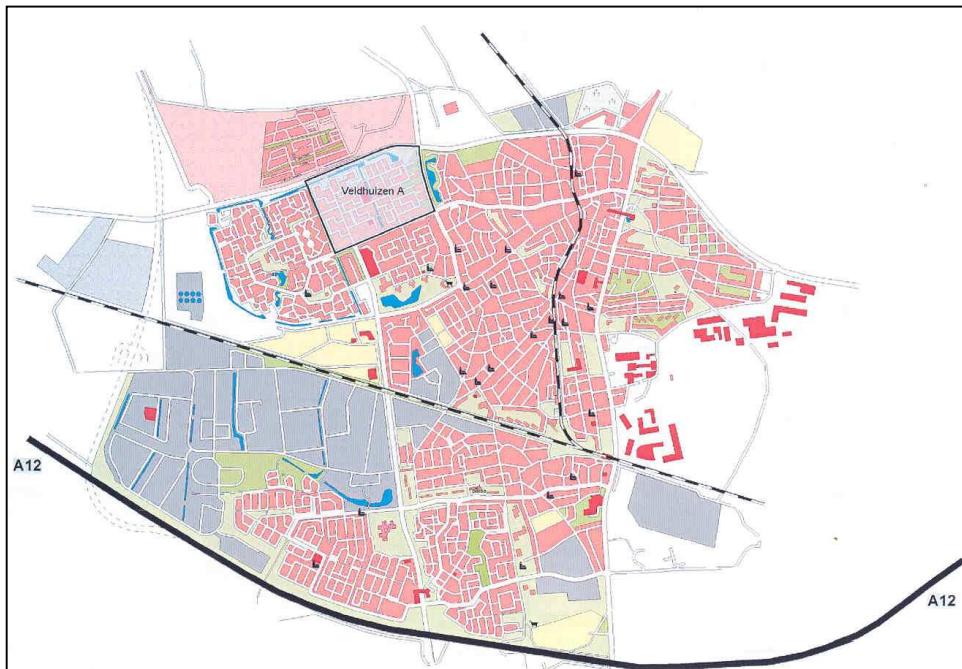


BESTEMMINGSPLAN VELDHUIZEN A

GEMEENTE EDE



Gemeente Ede

Bestemmingsplan 'Veldhuizen A'

- Toelichting
bijlagen
- Voorschriften
- Plankaart schaal 1:1000

projectgegevens:
TOE001-EDE0011-01B
VOO01-EDE00011-01B
SVB03-EDE00004-01A
TEK01-EDE00011-01B

Rosmalen, 3 augustus 2006

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Aanleiding	1
1.3	Ligging van het plangebied	2
1.4	Inhoud van de toelichting	2
2	BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE	3
2.1	Ruimtelijke karakteristiek plangebied	3
2.2	Ontsluiting	5
2.3	Voorzieningen	6
2.4	Geldend bestemmingsplan	7
3	UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	9
3.1	Ruimtelijk beleid	9
3.2	Milieu	12
3.3	Luchtkwaliteit	14
3.4	Externe veiligheid	14
3.5	Kabels en leidingen	15
3.6	Waterparagraaf	15
3.7	Flora en fauna	17
3.8	Programmatische aspecten/Woningbouwprogramma	18
3.9	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.10	Duurzaamheid (duurzame stedenbouw/energie/water)	20
3.11	Sociale veiligheid	21
4	PLANBESCHRIJVING	23
4.1	Stedenbouwkundige aspecten	23
4.2	Bebouwingsstructuur	24
4.3	Openbare ruimte	26
4.4	Ontsluiting/verkeer	27
4.5	Voorzieningen	28
4.6	Beeldkwaliteit	29
4.7	Sociale veiligheid	29
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	31
5.1	Financieel-economische uitvoerbaarheid	31
5.1	Handhaving	31
6	DE BESTEMMINGEN	33
7	PROCEDURES	37

Bijlagen (separaat):

- Akoestisch Onderzoek van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 04.210.R01, januari 2006)
- Verkennend bodemonderzoek Kranenburg 12 te Ede (Tauw, september 2004, rapportnummer R001-4357850-PMM-D01-D)
- Verkennend bodemonderzoek drie locaties Veldhuizen A te Ede (Oranjewoud, oktober 2004, projectnummer 148894)
- Onderzoek naar de luchtkwaliteit van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 06.003.R05, 26 april 2006)
- Onderzoek natuurwaarden Kernhem en Veldhuizen (STL Nijmegen, 2003)

- Inventariserend archeologisch onderzoek ter plaatse van drie terreinen in de wijk Veldhuizen A te Ede (oktober 2004)
- Nota beoordeling inspraakreacties, januari 2006
- Nota voornaamste wijzigingen ontwerpbestemmingsplan, januari 2006
- Bezonningsstudie nieuwbouw hoek Proosdijerveldweg/Slotlaan, 10 augustus 2005 en 19 april 2006
- Bezonningsstudie Hogerhorst 3, april 2006.
- Beeldkwaliteitplan, (gemeente Ede in samenwerking met Woonstede, 24 juli 2006)
- Watertoets en waterparagraaf, waterhuishoudkundig onderzoek ontwikkelingslocatie Veldhuizen A te Ede (Grontmij Nederland bv, 14 april 2006)
- Vaststelling hogere grenswaarden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, 18 april 2006
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Veldhuizen A', juli 2006

1 INLEIDING

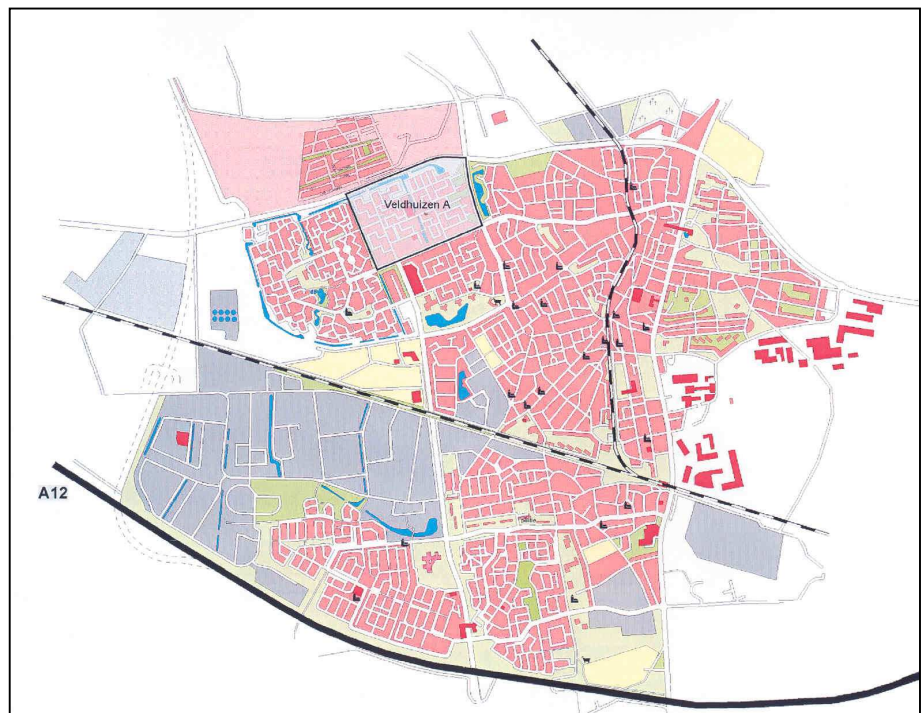
1.1 Algemeen

Veldhuizen A, een wijk in het noorden van de stad Ede, zal worden vernieuwd. De basis voor de vernieuwing ligt in het raadsconvenant van 1998-2001 waarin de verbetering en versterking van de leefbaarheid van naoorlogse woonwijken één van de speerpunten is. Eén van de naoorlogse woonwijken die met voorrang aangepakt wordt is de wijk Veldhuizen A.. Dit raadsconvenant is vertrekpunt voor de verdere planvorming. De plannen worden financieel en ruimtelijk uitgewerkt onder verantwoordelijkheid van de gemeente Ede in samenwerking met de woningcorporatie Woonstede.

Gemeente Ede heeft Croonen Adviseurs gevraagd een bestemmingsplan voor dit gebied te maken.

1.2 Aanleiding

Door de herstructurering van de wijk Veldhuizen A vormen de vigerende bestemmingsplannen geen goed toetsingskader meer. Nieuwbouw en herinrichting van het plangebied dienen te worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Daarnaast blijft een groot gedeelte van de huidige situatie gehandhaafd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dus zowel een consoliderend als een ontwikkelingsgericht karakter.



Ligging plangebied binnen Ede

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied 'Veldhuizen A' ligt in het noorden van Ede in het stadsdeel Veldhuizen. Aan de noordzijde is recentelijk de woningbouwlocatie 'Kernhem' ontwikkeld. De wijk bestaat uit de buurten 'de Horsten' en 'de Burgen' en wordt begrensd door de zuidelijke rand van de N224, de westelijke rand van de Proosdijerveldweg, de noordelijke rand van de Slotlaan en de westoever van de singel aan de Nettelhorst/Langenhorst. Op de afbeelding 'Grens van het plangebied' staat het plangebied weergegeven.

Ten noordoosten van het plangebied wordt het nieuwe voorzieningencluster 'Het Nieuwe Landgoed' ontwikkeld. De hier aanwezige middelhoogbouwflats maken deel uit van deze ontwikkeling en vormen derhalve geen onderdeel van het plangebied van dit bestemmingsplan.

