op het dorpsplein passende maatregelen te treffen om de verkeerstoename goed en veilig in te passen. Automobilisten moeten gedwongen worden zich aan de snelheid te houden over de gehele route (versmallingen en drempels). Daarbij is een aparte voetgangersvoorziening bij de huidige ontsluitingsweg (Dorpsplein) noodzakelijk.

Het woongebied wordt ingericht als 30 km/u-zone, waarbij de inrichting een lage rijsnelheid ondersteunt. In plaats van drempels wordt er ook gekeken naar andere mogelijkheden, zoals korte rechtstanden om de snelheid te verlagen. De wegbreedte is bij voorkeur 4,80 m. Deze wegen moeten in een tonrond profiel worden aangelegd. Een bredere rijbaan is nodig bij haaks parkeren.

Bij voorkeur geen doodlopende straten door toepassing van een lus. Als dit niet mogelijk blijkt, zijn korte, overzichtelijke woonstraten of een keermogelijkheid noodzakelijk. De infrastructuur moet geschikt zijn voor hulp- en afvaldiensten. Een calamiteitenweg is noodzakelijk. De eigenaar van het perceel Otterloseweg 20 heeft toestemming gegeven om deze op zijn grond/terrein te realiseren.

### **3.3. Kwaliteit in leven**

In Wekerom zal in zijn algemeenheid minder snel worden gekozen voor duurzaamheid, schone energie of energie neutrale woningen als men hiervoor meer moet betalen. Desalniettemin wordt dit wel gezien als belangrijk speerpunt voor nieuwe wijken in Ede, en daarmee ook in Wekerom. Circulariteit, schone energie en klimaatadaptatie zullen een doorwerking krijgen in openbare ruimte en de woningen. Er moet daarom extra energie gestoken worden in het inspireren van de toekomstige bewoners, zodat ze met kennis van zaken voor duurzame oplossingen kunnen kiezen. En ook vanuit de ontwikkelaar en de gemeente moet hier energie in worden gestoken, waarbij ook wordt gekeken naar de uiterlijke verschijning van duurzame maatregelen. Men is het er over eens dat er bij duurzame maatregelen gekeken moet worden naar aansluiting bij het dorpse karakter.

Bij optimale ruimtelijke inpassing van de opwekking van duurzame energie / duurzame maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met andere ruimteclaims (o.a. van bedrijven met bijvoorbeeld milieucirkels).

#### *Klimaatadaptatie*

Bij de inrichting van de totale openbare ruimte moet klimaatadaptatie een thema zijn. Hierbij gaat het om het tegengaan van hittestress (door groen en zo min mogelijk verharding in de directe nabijheid van woningen en creëren van schaduw), bevorderen van biodiversiteit, afkoppeling, laadpalen voor elektrisch vervoer en dergelijke. Bewoners moeten worden gestimuleerd om ook op eigen terrein hierin bij te dragen (groene natuurlijke erfafscheidingen via beeldkwaliteitsplan regelen, actie steenbreek, nestkastjes en dergelijke), omdat het niet zomaar uit hen zelf zal komen.

In de wijk wordt zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aangebracht. Hemelwater en vuilwater wordt apart ingezameld. Het hemelwater wordt via een hemelwaterriool in de wegen afgevoerd naar een bergingsvijver die al aan de zuidkant van deelgebied J is gerealiseerd.

#### *Duurzaamheid*

De ondergrens voor duurzaamheid bij de woningen is het bouwbesluit, tegen de tijd dat er zal worden ontwikkeld zal Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) de norm zal zijn. De wijk moet aardgasloos worden aangelegd door de ontwikkelaar, waarbij het uitgangspunt is betaalbare kwaliteit en zekerheid.

Keuzes hierin zijn o.a.:

- Alles elektrisch evt. in combinatie met (bodem) warmtepompen;
- Welke soorten verwarming (vloer, wand, infrarood);
- Zonnepanelen op de daken of ook zonneboilers;

Over de keuzes moet de ontwikkelaar afstemming hebben met de netwerkbeheerder en daarnaast de toekomstige bewoners meenemen in de keuzes door het voorleggen van opties met bijbehorende voor- en nadelen en voorlichting te geven over juist en energiebesparend gebruik.

Gezondheid en (geluids)hinder is een aandachtspunt bij duurzame oplossingen. Verduurzamen kan namelijk zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het binnenmilieu/gezondheid (bijv. geluidshinder van buitenunits van luchtwarmtepompen en balansventilatieunits (in pandig)).

Wat betreft materiaalgebruik is 'circulariteit' een duurzaamheidspeerpunt binnen de gemeente Ede. De ontwikkelaar moet hier invulling aan geven door te kiezen voor gebruikte grondstoffen en materialen, welke na gebruik weer in de kringloop gebracht kunnen worden. In de bouwopgave kan ook aandacht worden besteed aan de klimaatbestendigheid op gebouw niveau (opwarming binnen beperken): hittestress tegen te gaan door beschaduwden van (kleinere) ramen, kleur van de gevel. (Zie GGD richtlijn zomerse omstandigheden).