De parkeerterreinen aan de Schoonenburg zijn wel opgenomen in het plangebied



Grens van het plangebied (huidige situatie)

1.4 Inhoud van de toelichting

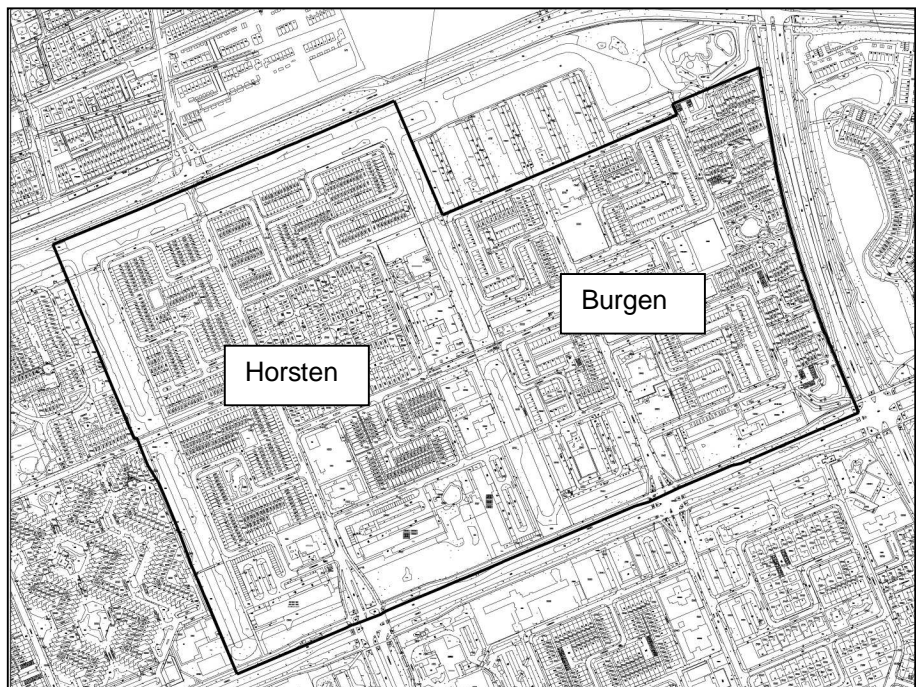
In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de bestaande situatie. Hierbij wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur, de bebouwingstypologie, de ontsluiting, de groenvoorzieningen en de archeologische verwachtingswaarden. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten en randvoorwaarden genoemd waaronder het beleid en milieuaspecten en programmatische aspecten. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 de planbeschrijving aan bod. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid. Tenslotte volgt in hoofdstuk 6 de beschrijving van de bestemmingen en in hoofdstuk 7 de te volgen procedure.

2 BESCHRIJVING VAN DE LOCATIE

2.1 Ruimtelijke karakteristiek plangebied

Stedenbouwkundige structuur

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor Veldhuizen A werd vastgesteld in 1966. Zoals veel naoorlogse wijken maakt ook Veldhuizen A deel uit van een bijzondere periode in de Nederlandse planningsgeschiedenis. De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op een combinatie van de principes van CIAM (Congres International des Architectes Modernes) en de Wijkgedachte. De belangrijkste kenmerken in Veldhuizen A zijn de scheiding van functies (wonen, werken, recreatie en voorzieningen) en structurerende werking van de wegen. Ook het concentreren van de voorzieningen en het vele openbare groen langs de wegen zijn kenmerkend.



Bestaande situatie plangebied

Ondanks een aantal veranderingen in de zeventiger, tachtiger en negentiger jaren is de oorspronkelijke heldere structuur altijd duidelijk zichtbaar en functioneel gebleven.

Het gebruik van stedenbouwkundige stempels heeft ten grondslag gelegen aan de opbouw van de wijk. Verspreid over de wijk komen de diverse stempels een aantal malen terug waardoor de wijk een rationele opbouw heeft.

Bebouwingstypologie

De bebouwing is die van een typische naoorlogse wijk. De wijk is opgebouwd uit een reeks 'stempels': duidelijk herkenbare clusters van woningen. Daarbij zijn de herhalingen van rationele verkavelingsprincipes en de open bouwwijze (strokenverkaveling) typerend. De randen van de wijk worden gemarkeerd door hoogbouw, waardoor de achterliggende buurten nogal in zichzelf gekeerd zijn. De hoogbouwflats zijn duidelijk herkenbare 'landmarks', die bij de naoorlogse periode horen.

De architectuur in Veldhuizen A is sober. De grondgebonden woningen in de stempels zijn gebouwd in twee lagen met plat dak. In incidentele plaatsen zijn er woonerven gebouwd, bestaande uit twee woonlagen met schuine kap. De flats aan de Slotlaan en de Lunenburg zijn gebouwd volgens het strokenbouwprincipe.

Groen en water

Veldhuizen A is de groenste wijk van Ede. Net als de wegenstructuur spelen ook de groen- en waterstructuur een grote rol binnen de wijk. De hoog- en middelhoogbouwblokken worden afgewisseld met grote stukken openbaar groen.

Het grote aandeel groen in de wijk is vooral te danken aan de brede bermen langs de wegen. De gebruikswaarde van dit groen is laag en vormt geen structurele openbare ruimte binnen de wijk. Wel komt verspreid over de wijk een groot aantal speelplekken voor.



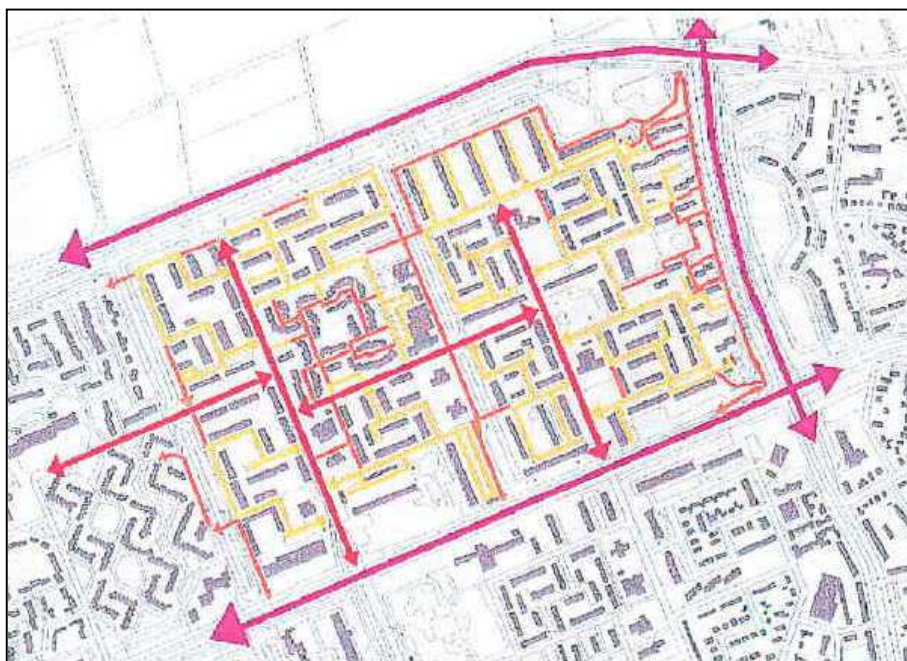
Groen- en waterstructuur huidige situatie

Aan de noordrand van het plangebied ligt een langgerekte openbare groenzone van circa 5,5 ha. Dit groen heeft voor een groot deel van de wijk aan betekenis gewonnen, omdat het oorspronkelijke hoogspanningstracé inmiddels is verkabeld. De twee buurten van Veldhuizen A (de Horsten en de Burgen) worden gescheiden door een watergang met groenzone. Ook hier worden met de huidige inrichting en beheer van de openbare ruimte de aanwezige potenties onvoldoende benut.

2.2 Ontsluiting

Verkeer

De stempelstructuur laat zich duidelijk vertalen in de strakke en duidelijk hiërarchische structuur van de wegen. Deze typische naoorlogse structuur met brede en groene ontsluitingswegen en rustige zijstraten maakt dat de wijk herkenbaar is.



Verkeersstructuur huidige situatie

Rond het plangebied lopen de doorgaande wegen Proosdijveldweg, Slotlaan en de N224. Dit zijn ontsluitingswegen op stadsdeelniveau. De wijk Veldhuizen A wordt vanaf de Slotlaan verder ontsloten via de Kranenburg en de Hogerhorst. Op deze wegen sluiten de Arendshorst en de Lindenhorst/Hoekenburg aan. Deze vier wegen vormen de belangrijkste ontsluitingswegen binnen de wijk en zijn dan ook ruim en breed opgezet. De overige wegen binnen het plangebied zijn straten met een smal wegprofiel.

Openbaar vervoer

Veldhuizen A wordt ontsloten per bus. Deze kiest een route vanaf de Slotlaan richting de Kranenburg en rijdt daarna via de Hoekenburg/Lindenhorst richting Veldhuizen B.

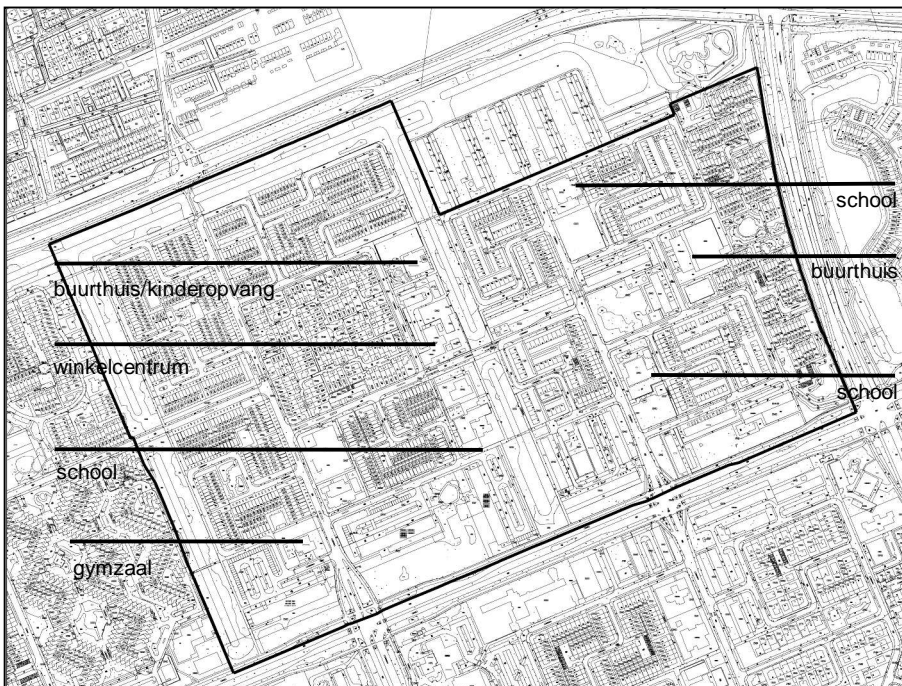
Parkeren

Het parkeren in de openbare ruimte van Veldhuizen A concentreert zich langs de belangrijkste wegen, in de omgeving van het winkelcentrum de Lindenhorst en langs de wegen in de Burgen. De parkeerbehoefte van de woontorens langs de Slotlaan wordt opgelost door onder meer de bouw van halfverdiepte parkeergarages onder de torens. In de deelgebieden met laagbouw is de parkeerbehoefte gedekt door parkeerplaatsen op maaiveld langs wegen, op verspreid liggende parkeerterreinen en op eigen erf.