Mobiliteit zal zich in sneltreinvaart ontwikkelen richting elektrisch. Ruimte en infra voor opladen moet zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Een mogelijkheid hierbij is dat de laadpalen infra onderdeel worden van een Smart-Grid. Om de parkeerdruk te verminderen kan gedacht worden aan een experiment met deelauto's ter vervanging van een tweede auto van bewoners. Omgeving zo inrichten dat gebruik van fiets en lopen zoveel mogelijk gestimuleerd wordt als primaire vervoerskeuze.

Voor de openbare ruimte geldt circulariteit in staatmeubilair, speeltoestellen en bestratingsmaterialen, energiezuinige verlichting, inrichting en onderhoud groen en wellicht ruimte voor (kleinschalige / educatieve) energieopwekking.

De mogelijkheid bestaat om een GPR score van 8 of hoger als gemeenschappelijke doelstelling op te nemen. Of op basis van BREAAAM een doelstelling te formuleren. Dit doel kan worden opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Door de inzet van deze instrumenten sturen we wel op de duurzame doelen maar laten we de maatregelen om deze doelen te behalen bij de ontwikkelaar.

#### *Milieuzonering*

Het plangebied wordt getypeerd als een rustige woonwijk. In beginsel dienen daarom de standaard richtafstanden tot bedrijvigheid te worden gehanteerd zoals opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering. Het plangebied ligt naast een basisschool (milieucategorie 2: richtafstand 30 meter). Daarom dient een afstand tussen de bestemmingsgrens maatschappelijk en het bouwblok van de nieuwe woningen van tenminste 30 meter te worden aangehouden.

Op het perceel Otterloseweg 20 is bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan met een bijbehorende richtafstand van 100 meter tussen bestemmingsvlak bedrijvigheid en bouwblok nieuwe woningen. In overleg met de eigenaar is afgesproken de milieucategorie aan te passen naar de bestaande functie van het bedrijf (milieucategorie 3.1), met de bijbehorende richtafstand van 50 meter. Het aspect milieuzonering vormt een belangrijke factor voor de invulling van het plangebied en verdeling van functies.

Middels nader onderzoek kan mogelijk (zo nodig middels het treffen van maatregelen) gemotiveerd afgeweken worden van de genoemde richtafstanden.

## BIJLAGE 1 - CHECKLIST

Onderstaande checklist is bedoeld als handvat voor de verschillende disciplines die het ontwerp dienen te toetsen. In de checklist staan alle uitgangspunten per discipline gerangschikt. Deze uitgangspunten zijn in hoofdstuk 3 integraal op elkaar afgestemd aan de hand van de drie ambities. Daarnaast zijn er een aantal algemene uitgangspunten aan deze checklist toegevoegd, deze gelden bij elke ontwikkeling in de gemeente Ede.

Bij de toetsing is van groot belang dat de drie ambities steeds in ogenschouw worden genomen:

- Bouwen voor de Wekerommer
- Prettige leefomgeving
- Kwaliteit in leven

### Stedenbouw & Landschap

#### *Stedenbouwkundige structuur*

- De verkaveling en bebouwing sluit aan bij het dorpse karakter van Wekerom en de kwaliteiten van de landelijke omgeving.
- De verkaveling maakt eventuele toekomstige uitbreidingen naar noorden of oosten niet onmogelijk.

#### *Situering en oriëntatie:*

- De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte; geen gesloten gevels naar het openbaar gebied.
- Heldere, logische (blok)verkaveling: achterkanten op achterkanten. Bij aansluiting op bestaande achterkanten kan hiervan worden afgeweken.
- Bij het dorpse karakter passen verspringingen in de rooilijn.

#### *Bebouwing*

- Bij het dorpse karakter van Wekerom hoort kleinschalige bebouwing: één of twee lagen met kap en rijenwoningen in korte blokjes. Platte daken zijn uitgesloten.

#### *Ontsluiting:*

- Er dient sprake te zijn van een heldere interne ontsluiting die aantakt op de ontsluitingsweg 'Dorpsplein', daarnaast moet er rekening worden gehouden dat er in de toekomst een tweede ontsluiting vanuit het noorden kan worden gerealiseerd.
- De mogelijkheden van een alternatieve ontsluiting (via de noordzijde) van de wijk verkennen i.v.m. spreiding van verkeersdrukte op het dorpsplein.
- Zorg voor een goede aantakking op reeds aanwezige recreatieve- en langzaam verkeerroutes van en naar het gebied.

#### *Landschap en openbare ruimte:*

- De bestaande kwaliteiten in het gebied - groene omzoming, wadi/waterplas, zichtbaarheid van beek en beekdal - dienen gerespecteerd te worden.
- Routes naar de bestaande waterpartij, de beken en het overig landschap zijn van belang (ommetjes, wandelen).
- Bij de inrichting van de openbare ruimte dient klimaatadaptatie een issue te zijn. Hierbij gaat het om het tegengaan van hittestress, bevorderen van biodiversiteit, afkoppeling, laadpalen voor elektrisch vervoer en dergelijke.
- Bewoners worden gestimuleerd om ook op eigen terrein hierin bij te dragen (groene natuurlijke erfafscheidingen via beeldkwaliteitsplan regelen, actie steenbreek, nestkastjes en dergelijke)
- Grenzend aan het schoolplein is door bewoners een trapveld gerealiseerd. Behoud van deze functie dichtbij het schoolplein is een vereiste.
- De Wekerommer wil de auto dichtbij het huis parkeren: op eigen erf of in het zicht op straat.
- Het plangebied heeft het 'basis' inrichtings- en beheerniveau.