2.3 Voorzieningen

Midden in de wijk staat het buurtwinkelcentrum 'de Lindenhorst' (2.200 m² b.v.o.) waar de bewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen. Het is een verouderd winkelcentrum met een hoge mutatiegraad en leegstand. Aangrenzend ligt het eveneens verouderde buurtcentrum 'Veldhuizen' (950 m² b.v.o.) dat ook plaats biedt aan een peuterspeelzaal.

Verder staan er verspreid in de wijk drie basisscholen (een gereformeerde, een islamitische en een christelijke basisschool), twee peuterspeelzalen, twee sportzalen en het verenigingsgebouw 'de Essenburg'. Het verenigingsgebouw en de aangrenzende sportzaal zijn onlangs opgeknapt en vervullen nu een spilfunctie als service- en informatiepunt voor de wijk. Ook twee van de basisscholen zijn opgeknapt en uitgebreid. De derde school is ook aan vernieuwing toe.



Voorzieningen huidige situatie

Ten noorden van het plangebied wordt het voorzieningencluster 'Het Nieuwe Landgoed' ontwikkeld. De ontwikkeling van het voorzieningencluster heeft grote invloed op de revitalisering van Veldhuizen A.

Ede wil een brug slaan tussen de 'oude' wijk Veldhuizen A en de 'nieuwe' wijk Kernhem ten noorden van de N224, zodat de stad meer een eenheid vormt, wijken en functionele gebieden meer met elkaar verbonden worden en voorzieningen voor meer mensen bereikbaar worden. Het voorzieningencluster zal ruimte bieden aan een samenhangend aanbod van winkels, sociaal-maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijfsruimte voor beide wijken.

Detailhandel zal geconcentreerd worden in het voorzieningencluster en zal binnen plangebied Veldhuizen A niet mogelijk zijn.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zoals aangegeven en toegelicht in de paragrafen 1.3 en 2.1 vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Er is sprake van een groot aantal verschillende planvormen met verouderde regelingen. Hierdoor bestaat de behoefte aan een actueel bestemmingsplan voor Veldhuizen A, dat beter dan de nu vigerende plannen aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de wijk.

In de volgende tabel is een overzicht opgenomen van deze bestemmingsplannen, met de data van vaststelling door de gemeenteraad, goedkeuring door Gedeputeerde Staten en het eventuele Kroonbesluit.

Naam	Vastgesteld	(Gedeeltelijke) Goedkeuring	Kroonbesluit
Veldhuizen A*	30-11-1966	03-01-1968	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Hogerhorst – Katenhorst'***	20-12-1967	19-06-1968	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Kastellaan – Slotlaan'***	p.m.	19-03-1969	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Luynhorst'***	p.m.	07-09-1970	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Katenhorst – Hogerhorst'***	11-11-1970	05-05-1971	p.m.
Verlengde Proosdijerveldweg	30-05-1974	15-01-1975	p.m.
Winkelcentrum de Lindendorst	18-12-1980	17-09-1981	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Langendorst – Hogerhorst'***	15-07-1982	29-12-1982	p.m.
Veldhuizen A, 'omgeving Hogerhorst 4**	28-01-1999	31-08-1999	p.m.
Veldhuizen A 'Omgeving Boetselaarsburg'***	21-09-1995	04-01-1996	p.m.

* De voorschriften van het bestemmingsplan 'Veldhuizen A' zijn meerdere malen bij raadsbesluit op onderdelen gewijzigd. Het laatste raadsbesluit dateert van 26 januari 1989.

** De aangegeven bestemmingsplannen zijn partiële wijzigingen van het 'moederplan' 'Veldhuizen A'.

3 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijk beleid

3.1.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Op 17 mei 2005 is de Nota Ruimte door de Tweede Kamer goedgekeurd. In deze Nota legt het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vast. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Om tot krachtige steden te komen zet de Nota Ruimte het bestaande ruimtelijk beleid van bundeling van verstedelijking en daarbinnen stedelijke vernieuwing/transformatie de komende jaren voort.

Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijke gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zo veel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De Nota Ruimte streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik middels hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Het streven naar intensief ruimtegebruik wil overigens niet zeggen dat binnen het bestaand stedelijk gebied gezocht wordt naar een maximale verdichting; integendeel. Op sommige plekken is het uit het oogpunt van leefbaarheid juist wenselijk om te verdunnen.

De achteruitgegangene leefbaarheid en de tweedeling tussen arm en rijk hebben de afgelopen jaren geleid tot steeds grotere sociaal-economische en sociaal-culturele problemen in steden. De aanpak van deze problemen vraagt om een scala aan maatregelen, waarvan een deel ruimtelijk van karakter is. Een belangrijke maatregel is het verminderen van een eenzijdige sociaal-economische samenstelling van de bevolking door het aanbrengen van meer variatie in het woningaanbod. Stedelijke vernieuwing is een methode om dit te bereiken. In de ene wijk betekent dit verdichting, terwijl in een andere wijk juist verdunning hiertoe leidt. In de plannen voor Veldhuizen A geldt dit laatste.

3.1.2 Provinciaal en regionaal ruimtelijk beleid

Het vigerende provinciaal ruimtelijk beleid staat vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. De provincie hanteert daarin de ruimtelijke hoofdstructuur, gericht op het stimuleren van krachtige stedelijke netwerken en kwaliteitsverbetering van het Gelders landschap. Regio's en gemeenten kunnen in grotere vrijheid bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen.

Net als in het nationaal ruimtelijk beleid is intensief ruimtegebruik daarbij een belangrijk uitgangspunt. Provinciale Staten heeft op 29 september 2005 het Streekplan vastgesteld.

Voor de gemeente Ede staan de regionale uitgangspunten beschreven in de Regionale Structuurvisie Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal (WERV). Een belangrijke opgave die in de Regionale Structuurvisie wordt benoemd is de kwalitatieve verbetering van het woningaanbod. Het blijkt dat de vraag in de WERV-regio zich toespitst op twee woonmilieus, namelijk centrumstedelijk wonen en ruim wonen in het groen. Het huidige woningaanbod is onvoldoende toegesneden op deze vraag. Oplossingen hiervoor zijn te vinden in nieuwbouw op uitbreidingslocaties, maar vooral ook in het aanpassen van de bestaande woningvoorraad. In WERV-verband wordt actief bekeken of herstructurering kan zorgen voor een gevarieerder woningaanbod. Dat kan door het 'opplussen' (renoveren) van de bestaande woningen, maar ook door sloop en vervolgens nieuwbouw. De aanpak van Veldhuizen A is hier een uitstekend voorbeeld van.

3.1.3 Gemeentelijk ruimtelijk beleid

Geschiedenis planvorming Veldhuizen A

Veldhuizen A dateert uit de zestiger jaren van de twintigste eeuw en heeft alle kenmerken van een voegnaoorlogse woonwijk: een weinig gevarieerd woningaanbod, een eenzijdige samenstelling van de bevolking qua leeftijd en inkomen, een relatief lage opleidingsgraad en relatief hoge werkloosheid. In de afgelopen jaren zijn achterstanden ontstaan, die de leefbaarheid in de wijk onder druk hebben gezet. Ondanks de inzet van enkele projecten bleek de gemeente Ede er medio negentiger jaren niet in te slagen om de leefbaarheid in deze wijk te verbeteren. De gemeente heeft dan ook besloten tot een meer structurele aanpak van naoorlogse wijken en heeft dit onderwerp hoog op de politieke agenda gezet. In het raadsconvenant 1998-2001 is de verbetering van de leefbaarheid in naoorlogse wijken als één van de speerpunten van beleid vastgelegd. Veldhuizen A is één van de wijken die met voorrang worden aangepakt.

Veldhuizen A heeft niet alleen problemen, maar is ook kansrijk. De ruime en groene opzet zijn belangrijke kwaliteiten, waarin kansen liggen voor de vernieuwing van de wijk. Ook bieden twee aangrenzende ontwikkelingen (de nieuwe woonwijk Kernhem en het voorzieningencluster Het Nieuwe Landgoed) nieuwe perspectieven voor Veldhuizen A.

Om deze kansen zo goed mogelijk te benutten en om te voorkomen dat de wijk verder afglijdt, besloot het college van Burgemeester en wethouders op 13 april 1999 tot een krachtige herstructurering van Veldhuizen A. In nauwe samenwerking met alle betrokken partijen in het plangebied wordt een samenhangend pakket van maatregelen ingezet om Veldhuizen A aantrekkelijker te maken om in te wonen. Alleen door deze aanpak kan de leefbaarheid structureel worden verbeterd en de vitaliteit van de wijk worden vergroot.

De herstructurering van Veldhuizen A dient een 'brug' te slaan die op een drietal pijlers rust, namelijk versterking van de sociaal-maatschappelijke structuur, economische revitalisering en de verbetering van de fysieke infrastructuur. Voorliggend bestemmingsplan is een onderdeel binnen de fysieke pijler.

Sinds 1999 is gewerkt aan de invulling van de fysieke pijler binnen de herstructurering, die zich richt op de aanpak van de woningvoorraad en de voorzieningen in samenhang met de verbetering van de leefomgeving.

Het plan van aanpak 'Kansen voor Veldhuizen' (1999) vormde de basis voor de planontwikkeling. Vervolgens kon in de loop van het jaar 2000 door middel van een wijkprofiel, een enquête over de leefbaarheid en breed overleg in de wijk een heldere analyse worden gemaakt van de kansen, bedreigingen en doelstellingen voor Veldhuizen A.

De doelstellingen zijn uitgewerkt in een ruimtelijk kader, waarin een ruimtelijke analyse (februari 2001) en een ruimtelijke visie (november 2001) richting geven aan de vernieuwing van Veldhuizen A. Deze vernieuwingsrichting is eind 2001 tijdens inloopbijeenkomsten maatschappelijk getoetst, waarbij breed draagvlak is verkregen in de wijk.

Het ruimtelijke kader is uitgewerkt in een ontwerp-stedenbouwkundig plan en een ontwerpvisie op de inrichting van de openbare ruimte (2002). In het najaar van 2002 zijn beide ontwerpen voorgelegd aan de bewoners van Veldhuizen A. Alle bewoners, gebruikers en eigenaars ontvingen een brochure die in woord en beeld een heldere toelichting gaf over de wijze waarop de gemeente Ede en woningcorporatie Woonstede van plan zijn de wijk te vernieuwen. Ook werden er inloopbijeenkomsten georganiseerd om bewoners en belanghebbenden te informeren over de plannen. Tot de sluitingsdatum van 18 december 2002 ontving de gemeente tientallen reacties op de plannen. Uit een woononderzoek, dat in het voorjaar van 2003 onder de bewoners van de 630 middelhoog- en hoogbouwflatwoningen in Veldhuizen A werd uitgevoerd, bleek dat 95% van de bewoners op de hoogte is van de vernieuwingsplannen. Een ruime meerderheid is het eens met de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan.

In het voorjaar van 2003 is gewerkt aan het definitief maken van het stedenbouwkundig plan en visie op de openbare ruimte. De uitkomsten van de schriftelijke reacties, die inloopbijeenkomsten en het woononderzoek hebben geen aanleiding gegeven om de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan te wijzigen. Wel is het plan op een drietal ondergeschikte onderdelen aangepast.

Met de vaststelling van dit stedenbouwkundig plan door de gemeenteraad in juli 2003 wordt een fase in het planvormingsproces van Veldhuizen A afgesloten. In het plan zijn heldere doelstellingen en uitgangspunten geformuleerd voor de toekomstige ruimtelijke inrichting van de wijk en van de leefomgeving. Het plan biedt de basis voor het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan en het uitwerken van de aangewezen ontwikkelingslocaties tot concrete bouwplannen.

Belangrijke doelstelling van de herontwikkeling van Veldhuizen A is het aanbieden van een meer gevarieerd woningaanbod. Er vindt een grootschalige sanering van alle hoogbouw en middelhoogbouwflats, alsmede een buurtwinkelcentrum en enkele welzijnsvoorzieningen plaats. De oorspronkelijk CIAM-opzet van de wijk, met het basisidee van licht, lucht en ruimte en de orthogonale opzet, heeft geïnspireerd tot het stedenbouwkundig ontwerp (juli 2003). Water en groen zijn hierin de dragers van de wijk.

Nieuwbouw en herinrichting van het plangebied dienen te worden vastgelegd in een nieuw bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan heeft dus zowel een consoliderend als een ontwikkelingsgericht karakter.

Structuurvisie

Om te komen tot een nieuwe structuurvisie voor Ede-Stad is in 2001 een Inventarisatierapport opgesteld (vastgesteld d.d. oktober 2001). Het rapport geeft inzicht in de bestaande ruimtelijke structuur van Ede, huidige maatschappelijke ontwikkelingen en van alle lopende plannen en projecten.

Een tweede stap naar de structuurvisie vormt de toekomstverkenning 'Een verkenning van de toekomstige structuur van Ede-Stad' (begin 2003). De toekomstvisie is bedoeld als discussienota voor het opstellen van een structuurvisie.

De toekomstverkenning schetst de nieuwe plannen en projecten en de gewenste ruimtelijke structuur van Ede. De basis hiervoor vormen de voornemens, zoals die verwoord zijn in het bestuursconvenant, het Stedelijk Ontwikkelingsprogramma Ede (SOE), het streekplan Gelderland, het WERV-convenant en diverse interne beleidsnota's waaronder de Nota Wonen.

De toekomstverkenning gaat in hoofdlijnen in op de ruimtelijke opbouw van de stad. Daarbij gaat het om: wat er gebouwd wordt (wonen, werken en voorzieningen), waar gebouwd wordt en welke structuren (wegen, groen, water) daarbij ontwikkeld worden. De toekomstverkenning is tweeledig. Aan de ene kant is het een verder doortrekken van huidige plannen en beleid. Aan de ander kant wordt gekeken naar de betekenis van toekomstige ontwikkelingen voor de plannen van vandaag.

In de toekomstverkenning zijn meer bespiegelingen opgenomen dan concrete beleidsuitspraken. Er is nog nadere discussie noodzakelijk, met een brede participatie van maatschappelijke organisaties, voordat een structuurvisie geschreven kan worden. Hiervoor is Ede verdeeld in drie periodes: Ede in 2005 'Doen', Ede in 2015 'Denken' en Ede in 2030 'Dromen'. Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen in Veldhuizen A passen binnen deze toekomstverkenning.

3.1.4 Stedenbouwkundige doelstellingen

De (cultuurhistorische) waarden van naoorlogse wijken worden vaak vertegenwoordigd door de stedenbouwkundige structuur in samenhang met de architectuur. Dit is ook in Veldhuizen A het geval. In de ontwerpogave is aansluiting gezocht bij de kenmerken die het beeld van die tijd bewaren en toch van Veldhuizen A een concurrerende wijk maken. Dit streven heeft geresulteerd in de volgende doelstellingen:

- 1 De huidige stedenbouwkundige structuur en de stempels handhaven en versterken, om de herkenbaarheid van de CIAM-gedachte te benadrukken.
- 2 De bestaande groene en blauwe kwaliteiten als structurerend en verbindend element inzetten en versterken, zowel ruimtelijk als functioneel.
- 3 Door het benutten van bovenstaande kwaliteiten van het gebied de positie van Veldhuizen A binnen Ede-Stad versterken.
- 4 De ruimtelijke relatie van Veldhuizen A met haar omgeving verbeteren.
- 5 Meer wooncarrières mogelijk maken door een gevarieerd woningaanbod (levensloopbestendig, flexibel en aanpasbaar bouwen).
- 6 Functiemenging: naast wonen ook werken (kleinschalig) en recreëren.

3.2 Milieu

3.2.1 Relatie met de Wet geluidhinder

In voorliggend bestemmingsplan is de mogelijkheid tot de bouw van woningen opgenomen. In principe heeft iedere weg een onderzoekszone. Uitzondering daarop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt.

Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze onderzoekszone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) is te houden, kan Gedeputeerde Staten voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen.

De planlocatie ligt in de geluidzones van de Slotlaan en de Proosdijerveldweg. Daarom is akoestisch onderzoek nodig. Als de gevelbelasting door maatregelen niet tot de voorkeursgrenswaarde is terug te brengen, is een hogere grenswaarde (procedure) aan de orde.

Uit het akoestisch onderzoek van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 04.210.R01) blijkt dat hogere grenswaarden nodig zijn. Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 18 april 2006 hogere grenswaarden (nr. 2006-006767) vastgesteld voor de nieuwbouw woningen langs de Slotlaan

3.2.2 Bodemgesteldheid

Voor het totale plangebied is een historisch onderzoek uitgevoerd. Voorheen was het hele gebied in gebruik als landbouwgrond. Uit het historisch onderzoek blijkt dat er één locatie is die meer aandacht verdient. Het gaat hierbij om het wijkcentrum aan de Lindenhorst. Hier is/was een ruimte ingericht als doka. Verder zijn er geen verdachte deellocaties naar voren gekomen.

Omdat de (her)ontwikkeling van Veldhuizen nog vele jaren in beslag neemt, worden de noodzakelijke bodemonderzoeken afgestemd op de planontwikkelingen. Hierdoor wordt voorkomen dat de onderzoeksresultaten verouderd zijn op het moment van planontwikkeling.

Op 3 locaties van het plangebied vinden op korte termijn (binnen 5 jaar) ontwikkelingen plaats.

Bij 2 van de 3 locaties is een gecombineerd bodemonderzoek en archeologisch onderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, oktober 2004, projectnummer 148894). Het gaat hierbij om de locaties Langenhorst en Sterkenburg.

Voor de locatie aan de Kranenburg (de El Inkade-school) was alleen een bodemonderzoek nodig (Tauw, september 2004, rapportnummer R001-4357850PMM-D01-D).

Hieronder worden per locatie de uitkomsten van het bodemonderzoek aangegeven.

Langenhorst:

Op deze locatie zijn naast een hoogbouwflat en sporthal, een parkeerterrein en garageboxen gelegen. De locatie is onderzocht volgens strategie onverdacht (bijlage B1) van de NEN 5740. Lokaal zijn in de bovengrond (noordoostzijde van het terrein) licht verhoogde gehalten aan PAK en minerale olie aangetoond. In de overige geanalyseerde boven- en ondergrondmengmonsters en grondwatermonster zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Sterkenburg:

De locatie is grotendeels in gebruik als openbaar groen. In de noordwesthoek van de locatie zijn 15 garageboxen aanwezig. Het terrein is onderzocht volgens strategie onverdacht (bijlage B1) van de NEN 5740. Bij het veldonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging. Bij 1 boring (boring 108) zijn in de bovengrond plastic resten aangetroffen. In de boven- en ondergrondmengmonsters zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen.

Kranenburg:

Op één perceel bevindt zich een lagere school. Aangrenzend ligt een perceel waar tot circa 10 jaar terug een kleuterschool was gevestigd. Het terrein is onderzocht volgens strategie onverdacht (bijlage B1) van de NEN 5740. Zintuiglijk zijn er geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging. In zowel het boven- als ondergrondmengmonster is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. Ook in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Samengevat kan gesteld worden dat het bodemonderzoek voldoet aan de eisen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

Hergebruik van de grond op het perceel is zondermeer mogelijk. Als grondverzet plaatsvindt dan is, op basis van de bodemkwaliteitskaart (BKK) en het bodembeheersplan, grondverzet mogelijk naar zones met een vergelijkbare of slechtere kwaliteit. Voorwaarde hierbij is dat de grond als bodem wordt toegepast. Bij toepassing in een werk is aanvullend bodemonderzoek nodig.