#### *Beeldkwaliteit:*

- Voor Wekerom Deelgebied J moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Hierin wordt het dorpse/'Wekeromse' thema criteria voor bebouwing en openbare ruimte vertaald. Dit beeldkwaliteitsplan moet in samenhang met het bestemmingsplan worden opgesteld en gelijktijdig in procedure worden gebracht.

### Verkeer, vervoer en parkeren / Wegen

- Parkeren: minimaal voldoen aan de parkeernormen Ede 2017, met loopafstanden bij voorkeur korter dan 100 meter. Bij parkeren op eigen terrein is het wenselijk al rekening te houden met grotere voertuigen, zoals bestelbusjes en het makkelijk bereikbaar maken van de garages voor fietsen.
- Uitgaande van een ontsluiting van het plangebied op het Dorpsplein verandert het gebruik en de lengte van de rechtstand op het dorpsplein. Voor een goede aansluiting is het nodig het plangebied groter te

maken en (in overleg met bewoners) op het dorpsplein passende maatregelen te treffen om de verkeersstroom goed in te passen. Daarbij is een aparte voetgangersvoorziening bij de huidige ontsluitingsweg (Dorpsplein) noodzakelijk.

- Het woongebied wordt ingericht als 30 km/u-zone, waarbij de inrichting een lage rijnsnelheid ondersteunt. In plaats van drempels wordt er ook gekeken naar andere mogelijkheden, zoals korte rechtstanden om de snelheid te verlagen. De wegbreedte is bij voorkeur 4,80 m. Een bredere rijbaan is nodig bij haaks parkeren.
- Lopen en spelen wordt gestimuleerd door een doorlopende structuur van herkenbare en veilige voetpaden van voldoende breedte (1,80m) met een aantrekkelijke aansluiting op de achterzijde van de school, recreatieve routes in het buitengebied en verbinding tussen school en sport-/speelvoorzieningen in de wijk. In overleg met de school is ook een aansluiting naar de achterzijde van de school voor de fiets wenselijk.
- Bij voorkeur geen doodlopende straten door toepassing van een lus. Als dit niet mogelijk blijkt, zijn korte, overzichtelijke woonstraten of een keermogelijkheid noodzakelijk. De infrastructuur moet geschikt zijn voor hulp- en afvaldiensten. Een calamiteitenweg is noodzakelijk. De eigenaar van het perceel Otterloseweg 20 heeft toestemming gegeven om deze op zijn grond/terrein te realiseren.
- Heldere afbakening van de werkgrens wat behoort wel en niet tot het project, ook met oog voor behoud van bestaand groen en aanwezige kwaliteiten.
- Qua verharding moet je rekening houden met voldoende brede wegen en voetpaden waar dus ook het volledige profiel van riolering en nuts onder kan.
- Vanuit Verkeer is er een voorkeur voor een tonrond profiel als de weg breder is dan 3,5 meter.
- Halfverharding is niet toegestaan.
- Als er achterpaden komen, dan niet in beheer van gemeente Ede.
- Speelvoorzieningen moeten in breder perspectief bekeken worden, niet alleen naar dit hofje kijken maar naar de mogelijkheden in heel Wekerom en dan een afweging maken.
- Geen inrichting maken waardoor er paaltjes of ander meubilair nodig zijn om verkeer te weren van bepaalde plaatsen.
- Maatvoering parkeervakken en rijbaan op elkaar afstemmen zodat de parkeervakken ook bruikbaar zijn.
- Denk in het ontwerp aan aanbiedplaats voor huisvuil.
- Er moet rekening worden gehouden met voldoende breedte van de wegen en voetpaden, waaronder het volledige profiel van riolering en nuts kan komen te liggen. Let hierbij op dat een alternatief voor gasloos bouwen niet in de standaard profielen van de gemeente zit. Ook hiermee moet rekening worden gehouden in de profilering onder de wegen en voetpaden.

### **Openbare ruimte**

- De openbare ruimte wordt zo ingericht dat een goed beheer mogelijk is (ingericht conform handboek DIBOR).
- Openbare verlichting moet uitgevoerd in LED en masten en armaturen uit de standaard lijst van Gemeente Ede.