3.2.3 Hinder bedrijvigheid

In (de omgeving van) het plangebied is geen hinderlijke bedrijvigheid aanwezig die een belemmering zou kunnen vormen voor de ontwikkelingen in het plangebied. Ook de toekomstige bedrijvigheid die binnen het bestemmingsplan mogelijk is levert geen belemmeringen op. Deze beoogde bedrijvigheid is geregeld via een bij de voorschriften bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten, die inzicht geeft in de vormen van bedrijvigheid die toegelaten worden en passen in een woonomgeving

3.3 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit (Stb. 2005, 316) stelt wettelijke kaders aan de kwaliteit van de buitenlucht. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Uit het onderzoek naar de luchtkwaliteit van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 06.003.R05) blijkt dat na planrealisatie aan alle grenswaarden voor de stoffen, genoemd in het Besluit luchtkwaliteit, wordt voldaan.

De lokale luchtkwaliteit levert géén belemmering op voor de realisatie van het plan en het plan legt geen relevante beperkingen op aan het bereiken van de algemene doelstellingen voor de luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen aanwezig voor onderhavig bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

Sinds het gereedkomen van de aansluiting van de A30 op de A12 wordt de N224 niet meer als doorvoerweg voor gevaarlijke stoffen gebruikt. Hierdoor zijn er op dit aspect geen belemmeringen meer voor het bestemmingsplan.

3.5 Kabels en leidingen

Het oorspronkelijk langs de N224 gelegen hoogspanningstracé is inmiddels verkabeld. Deze leiding ligt nu ondergronds aan de westzijde van de Proosdijer Veldweg, de noordzijde van de Slotlaan en in de middenberm van de Slotlaan. Deze leiding heeft een belaste zone van 2,5 m uit de as van de leiding en ter plaatste van de moffen is deze bescherming 5 m uit de as van de leiding. Deze 5 m beschermingszone uit de as van de leiding is langs het gehele tracé in het plan aangehouden. In het bestemmingsplan is ten behoeve van (de bescherming van) deze leiding een dubbelbestemming opgenomen.

3.6 Waterparagraaf

Algemeen

Op grond van een afspraak uit de startovereenkomst WB21 (waterbeheer 21^e Eeuw; rijksbeleid tav waterhuishoudkundige situatie; in dat kader is de invoering van de watertoets onder andere een maatregel) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

Beleidskader en locatiekeuze

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid en het Waterhuishoudingsplan Gelderland van de provincie Gelderland. In het kort schrijven al deze plannen de trits vasthouden, bergen, afvoeren voor en het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel). De trits betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater.

In het kader van de herontwikkelingen van plangebied Veldhuizen A is op 25 april 2006 overleg gevoerd tussen het waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. De afspraken ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie, voor zover relevant in het kader van het bestemmingsplan, zijn opgenomen in deze waterparagraaf.

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het waterhuishoudkundige criterium dat het Waterschap Vallei & Eem hanteert bij de advisering van herinrichtinglocaties, is dat geen verslechtering optreedt met betrekking tot waterhuishoudkundige en rioleringsaspecten.

Huidige situatie waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in de kern Ede en wordt ontsloten door de Kranenburg, de Hogerhorst en de Slotlaan. Het maaiveld ter plaatse van het plangebied loopt van circa 15,20 m + NAP ten oosten van het plangebied af tot circa 13,50 m + NAP in het westen van het plangebied. In de huidige situatie wordt het hemelwater af richting het gemengd riool. Bij hevige neerslag treden daarbij de overstorten op de singels in werking. Over het algemeen bestaat de bodem uit matig fijn tot zeer fijn, zwak siltig zand. Lokaal komt op een diepte variërend van 0,5 tot 1,5 m-mv een circa 0,5 m dikke licht kleiige laag voor. Geconcludeerd kan worden dat de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) gemiddeld op 1,0 m-mv ligt. De grondwaterstanden zakken overal diep uit tot circa 2,0 m-mv. In het plangebied zijn geen klachten van grondwateroverlast bekend bij de gemeente Ede. Wel is in het westelijk deel van het plangebied drainage aangelegd. In het plangebied zijn een aantal watergangen/singels aanwezig. De singels zijn ingericht op een toelaatbare peilstijging van 1 m. Het waterpeil van de singels ligt op + 12,70 m NAP en + 11,50 m NAP. Gezien de aanwezige grondwaterstanden en verkregen gegevens over de doorlatendheden kan worden gezegd dat in de huidige situatie een bovengrondse infiltratievoorziening het meest optimaal is.

Toekomstige situatie waterhuishouding

Voor de toekomstige situatie geldt dat een aanzienlijk deel van het afvoerende verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het gemengd rioelstelsel. Hierdoor wordt de rioelwaterzuiveringsinstallatie ontlast en wordt de vuiluitworp op het oppervlaktewater gereduceerd.

In overleg met gemeente en Waterschap Vallei & Eem zijn voor het plangebied de waterhuishoudkundige wensen, eisen en randvoorwaarden besproken. Dit heeft geresulteerd in de volgende waterhuishoudings- en rioleringsaspecten/aandachtpunten:

- Het plan mag niet leiden tot vergroting van de afvoer uit het plangebied.
- Het streven is gericht op het niet aansluiten van hemelwater van dakvlakken en oppervlakteverhardingen op de riolering.
- Het (nieuwe) verhard oppervlak mag rechtstreeks afvoeren naar het oppervlaktewater.
- De toename in afvoercapaciteit op de watergang kan worden opgevangen door de huidige watergang.
- Aanvullende berging is niet noodzakelijk tenzij bestaande watersingels in het plangebied komen te vervallen. De verloren berging dient dan binnen het plangebied te worden gecompenseerd.
- Het streven moet zijn om bovengronds (zichtbaar) af te voeren. Hierdoor wordt de belevingswaarde van water en de sociale controle op illegale lozingen vergroot.
- Het vuilwater van de nieuwe woningen/complexen kan worden aangesloten op het bestaand gemengd rioel
- Door de aanwezigheid van voldoende waterberging in de huidige situatie kan de piek tijdens hevige regenbuien worden opgevangen.
- Verder vindt geen verlaging van de gemiddelde grondwaterstand plaats. Hierdoor leidt de uitbreiding niet tot nadelige effecten op de omgeving.

Duurzaam stedelijk waterbeheer

In relatie tot duurzaam stedelijk waterbeheer zal bij de inrichting van het plangebied rekening worden gehouden met de te gebruiken materialen in de te realiseren gebouwen of bouwwerken en verhardingen. De nadruk wordt gelegd op het gebruik van duurzame bouwmaterialen om schoon regenwater in het gebied te genereren.

3.7 Flora en fauna

Op ruime afstand ten oosten van het plangebied (> 1 km) liggen speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Van negatieve effecten op deze zones is naar verwachting geen sprake waardoor de beoordeling van de natuuraspecten zich uitsluitend kan richten op de Flora- en faunawet.

In het kader van de Flora- en faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Voor het bestemmingsplan betekent dit dat moet worden getoetst of vanuit de Flora- en faunawet beperkingen te verwachten zijn (uitvoerbaarheidstoets). Het bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen mogelijk maken waarvan op voorhand duidelijk is dat deze strijdig zijn met de Flora- en faunawet en waarvoor naar verwachting ook geen ontheffing zal kunnen worden verkregen.

Natuurwaarden plangebied

In 2003 is in opdracht van de gemeente Ede, door Ecologisch adviesbureau STL uit Nijmegen, een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden in Kernhem en Veldhuizen.

Dit onderzoek vormt de basis voor de navolgende beschrijving van aanwezige beschermde soorten in het plangebied van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat een aantal plantsoorten is geïntroduceerd met de invoering van het ecologisch bermbeheer.

Uit het onderzoek blijkt dat:

- Vier beschermde plantensoorten in of nabij het plangebied voorkomen. Vindplaatsen van steenanjer en koningsvaren liggen net buiten het plangebied. De lange ereprijs is aangetroffen in natte oeverruigtes langs de singel die parallel loopt aan de N224 in het noorden van het plangebied. Gewone vogelmelk komt naar verwachting eveneens voor in de zone langs de N224. Exacte locaties van deze soort zijn echter niet bekend. Van de lange ereprijs kan verder worden opgemerkt dat vermoedelijk geen sprake is van een natuurlijke standplaats. Deze soort kan verwilderen vanuit tuinen en groeit hier buiten het bekende natuurlijke verspreidingsgebied dat zich beperkt tot enkele beek- en rivierdalen in het oosten en zuiden van het land.
- In en nabij het plangebied zijn zes vleermuissoorten aangetroffen. Ruige dwergvleermuis en grootoorvleermuis komen alleen buiten het plangebied voor. Watervleermuis, rosse vleermuis, gewone dwergvleermuis en laatvlieger zijn daarentegen ook (foeragerend) binnen het plangebied waargenomen, met name langs de boomstructuren aan de noord- en westzijde van het plangebied. In het plangebied zijn geen kolonies aangetroffen.

- In het plangebied komt een kleine populatie van de gewone pad voor. De aanwezige singels zijn mogelijk geschikt als voortplantingsbiotoop. Het gebied is verder van marginaal belang voor de bruine kikker en tevens is een individueel exemplaar van de groene kikker aangetroffen. Voor bruine en groene kikker zijn de singels ongeschikt als voortplantingsbiotoop.
- Van andere soortgroepen zoals vissen en insecten zijn alleen relatief algemene, niet wettelijk beschermde soorten aangetroffen.

Ruimtelijke ontwikkeling

In het stedenbouwkundig plan is beschreven dat de singelstructuur in het plangebied wordt behouden en versterkt. De wegenstructuur wordt geherprofileerd, de boomstructuur waar mogelijk versterkt, ter plaatse van bestaande bebouwing op verschillende locaties nieuwe (woon)bebouwing gerealiseerd en er wordt een nieuw buurtpark ontwikkeld.

Locaties waar beschermde soorten aanwezig zijn, met name de noordelijke groenzone en de aanwezige singels, worden als structuur behouden en zelfs versterkt. Op basis daarvan mag worden verwacht dat de ecologische kwaliteit van het plangebied op termijn toe zal nemen.

Als gevolg van concrete werkzaamheden, bijvoorbeeld het herprofilen of herinrichten van singels, kan desalniettemin een strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet ontstaan. Te denken valt aan beschadiging of vernietiging van standplaatsen van beschermde planten zoals gewone vogelmelk of verstoring van diersoorten zoals de gewone pad. Voor deze algemene beschermde soorten geldt echter vanaf begin 2005 een algemene vrijstelling waardoor geen ontheffing meer nodig is.

Conclusie

In het plangebied komen beperkt beschermde planten en dieren voor. Voor diverse aanwezige algemene soorten geldt intussen een algemene vrijstelling waardoor geen beperkingen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vanuit de Flora- en faunawet worden voorzien. Ontheffingen zijn niet nodig.

3.8 Programmatische aspecten/Woningbouwprogramma

Veldhuizen A telt in totaal 1.575 woningen (exclusief de 180 woningen aan de Lunenburg), waarvan 372 hoogbouwflatwoningen, 258 middelhoogbouwflatwoningen en 945 eengezinswoningen. Van alle woningen is 62% goedkoop (bereikbaar) en 38% middelduur. Een verschuiving van goedkoop naar middelduur is te verwachten, omdat woningcorporatie Woonstede een actief verkoopbeleid voert voor een aantal van haar laagbouwééngesinswoningen in de Horsten en de Burgen. In het geval dat alles verkocht wordt, wordt de verhouding 54% goedkoop en 46% middelduur. Het segment dure woningen ontbreekt in de wijk volledig.

Delen van het vastgoed in Veldhuizen A zijn aan het verouderen en voldoen op een aantal aspecten niet meer aan de eisen van deze tijd. Door het eenzijdige aanbod zijn er voor de zittende en nieuwe bewoners nauwelijks mogelijkheden tot het maken van een wooncarrière in de wijk. Aanpassing of sloop van delen van de bestaande bebouwing is onvermijdelijk.

In de vijf ontwikkelingslocaties in Veldhuizen A verdwijnen in totaal 630 bereikbare huurwoningen. Deze woningen maken plaats voor 724 nieuwe woningen, in een verscheidenheid aan woningtypes, prijsklassen en woonmilieus. Zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik maakt het mogelijk een groter aantal woningen terug te bouwen dan gesloopt wordt.

	Rijwoning	2-onder-1 kap	appartement	Totaal
Totaal	154	83	487	724

Woningbouwprogramma

Het percentage grondgebonden/gestapeld bedraagt 33%/67%. Voor het bepalen van de toekomstige woningdifferentiatie van Veldhuizen A als geheel (exclusief de Lunenburg-flatwoningen) is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van de Nota Wonen en de 'vrije keuswoning', een nieuw woonproduct van Woonstede. Met dit nieuwe woonproduct wil de woningcorporatie de keuzevrijheid voor klanten vergroten door hen de mogelijkheid te bieden te kiezen uit verschillende huurvormen en de mogelijkheid om een huurwoning te kopen. Door deze keuze vrijheid vervalt de harde scheiding tussen de categorieën bereikbare en middeldure woningen.

De toegenomen differentiatie in prijsklassen, woningtypes en woonmilieus leidt tot een evenwichtiger opgebouwde wijk. Door in te spelen op de behoefte van Edese woningzoekenden aan middeldure woningen en door de introductie van de 'vrije keuswoning' wordt de keuzevrijheid vergroot en krijgen bewoners de kans om wooncarrière te maken binnen de wijk.

3.9 Archeologie en cultuurhistorie

Resultaten archeologisch onderzoek

In september-oktober 2004 heeft Oranjewoud een archeologisch booronderzoek uitgevoerd op drie locaties in de wijk Veldhuizen A in Ede¹. Reden voor dit onderzoek was de (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde die volgens de Archeologische Verwachtingskaart Ede voor het terrein geldt. Bovendien waren in de omgeving al eerder vondsten vanaf het Neolithicum aangetroffen.

De bodem op de drie locaties is vrijwel overal door eerdere graafwerkzaamheden verstoord. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Advies vervolgonderzoek

Op basis van de resultaten van dit onderzoek bestaat er geen aanleiding voor een archeologisch vervolgonderzoek. Er zijn vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaren tegen de voorgenomen plannen op het terrein.

Ondanks het feit dat bij dit booronderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen, blijft de mogelijkheid bestaan dat er tijdens graafwerkzaamheden toch nog sporen en/of vondsten worden aangetroffen. Wanneer dit het geval is, dient hiervan binnen drie dagen melding gemaakt te worden bij de adviseur archeologie van de gemeente Ede.

¹ Fèber, D. la & M. Marinelli, *Inventariserend archeologisch onderzoek ter plaatse van drie terreinen in de wijk Veldhuizen A te Ede*, Heerenveen, oktober 2004 (concept).

3.10 Duurzaamheid (duurzame stedenbouw/energie/water)

Duurzame ontwikkeling is te kenschetsen als een ontwikkelingsproces waarbij gestreefd wordt een duurzame samenleving tot stand te brengen door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weet te handhaven zodat ook toekomstige generaties daarin delen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 'werken aan duurzaamheid' en de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening 'ruimte maken, ruimte delen' geven richtlijnen en stellen doelen hoe duurzaamheid ontwikkeld dient te worden.

In het kader van het bestemmingsplan dient aandacht te worden geschonken aan de ontwikkeling van een 'duurzame woonomgeving'. Duurzaam bouwen heeft tot doel het milieu zo min mogelijk te belasten. Hierbij zijn de aspecten natuurbehoud, energiebesparing en waterhuishouding van belang, een en ander naast het toepassen van duurzame materialen.

Natuurbehoud

Omdat door de groei van dorpen en steden het landschap steeds meer terrein moet inleveren, zal er moeten worden gestreefd naar het behoud van natuurlijke elementen, ook in de directe woonomgeving.

Door het opnemen van natuur en groen binnen de bebouwde omgeving wordt de luchtvochtigheid positief beïnvloed. Bovendien wordt door bomen en planten verontreinigde lucht gezuiverd en worden zuurstof en geurstoffen geproduceerd.

Daarnaast kan in groengebieden zorg worden gedragen voor een directe infiltratie van regenwater in de bodem, waarmee het rioleringsstelsel wordt ontlast en de verdroging wordt beperkt. Het zorgvuldig toepassen van groenelementen zal de kwaliteit van de woonomgeving, alsmede de kwaliteit van het milieu, vergroten.

Energiebesparing

Naast natuurbehoud dienen maatregelen te worden genomen op het gebied van energiebesparing. Energiebesparing is van essentieel belang. Er wordt immers steeds meer aanspraak gemaakt op fossiele energiebronnen, waardoor de voorraden uitgeput raken. Daarnaast betekent een hoog energieverbruik, door de omzetting van fossiele energie in afvalstoffen, een bedreiging voor het milieu. De maatregelen op het gebied van energiebesparing kunnen worden genomen op het gebied van de woonomgeving en aan de woning zelf.

De belangrijkste maatregel voor de energiebesparing in de woonomgeving is het beperken van de automobiliteit binnen het woongebied. Door het aansluiten van langzaam verkeersroutes op omliggende woongebieden, alsmede door het realiseren van woningen in de directe nabijheid van voorzieningen, zal een positieve bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van de automobiliteit en daarmee aan het beperken van het energieverbruik.

Door beperking van het warmteverlies kan eveneens aanzienlijk worden bespaard op het energieverbruik.

Goede isolatie van woningen het weren van wind heeft een positief effect op het terugdringen van warmteverlies. Om in de energiebehoefte te voorzien, doch tevens het energieverbruik te beperken, dient steeds meer gebruik te worden gemaakt van regenerereerbare energiebronnen. Het toepassen van zonne-energie is hierbij een veel gebruikt middel.

Hierbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonnecollectoren, zonneboilers en serres, alsook het gebruik van passieve zonne-energie. Indien wordt uitgegaan van het opvangen van passieve zonne-energie dient voor de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen rekening te worden gehouden met het voorkomen van schaduwvlakken op de zuidgevels van de geprojecteerde woonbebouwing. Een goede isolatie van de woningen is eveneens van essentieel belang

Water

Bij de ontwikkeling van het plan dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Centrale thema's hierbij zijn: vasthouden gebiedseigen water, zuinig omgaan met water, tegengaan van verdroging, voorkomen van wateroverlast en het verminderen van piekafvoeren.

De gemeente Ede is voornemens het regenwater en afvalwater gescheiden af te voeren. Dit zal worden vastgelegd in de gemeentelijke aansluitverordening welke op korte termijn gewijzigd zal worden vastgesteld. Binnen de huidige aansluitvergunning kan de gemeente wel aanvullende bepalingen opnemen waardoor afgedwongen wordt dat iemand zijn regenwater niet op de riolering aansluit. In de gemeentelijke bouwverordening is geen verplichting opgenomen voor het afkoppelen van regenwater. Wel is vastgelegd dat woningen een aparte regenwater afvoerleiding en een aparte vuilwaterafvoerleiding dienen te hebben.

In het Waterplan van de gemeente Ede is opgenomen dat bij nieuwbouw 90% van het verhard oppervlak wordt afgekoppeld en dus niet wordt aangesloten op de riolering. In het bestaand stedelijk gebied wil de gemeente de komende 15 jaar circa 20% van het huidige verhard oppervlak afkoppelen van de riolering.

De resultaten van het geohydrologisch onderzoek zullen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan in de toelichting worden opgenomen. Indien de resultaten van dit onderzoek vragen om ruimtelijke aanpassingen dan dient dit binnen het bestemmingsplan mogelijk te blijven.

Overdracht watergangen

Per 1-1-2005 is het beheer en onderhoud van de watergangen overgedragen aan het Waterschap. Het Waterschap zal dus nauw betrokken moeten worden bij alle plannen in of aan de watergangen. De gevolgen door de ontwikkeling van het Voorzieningscluster voor de waterpartijen in Veldhuizen A zijn momenteel nog niet bekend.

3.11 Sociale veiligheid

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door de toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen te staan.

Voor het plangebied Veldhuizen A is voor wat betreft de openbare ruimte bij de opzet en inrichting daarvan aandacht besteed aan de sociale veiligheid binnen het woongebied.