### **Water en riolering**

- Het gebied wordt zodanig ingericht dat er rekening wordt gehouden met toekomstige klimaatveranderingen.
- In de wijk wordt zo min mogelijk verharding en zo veel mogelijk groen aangebracht.
- Hemelwater en vuilwater wordt apart ingezameld. Het hemelwater wordt via een hemelwaterriool in de wegen afgevoerd naar een bergingsvijver die al aan de zuidkant van deelgebied J is gerealiseerd.
- Bij het realiseren van de bergingsvijver is rekening gehouden met het realiseren van beperkt aantal grote kavels in deelgebied J. Nu de dichtheid van de te realiseren woningen in deelgebied J toeneemt is opnieuw naar de benodigde hoeveelheid berging gekeken. Met de huidige uitgangspunten heeft de vijver niet genoeg bergingsmogelijkheden. Er zijn 3 mogelijkheden:
  - Peilstijging van 30 cm toestaan tijdens regen, in plaats van de huidige 20 cm;
  - Wateroppervlak vergroten;
  - In de wijk extra berging realiseren in de vorm van een wadi.
- De wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd naar de bergingsvijver staat open voor discussie. Het heeft de voorkeur om aan te sluiten bij het systeem van Wekerom Oost en dus een hemelwaterriool aan te leggen. Bovengrondse afvoer is ook bespreekbaar.
- Het vuilwater van deelgebied J kan worden aangesloten op het bestaande vuilwaterstelsel in Wekerom Oost.
- Gezien de grondwaterstanden in het gebied is in Wekerom Oost A t/m I drainage aangelegd ten behoeve van de regulering van grondwaterstanden. In deelgebied J zal waarschijnlijk ook drainage aangelegd moeten worden.
- Ga bewust om met de gezondheidsrisico's van verontreinigd straatwater zodat er door de aanleg van de wadi's geen ongewenste neveneffecten voor spelende kinderen ontstaan.

## Duurzaamheid

- De ondergrens voor duurzaamheid bij de woningen is het bouwbesluit, tegen de tijd dat er zal worden ontwikkeld zal Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) de norm zal zijn.
- De wijk moet aardgasloos worden aangelegd door de ontwikkelaar, waarbij het uitgangspunt is betaalbare kwaliteit en zekerheid. Keuzes hierin zijn o.a.:
  - Alles elektrisch evt. in combinatie met (bodem) warmtepompen;
  - Welke soorten verwarming (vloer, wand, infrarood);
  - Zonnepanelen op de daken of ook zonneboilers.
- Het realiseren van een openhaard in de woning(en) is onwenselijk.
- Over de keuzes moet de ontwikkelaar afstemming hebben met de netwerkbeheerder en daarnaast de toekomstige bewoners meenemen in de keuzes door het voorleggen van opties met bijbehorende voor- en nadelen en voorlichting te geven over juist en energiebesparend gebruik.
- Wat betreft materiaalgebruik is 'circulariteit' een duurzaamheidspeerpunt binnen de gemeente Ede. De ontwikkelaar moet hier invulling aan geven door te kiezen voor gebruikte grondstoffen en materialen, welke na gebruik weer in de kringloop gebracht kunnen worden.
- In de bouwopgave kan ook aandacht worden besteed aan de klimaatbestendigheid op gebouw niveau (opwarming binnen beperken): hittestress tegen te gaan door beschaduwden van (kleinere) ramen, kleur van de gevel. (Zie GGD richtlijn zomerse omstandigheden).
- Mobiliteit zal zich in sneltreinvaart ontwikkelen richting elektrisch vervoer. Ruimte en infra voor opladen moet zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte gerealiseerd worden. Een mogelijkheid hierbij is dat de laadpalen infra onderdeel worden van een Smart-Grid. Om de parkeerdruk te verminderen kan gedacht worden aan een experiment met deelauto's ter vervanging van een tweede auto van bewoners.
- Omgeving zo inrichten dat gebruik van fiets en lopen zoveel mogelijk gestimuleerd wordt als primaire vervoerskeuze.
- Voor de openbare ruimte geldt circulariteit in staatmeubilair, speeltoestellen en bestratingsmaterialen, energiezuinige verlichting, inrichting en onderhoud groen en wellicht ruimte voor (kleinschalige / educatieve) energieopwekking.
- De mogelijkheid bestaat om een GPR score van 8 of hoger als gemeenschappelijke doelstelling op te nemen. Of op basis van BREAAAM een doelstelling te formuleren. Dit doel kan worden opgenomen in de overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Door de inzet van deze instrumenten sturen we wel op de duurzame doelen maar laten we de maatregelen om deze doelen te behalen bij de ontwikkelaar.

## Groen

- Voor de ontwikkeling wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting met de aanwezige hoofdgroenstructuur.

## Ecologie

- Uitvoeren natuurtoets (soorten, gebieden (natura 2000 en GNN) en houtopstanden), met actualisatie functionaliteit gebied voor o.a. vleermuizen, dassen, kerkuilen en steenuilen.
- Berekeningen maken uitstoot stikstof en effecten op Natura 2000.
- Behoud en versterking huidige natuurwaarden (behoud waterpartij en bomen, beperken lichtuitstraling).
- Versterking biodiversiteit, door natuurinclusief ontwerp van gebouwen en buitenruimte.
- Afhankelijk van uitkomst onderzoek mitigerende maatregelen voor soorten door randen 'natuurlijker' in te richten of landschappelijke versterking van de omgeving.