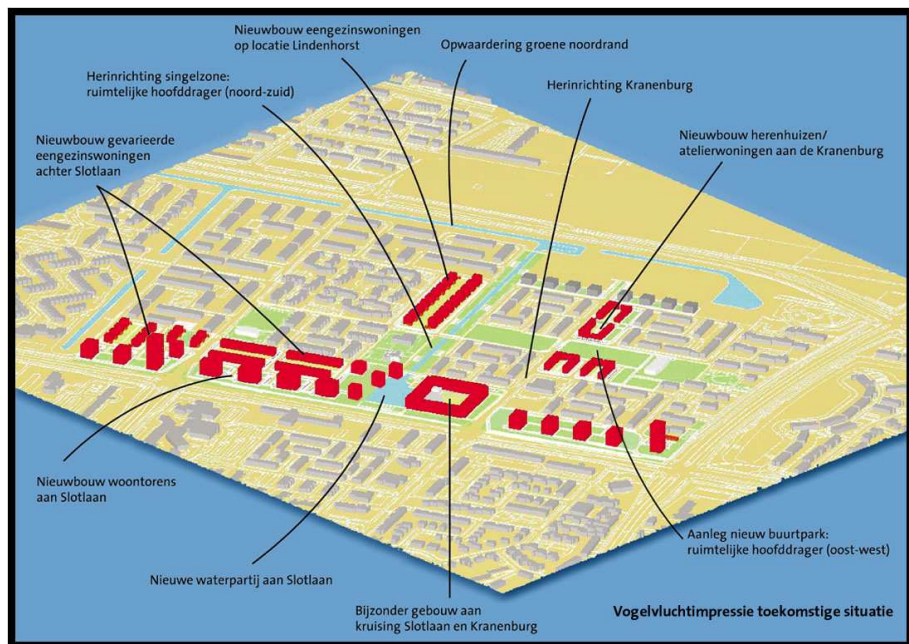
Dit betekent dat bij de keuze van de ruimtelijke hoofdstructuur en de inrichting van het openbare gebied de volgende uitgangspunten gehanteerd zijn:

- De wegenstructuur van het plan dient helder en herkenbaar te zijn. Er dient continuïteit in het wegenpatroon aangebracht te worden. Verder is het van belang dat de wegen en langzaamverkeersroutes overzichtelijk zijn ingericht en dat er voldoende doorzichten naar de omgeving worden geboden.
- In het algemeen dient er zorg voor te worden gedragen dat er altijd een goede sociale controle van de openbare ruimte mogelijk is. Dit kan met name door woningen met hun voorzijde naar het openbare gebied te situeren en voorts door ervoor te zorgen dat er voldoende overzicht in de openbare ruimte bestaat.
- De langzaamverkeersverbindingen dienen ook in een relatief open omgeving gesitueerd te worden. De breedte van de ruimte waarin deze gesitueerd worden, dient bij voorkeur minimaal 5 m te zijn en de eventuele groene inrichting naast het pad dient zodanig vorm te krijgen dat de doorzichten niet belemmerd worden.
- Parkeren dient bij voorkeur op eigen terrein plaats te vinden. Het parkeren van auto's op openbaar terrein dient zodanig te gebeuren dat er zoveel als mogelijk een visuele relatie bestaat vanuit de woningen met de parkeerplaatsen.
- In het plangebied dient een goede openbare verlichting gerealiseerd te worden. Daarbij verdienen de langzaamverkeersroutes extra aandacht.
- Speelplaatsen in het plangebied voor de jongere jeugd moeten zichtbaar zijn vanuit woningen, voor speelplaatsen bestemd voor de oudere jeugd is dat niet direct noodzakelijk, maar zij dienen wel binnen de invloedssfeer van de woningen te worden gesitueerd.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

In de nieuwe structuur blijft de hoofdopzet van de wijk gelijk. De meest ingrijpende verandering is de sloop van alle hoogbouw en middelhoogbouw en het verdwijnen van winkelcentrum 'De Lindenhorst' en buurtcentrum Veldhuizen. Deze voorzieningen komen terug in het aangrenzende voorzieningencluster 'Het Nieuwe Landgoed'.



Overzicht van de belangrijkste ingrepen

De ontwikkelingsrichting is stedenbouwkundig als volgt vertaald:

Wegenstructuur

- De beide buurtontsluitingswegen van de wijk, de Hogerhorst en de Kranenburg, worden vormgegeven als wegen met een verzamelfunctie voor alle soorten verkeer en een doorgaande functie voor langzaam verkeer naar Kernhem en het voorzieningencluster. Beide wegen worden consequent begeleid door een tweezijdige bomenrij.
- Vooral de Kranenburg krijgt een geheel ander karakter. Aan de locaties langs deze laan die vrijkomen door het buiten de wijk plaatsen van enkele scholen, zal een woonfunctie worden gegeven. Het nieuwe beeld voor deze zone wordt bepaald door herenhuizen/atelierwoningen in drie bouwlagen langs de weg, afgewisseld met groene ruimtes. Op de hoeken is ruimte voor appartementen en op de begane grond is plaats voor andere functies (kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen). De toevoeging van deze nieuwe bebouwingswand aan de Kranenburg geeft de straat een meer voornaam karakter en een nieuwe uitstraling. De nieuwbouw bestaat aan de achterkant uit twee bouwlagen en sluit daardoor goed aan op de bestaande omgeving.
- Het beeld van de Hogerhorst wordt verbeterd door de entrees te versterken met begeleidende bebouwing en een tweezijdige bomenrij.

- Tussen de Burgen en de Horsten wordt een verkeerstechnische ingreep aangebracht door middel van een knip voor autoverkeer. De verkeersintensiteiten nemen hierdoor in de beide buurten af en de veiligheid wordt vergroot. Het wegprofiel kan worden versmald en ten goede komen aan het groen.

Groen- & waterstructuur

De groen- en waterstructuur van de wijk kent een heldere opzet en wordt gezien als een belangrijke kwaliteit. De structuur maakt voor een deel onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur en de ecologische structuur van Ede. De huidige diversiteit binnen de structuur is gering en de gebruikswaarde minimaal.

In de nieuwe situatie wordt gestreefd de kwaliteit van het groen te verbeteren en de gebruikswaarde van het groen te verhogen. Door het versterken van de groen- en waterstructuur wordt de identiteit van de stempels duidelijk en presenteert de wijk zich duidelijker langs de Slotlaan en langs de N224.

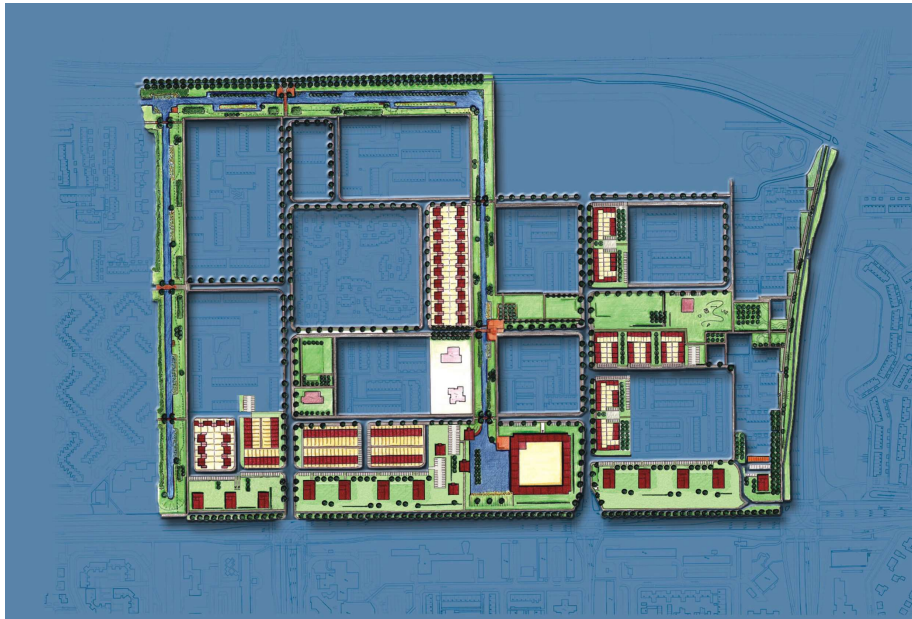
- Singelstructuur: aantrekkelijker inrichten en natuurwaarden verbeteren. Door in het ontwerp de orthogonale structuur van Veldhuizen A te versterken, presenteert de wijk zich beter aan de zijde van de N224.
- Groen langs de Slotlaan: versterken hoofdgroenstructuur en stedelijke identiteit. Open en groen inrichten van de zones rondom de nieuwbouwapartementen. Door het verbreden van de waterpartij wordt de singel aan de kant van de Slotlaan weer zichtbaar.
- Buurtpark: hier staat de ontmoeting centraal. Het park krijgt een stedelijk karakter met verblijf-, sport- en spelfuncties. Qua hoofdopzet en elementen sluit het park aan bij de lineaire opzet van de wijk.
- Groen langs de Proosdijerveldweg: binnen deze groenstructuur is een geluidswerende voorziening (grondwal) opgenomen. Gebruikswaarde van het groen en het voetpad verbeteren door herstructurering van het groen.

4.2 Bebouwingsstructuur

Hoogbouw

De Slotlaan is een onderdeel van de hoofdwegenstructuur van Ede. De Slotlaanbebouwing zal het visitekaartje worden van het vernieuwde Veldhuizen A. Op stedenbouwkundig niveau uit dit zich door de gesloten wanden te vervangen door een meer transparante bebouwing in de vorm van woontorens in verschillende hoogtes. Langs de Slotlaan komen twee hoogte accenten. Deze vormen nieuwe 'landmarks' binnen de stedelijke structuur van Ede. Dit geldt met name voor het kruispunt Hogerhorst/Slotlaan en Slotlaan/Proosdijerveldweg.

De zestien woontorens verschillen in hoogte maar ook in footprint. Het aantal woningen per laag varieert van twee tot vier. De slanke tweespanners vormen een accent bij de vijver. De vierspanners vormen een transparante wand in het middendeel van de Slotlaan en ter hoogte van de Sterkenburg. De overige woontorens zijn driespanners. De hoogte varieert van zeven lagen tot zestien. Hoogteaccenten zijn er bij de hoek Slotlaan-Proosdijerveldweg (10 lagen) en ter hoogte van de Hogerhorst (16 lagen).