## Wonen

- Voornamelijk behoefte aan grondgebonden woningen in de koopsfeer.
- Er is zeer beperkt behoefte aan sociale huurwoningen. Ook het duurdere huursegment kan op weinig interesse rekenen. Er is weinig behoefte aan appartementen (worden al elders gerealiseerd zoals Van Lambalgenlocatie).
- Het meest gewenste product is een grondgebonden rijwoning of tweekapper in de koopsfeer. Differentiatie in prijssegment is wenselijk.
- De sterke vraag naar goedkope koopwoningen in het prijssegment onder de € 185.000 wordt in Wekerom minder. Deze woningen zouden zodanig gebouwd moeten zijn dat ze niet uitgebreid kunnen worden en dus blijvend in het sociale segment blijven.
- Er is meer (en sterke) vraag in het segment tussen € 185.000 en € 250.000.
- De behoefte aan beneden-bovenwoningen wordt als gering gezien.
- Er is markt voor tweekappers tussen € 300.000 - € 350.000.
- Er is behoefte aan een aantal grondgebonden seniorenwoningen zoals kleinere patiowoningen, seniorenhofje of grotere bungalowachtige woningen. Differentiatie in prijssegment is wenselijk.
- Voor het duurdere (vrijstaande) segment is beperkt interesse.
- Markt voor cascowoningen. Er wonen veel handige ZZP-ers die werkzaam zijn in de bouw in Wekerom.

- Tevens markt voor zelfbouw (PO), zowel onder starters als onder senioren.
- Continue bouwstroom, waarbij per fase een evenwichtig woningbouwprogramma wordt gerealiseerd, dat recht doet aan genoemde verdeling

### **Gezondheid**

- Gezondheid en (geluids)hinder is een aandachtspunt bij duurzame oplossingen. Verduurzamen kan namelijk zowel positieve als negatieve gevolgen hebben voor de kwaliteit van het binnenmilieu/gezondheid (bijv. geluidshinder van buitenunits van luchtwarmtepompen en /balansventilatieunits (in pandig))

### **Cultuurhistorie**

- De natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat - indien mogelijk- sturend en beleefbaar maken.
- Advies is om de historische kavellijnen te handhaven dan wel herkenbaar te houden in de nieuwe stedenbouwkundige inrichting. Dit geldt in het bijzonder voor de greppel aan de oostzijde van het plangebied, die als relict van de ontginningsgeschiedenis van bijzondere cultuurhistorische waarde is. Een inpassing van deze structuur is gewenst om de historisch-ruimtelijke identiteit van de plek te behouden en te versterken.

### **Overige uitgangspunten**

- Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.
- De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).
- De verwachting is dat er in het plangebied geen noemenswaardige bodemverontreiniging aanwezig is en dat de bodemkwaliteit voldoet aan de functie wonen. Het is wel nodig om middels een verkennend bodemonderzoek dit te laten bevestigen. Wanneer blijkt dat er toch verontreinigingen in het plangebied aanwezig zijn kan geprobeerd worden om ter plekke verhardingen (infrastructuur) te realiseren.
- Het plangebied valt buiten het van CE verdachte gebied. Er hoeft geen explosievenonderzoek plaats te vinden.
- Binnen en rond het plangebied zijn er geen belemmeringen m.b.t. wegverkeerlawaaai. De interne wegenstructuur krijgt aan 30 k/uur-regime en de afstand tussen overige wegen en het plangebied is dermate groot dat ter plaatse van het plangebied voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidshinder.
- Het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.
- In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gesitueerd relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Ook liggen er geen andere risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Er zijn derhalve geen belemmeringen.
- Er lopen geen hoogspanningslijnen door het plangebied. Er zijn geen belemmeringen.
- Uitgangspunten brandweer:
  - De Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland (2012) (o.a. <https://www.ifv.nl/kennisplein/bluswatervoorziening/publicaties/handreiking-bluswatervoorziening-en-bereikbaarheid>)
  - De opkomsttijden i.k.v. Wet/Besluit veiligheidsregio's en onze beleidsinvulling daarvan.

## BIJLAGE 2 - CULTUURHISTORIE EN ERFGOED

Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud kan erfgoed benut worden als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven. De plaatselijke identiteit inzetten als exclusieve eigenschap om de eigenheid van de gemeente te versterken. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 (middelhoge cultuurhistorische betekenis), waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

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

De ondergrond wordt voornamelijk gekenmerkt door een dekzandvlakte die is gevormd door opgewaaide zandruggen en uitgesleten beekdalen en daarbij horende hoogteverschillen. Deze ‘beekdalen en natte laagtes’ vormen belangrijke ruimtelijke en functionele dragers van het zandgebied. De Hoge Valksebeek en Willinkhuizer beek wateren in westelijke richting af. Het plangebied ligt van oudsher ingeklemd tussen deze twee beken, op de plek van een plaatselijk opduikende zandrug. Vanwege de hogere ligging van de gronden, de relatieve vruchtbaarheid en de nabijheid van de waterlopen, vormde deze plek van oudsher een geschikte vestigingsplaats. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich een oud erf (‘Het Hoornsnest’), dat omstreeks het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw reeds aanwezig was. Het noordelijk gedeelte van het plangebied maakte onderdeel uit van het areaal dat behoorde bij deze boerderij en was in gebruik als akker. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied, inclusief de gronden die thans bestaan uit een bergingsvijver, hadden een lagere ligging en waren om die reden in gebruik als gras- en hooiland (beemd).

Opmerkelijk is het gebogen beloop van de perceelsgrens aan de oostzijde van het plangebied. Mogelijk betreft het een restant van een natuurlijke waterloop, die de verbinding vormde tussen beide beeklopen. Bij de beekdalontginning is deze structuur vermoedelijk benut om overtollig water dat vanuit het oosten door het beekdal stroomde, af te voeren naar de beken. Dit ten einde de landbouwgronden op de dekzandrug te ontzien.

Ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarden geeft de deelkaart ‘Cultuurlandschap en landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart aan dat binnen en nabij het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten of beeldbepalende panden voorkomen. De beken zijn op de cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als historisch-waardevolle structuren. De oranje lijnen tonen de historische kavelgrenzen. Langs een gedeelte van een historisch kavelgrens, aan de oostzijde van het plangebied, bevindt zich een waardevolle groenstructuur. Net ten noorden van het plangebied bevinden zich de historische nederzittingslocatie ‘Hoornsnest’ (rood symbool). Ook bevindt de locatie van een oude schuur en/of schaapskooi zich ten zuiden van het plangebied, langs de Hoge Valksebeek (rood omlijnd symbool).



*Fragment deelkaart ‘Cultuurlandschap en landschapselementen’ van de Cultuurhistorische Waardenkaart*

## BIJLAGE 3 - ECOLOGIE

### Natuurwetgeving

De Wet natuurbescherming is gericht op het in stand houden van populaties in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten. 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, natuurgebieden of houtopstanden teweeg worden gebracht.

Door het uitvoeren van een natuurtoets zal duidelijk moeten worden wat de effecten kunnen zijn van het plan in relatie tot de Wet natuurbescherming (soorten, gebieden en houtopstanden), het beleid voor het Gelders Natuurnetwerk en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit. Gelet op de omvang en kenmerken van het plangebied en voorgaand onderzoek, zal kan het laten uitvoeren van een jaarrond onderzoek een uitkomst zijn (vleermuizen). Een dergelijk onderzoek moet aan de vigerende onderzoeksprotocollen voldoen. Het onderzoek zal uitgevoerd moeten worden door een terzake kundig ecooloog, aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus. Daarnaast zullen er maatregelen getroffen moeten worden voor behoud en versterking van biodiversiteit, door natuurinclusief te ontwerpen.

In de Wet natuurbescherming zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen. Het plangebied is op 0,9 kilometer afstand gelegen van het Natura 2000 gebied de Veluwe en het Gelders Natuurnetwerk. Wanneer er een effect is te verachten, dan zal het gaan om externe effecten als vermessing en verzuring door de uitstoot van stikstof. Er zal, middels berekeningen, onderbouwd moeten worden welke effecten er op Natura 2000 zijn te verwachten.

### Biodiversiteit

Biodiversiteit is de verscheidenheid van genen, soorten en ecosystemen. Biodiversiteit vormt de basis voor onze economie, voedsel- en medicijnenproductie en de natuurlijke bescherming tegen klimaatverandering. Een intacte biodiversiteit is niet alleen van wezenlijk belang voor goed functionerende ecosystemen, maar draagt ook bij aan een waardevolle leefomgeving voor de inwoners, een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het versterken van de eigen identiteit van Ede. Conform het bestuursakkoord (B&W van de Gemeente Ede, 2018), is de doelstelling de biodiversiteit te behouden, herstellen en te versterken. Hiermee heeft biodiversiteit een prominente plaats in het uitvoeringsbeleid van de gemeente.

Biodiversiteit staat sterk onder druk. Soorten verdwijnen en ecosystemen worden aangetast. Recent onderzoek heeft aangetoond dat het volume aan insecten met 75% schrikbarend is afgenomen. Dit betekent dat er minder voedsel is voor vogels en vleermuizen, maar het heeft ook directe effecten op de mens. De helft van het aantal soorten wilde bijen, die voor 80% verantwoordelijk zijn voor de bestuiving van gewassen, is met uitsterven bedreigd. Redenen om ons grote zorgen te maken. Het Edese Actieplan Biodiversiteit is in voorbereiding en gaat invulling geven aan gemaakte afspraken op Europees, landelijk en provinciaal niveau en wordt onderdeel van het te vernieuwen omgevingsbeleid. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal de biodiversiteit versterkt moeten worden. Dit betekent een zo goed mogelijke inpassing van bestaande waarden en het zoeken naar mogelijkheden voor versterking door natuurinclusief te ontwerpen. Dit betreffen bouwkundige voorzieningen voor o.a. vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen en een groene ingepaste buitenruimte.

Het buitengebied van Ede is ingedeeld in biomorfologische eenheden (<https://geo.ede.nl/index.php?@Biomorfologische-kaart>). Het plangebied is gelegen in biomorfologische eenheid 'Bekengebied Wekerom Oost'. In het gebied ten oosten van Wekerom stroomt een aantal beken; De Valkse beek, de Grensbeek, de Werftbeek en de Willink Huizerbeek. De beken stromen van oost in westelijke richting. Nabij Barneveld komen deze beken samen in de Barneveldse beek. Bij In de bodem is de structuur van de beken in het gebied te herkennen. Met name rond de beken is kalkloze zandgrond te vinden. Van oudsher is het een kleinschalig landschap met vochtige (heide)gebieden, oude akkertjes en graslanden die later in cultuur zijn gebracht. De Beken in het gebied geven een leidende vorm aan het landschap, de oorspronkelijke beken in dit gebied zijn gekanaliseerd tot slootjes.

Ambassadeur van de eenheid is de steenuil: de geschiktheid van de eenheid voor de steenuil blijkt uit het feit dat de uil verspreid in de eenheid voorkomt. De steenuil is een typische broedvogel van kleinschalig agrarisch cultuurlandschap met verspreid liggende boerenerven. Boerenerven met oude schuurtjes, boomgaarden, mestvaalten, moestuinen, hobbydieren of vee zijn bij uitstek geschikt voor de soort. In de schemering komt de steenuil uit de schuilplaats tevoorschijn en laat daarbij in het vroege voorjaar zijn kenmerkende geroep horen. Het lijkt een beetje op het miauwen van een kat. Muizen en grote insecten op het erf zijn voor de steenuil niet veilig. Daarnaast staan regenwormen op het hoofdmenu. De erven vormen ook het leefgebied voor ringmussen en huiszwaluwen. Aan de randen van agrarische percelen is te geelgors te vinden. De graspieper is de enige zangvogel, die onder de weidevogels geschaard kan worden. Deze zeldzamere soort komt in het gebied voor. De elzen in het gebied



geven aan dat het een vochtig gebied is. De zaden van de els worden door sijsjes gegeten en ook elzenhaantjes zijn in deze bomen vertegenwoordigd. In het open gebied zijn de haas en de mol goed vertegenwoordigd. In het zuidelijke deel van het gebied, nabij de bossen van de Veluwe, is de das waargenomen. Deze bewoner van de Veluwe zoekt voedsel op agrarische percelen en maakt gebruik van landschapselementen. De laatvlieger, rosse vleermuis en gewone dwergvleermuis zijn vleermuizen die in het gebied zijn waargenomen. Het vormt voor vleermuizen een uitstekend gebied om te jagen. Hoewel er geen waarnemingen van de watervleermuis bekend zijn, zullen de beken in het gebied zich voor deze soort lenen om boven het wateroppervlak te foerageren. Verblijfplaatsen hebben deze vleermuizen in holle bomen, die in de aangrenzende bossen zullen zijn te vinden. In de beken zijn stekelbaarsjes waargenomen, maar het is bekend dat in het stroomgebied van de Barneveldse Beek, waarnaar de beken naartoe stromen, ook soorten bierpje, blankvoorn, kleine modderkruiper en riviergrondel voorkomen. De planten als zompvergeet-mij-nietje, kattenstaart, en wijfjesvaren in het gebied verraden ook het vochtige karakter van de ondergrond en de aanwezigheid van beken. De veldrus is een indicator voor opwellend grondwater (kwel) in het gebied.

Voor het plangebied zijn in het verleden verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn verouderd. De onderzoeksresultaten zijn niet meer actueel, de plannen zijn veranderd en de natuurwetgeving is intussen veranderd. Er zal een actualiserend onderzoek moeten plaatsvinden. Middels een natuurtoets zal de functie van het gebied voor soorten in beeld gebracht moeten worden. Het gaat daarbij in ieder geval om dassen, steenuilen, kerkuilen en vleermuizen. Uit voorgaand onderzoek blijkt dat deze soorten van het plangebied of directe omgeving gebruik maken.

## BIJLAGE 4 - BOMENBELEID

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

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

Begin 2017 is de Stadsvisie Ede vastgesteld. In deze visie is een gezamenlijke visie opgesteld waarin is beschreven wat de belangrijkste speerpunten zijn voor Ede. Duurzaamheid en een gezonde leefomgeving spelen hierin een belangrijke rol maar ook klimaatadaptatie. Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

### Situatie plangebied

#### *Groenstructuur*

De te ontwikkelen locatie ligt ingeklemd tussen drie hoofdgroenstructuren. Aan de noordkant en oostkant een bomensingel. Aan de zuidkant van het perceel ligt de vijver/ beek.



*Monumentale en waardevolle bomen*

Op of net naast de te ontwikkelen locatie staan geen gemeentelijke monumentale en waardevolle bomen.



x voorzien in behoefte Wekerommer

- ↳ betaalbare woningen (koop) <sup>mogelijkheid</sup>
- \* verschillende doelgroepen → doorstroming
- \* parkeergelegenheid → ook veel busje

x natuurlijk systeem als basis

- ↳ x natuur inclusief ontwerpen → groene buitenruimte
- \* klimaat adaptief → \* opslag hemel water
- \* insstraling zon → overstekken
- \* natuurlijke versterking

x Duurzame woonwijk

- ↳ x warmtevoorziening → bodem/water warmte pomp per woning
- \* mobiliteit → deel auto systeem ter vervanging 2<sup>e</sup> auto

# Ambitie

## Wekeromse Beek

56 woninge  
**Ouderen**

20 - 22 jaar  
**Starters**

200 - 250.000  
**Betaalbaar**  
→ 20 woninge per jaar  
voltoelue

CPO.....  
↳ mensen echt  
participeren.

Middenklasse woningen  
zijn belangrijker door  
doordat...  
**Jeugd**

**Groen**

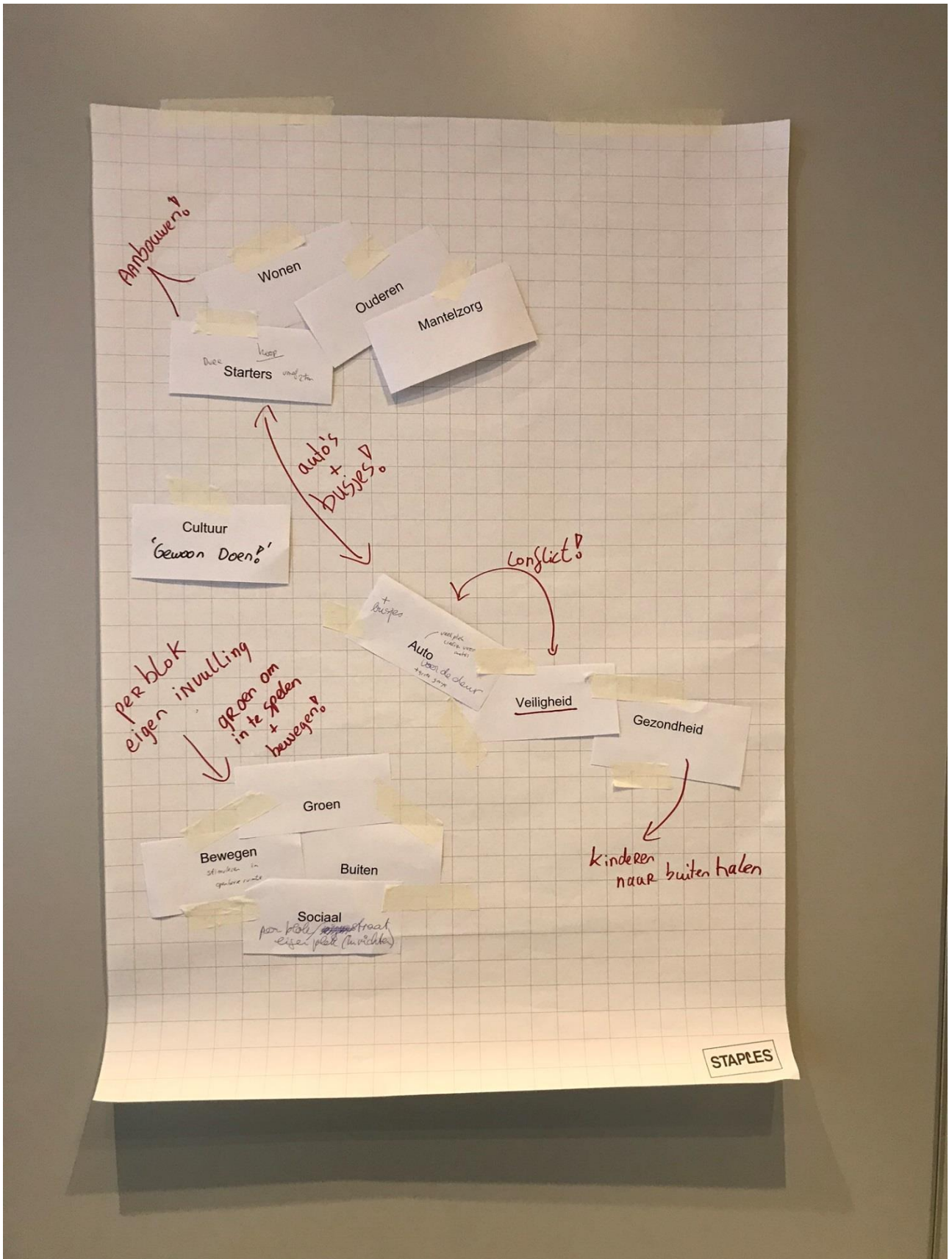
**Landschap**

Bomen in t hille  
**Klimaat**

**Duurzaam**  
Groot niet voorzet  
Als overheid wil je dit om  
aantrekkelijker maken maken  
voor starters

geede windmolens  
**Dorps** karakter.  
↳  
Komen aan water  
is kwaliteit  
**Water**  
↳ Belegging  
↳ woningen  
aan water.

Troopveldje  
Teinban → Wijkomgeving  
**Sport**  
klimperpad doelballen



- MIX VAN DOELGROEPEN
- LANDSCHAPPELIJKE INPASSING  
(LANGS & NAAR DE RAND)
- SPEL & SPORT
- DORPS & LEVENDIG KARAKTER
- FLEXIBEL PLAN
- ENERGIE: MENSEN WARM  
MAKEN - FINANCIËEL & PRAKTISCH
- ANDERE NAAM!

STAPLES