Stedenbouwkundig voorstel met de belangrijkste ingrepen

Laagbouw

Op een aantal strategische plekken wordt laagbouw in nieuwe 'stempels' aan de wijk toegevoegd:

- Op het snijpunt van de beide groenzones, ter plaatse van het huidige buurtwinkelcentrum de Lindenhorst, wordt de woonfunctie versterkt. Hier verschijnen 40 twee-onder-één-kapwoningen centraal in de wijk. Dit woningtype draagt bij tot meer variatie in woningtype en woninggrootte. Zij vormen het nieuwe beeld en dragen bij tot een opwaardering van de gehele wijk.
- In de Horsten, achter de torentjes aan de Slotlaan is een cluster laagbouwwoningen met drie bouwlagen geprojecteerd als overgang van de hogere torentjes naar de laagbouw verder de wijk in. In dit bestemmingsplan heeft deze bebouwing de typologie half open – gesloten gekregen om een variatie in woningtypes te creëren.
- Langs de singel aan de westrand van de wijk is ruimte voor grondgebonden woningen om een overgang naar de laagbouw van Veldhuizen B te begeleiden.

4.3 Openbare ruimte

De ontwikkelingsrichting voor de openbare ruimte volgt die van de ruimtelijke visie voor Veldhuizen A: het handhaven en versterken van de huidige stedenbouwkundige structuur om de herkenbaarheid van de CIAM-gedachte te benadrukken. Het water en groen vormen daarin de dragende en verbindende elementen van de wijk.

Ruimtelijke hoofdruimte

- Groene/blauwe verbindingen vormen de nieuwe ruimtelijke dragers, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke structuur. Zo vormt de singel met brede oevers de noord-zuidverbinding en vormt het nieuwe centraal gelegen wijkpark met open groene ruimtes de oost-westverbinding.
- In het oostelijk deel en westelijk deel van de wijk worden groene ruimtes toegevoegd, die samen de nieuwe centrale ruimte vormen en de Horsten en de Burgen met elkaar verbinden. In deze groene ruimte ligt het wijk-servicecentrum 'de Essenburg'.
- Naast een ruimtelijke betekenis hebben deze nieuwe groene elementen ook een functionele betekenis voor de wijk als speel- en ontmoetingsplek.

Speelplaatsen

In de Burgen is een speeltuin aanwezig, die voldoende speelmogelijkheid biedt voor kinderen in de leeftijdsgroep 4 tot 12 jaar. In de Horsten is ruimte voor een tweede speelconcentratiepunt. Daarnaast biedt de groenstructuur en het nieuwe buurtpark voldoende speelruimte. Binnen de stempels, nabij de woningen worden de bestaande speelplekjes afgewaardeerd. Die kunnen in overleg als speelaanleiding worden ingericht.

Nieuwe speelgelegenheden worden ingericht conform het speelplekkenplan.

Scheiding openbaar-privé

Door eenduidig met de vormgeving van de scheiding tussen openbaar gebied en privé-gebied om te gaan, ontstaat eenheid in de wijk en wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd. Daar waar zij- en achtertuinen grenzen aan de openbare ruimte, wordt toegewerkt naar een basisconcept dat de mogelijkheid biedt voor de bewoner om te kiezen voor een harde, een groene of een gecombineerde erfafscheiding.

Bij de drive-inwoningen wordt bij de herinrichting de overgang openbaar-privé verbeterd door uniformiteit in de inrichting van de groenvakken voor de woningen en door het trottoir voor de woningen langs door te laten lopen.

Noordrand

De verkabeling van de hoogspanningsleiding langs de N224 biedt nieuwe kansen om de groene noordrand van Veldhuizen A opnieuw vorm te geven. Dit gebied wordt meer functioneel ingericht voor recreatief gebruik door bewoners. Bovendien worden de natuurwaarden versterkt. Ook zal meer het accent gelegd worden op de presentatie naar de N224 toe.

Er is spanning tussen het recreatieve gebruik en de versterking van de natuurwaarden in het gebied. In het inrichtingsplan zal hier een optimale invulling aan gegeven worden.

Entrees naar de Horsten en de Burgen

- De beide buurtontsluitingswegen van de wijk, de Hogerhorst en de Kranenburg, worden vormgegeven als wegen met een verzamel functie voor alle soorten verkeer en een doorgaande functie voor langzaam verkeer naar Kernhem en het voorzieningencluster. Beide wegen worden voor het grootste deel begeleid door een tweezijdige bomenrij.
- Vooral de Kranenburg krijgt een geheel ander karakter. Aan de locaties langs deze laan die vrijkomen door het buiten de wijk plaatsen van enkele scholen, zal een woonfunctie worden gegeven. Het nieuwe beeld voor deze zone wordt bepaald door herenhuizen/atelierwoningen in drie bouwlagen langs de weg, afgewisseld met groene ruimtes. Op de begane grond is plaats voor andere functies (kleinschalige bedrijvigheid en voorzieningen). De toevoeging van deze nieuwe bebouwing aan de Kranenburg geeft de straat een meer voornaam karakter en een nieuwe uitstraling.
- Het beeld van de Hogerhorst wordt verbeterd door de entrees te versterken met begeleidende bebouwing en een tweezijdige bomenrij.

4.4 Ontsluiting/verkeer

Wegenstructuur

In de nieuwe wegenstructuur van Veldhuizen A wordt aansluiting gevonden bij het convenant Duurzaam Veilig. Onderscheid wordt gemaakt tussen hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en woonstraten. De wijk wordt omgeven door een aantal belangrijke hoofdontsluitingswegen: de N224, de Proosdijerveldweg, de Slotlaan en Kastelenlaan. Gestreefd wordt om het verkeer in Veldhuizen A via een zo kort mogelijke route op de hoofdontsluitingswegen te concentreren.

Via de buurtontsluitingswegen de Hogerhorst en de Kranenburg kan het gemotoriseerd verkeer de deelgebieden verlaten. De twee 'knippen' voorkomen zoekgedrag: zij dwingen het verkeer om een route te kiezen via de Slotlaan, die goed is ingericht om doorgaand verkeer te verwerken. De Kranenburg is alleen voor gemotoriseerd verkeer binnen Veldhuizen toegankelijk. Het is niet mogelijk om vanuit Veldhuizen met de auto het Nieuwe Landgoed te bereiken. De ontsluiting van het Nieuwe Landgoed verloopt voor gemotoriseerd verkeer (met uitzondering van het openbaar vervoer) geheel via de N224. Er is geen uitwisseling mogelijk vanaf de N224 via het Nieuwe Landgoed naar Kernhem of Veldhuizen A.

De straten in Veldhuizen A worden ingericht als woonstraten met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid in de wijk verder toe.

De 'knip' ter plaatse van de Lindendorst wordt zo vormgegeven dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en het openbaar vervoer gewaarborgd blijft. Door de wijk in te richten als verblijfsgebied, waarin het gemotoriseerd verkeer een maximale snelheid van 30 km/uur mag hebben, zal het langzaam verkeer zich veiliger in Veldhuizen A kunnen bewegen. De fietspaden in en rondom de wijk worden veiliger en overzichtelijker vormgegeven en sluiten goed aan op het fietspadennetwerk van Ede. De Kranenburg zal gebruikt gaan worden, met uitzondering van autoverkeer, als verbindingroute van Veldhuizen A naar Kernhem. De N224 wordt hierdoor ongelijkvloers gekruist.

Straatprofielen

De hele wijk wordt aangewezen als 30 km-gebied. Bij de inrichting van de wegen wordt onderscheid gemaakt in hoofdontsluitingswegen, buurtontsluitingswegen en woonstraten. De twee buurtontsluitingswegen, de Kranenburg en de Hogerhorst, worden versmald. Door onderscheid aan te brengen in de profielen, door middel van herprofilering en door het toepassen van verschillende verhardingsmaterialen worden de verschillende wegen herkenbaar en krijgen de stempels meer dan nu een eigen identiteit. De woonstraten in de stempels van de drive-inwoningen krijgen een duidelijker scheiding tussen oprit en rijbaan. Ook komt er een duidelijke loopstrook. De definitieve inrichting van de stempels (parkeerplaatsen, bomen en groenvakken) zal in overleg met de bewoners van de betreffende stempel worden vormgegeven.

Parkeren

In de bestaande situatie is er geen sprake van parkeerproblemen.

In de in het stedenbouwkundig plan aangewezen ontwikkelingszones wordt een toekomstige parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en 1,2 parkeerplaats per senioreenheid nagestreefd. Deze normen sluiten aan bij de landelijke richtlijnen die door CROW (landelijk kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur) zijn vastgesteld.

Bij de hoogbouw langs de Slotlaan wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het inpandig oplossen van het bewonersparkeren. Dit kan door (half)verdiepte parkeergarages of door parkeren op maaiveld direct onder de bebouwing.

Met de voorgestelde parkeeroplossingen wordt in het stedenbouwkundig plan in voldoende parkeerplaatsen voorzien om deze parkeernorm te realiseren.

Openbaar vervoer

De ontwikkeling van nieuwe woon-, werk- en verblijfsgebieden ten noorden van Veldhuizen A vragen om de huidige route voor het openbaar vervoer opnieuw te bekijken. Er zal een nieuwe busverbinding gaan lopen vanaf de Slotlaan over de Kranenburg, via 'Het Nieuwe Landgoed' richting Kernhem en vice versa. Deze route kan aansluiten op de bestaande route. Ook hulpdiensten kunnen gebruik maken van deze route.

4.5 Voorzieningen

Functiemenging

Veldhuizen A is nu een wijk met voornamelijk een woonfunctie. Om de levendigheid in de wijk te vergroten wordt in het stedenbouwkundig plan ruimte geboden voor functiemenging en functieversterking in daarvoor aangewezen zones.

Grenzend aan de noordoostelijke hoek van Veldhuizen A wordt het voorzieningencluster 'Het Nieuwe Landgoed' ontwikkeld. Dit voorzieningencluster combineert de winkels en sociaal-maatschappelijke voorzieningen, waaronder een sporthal, een bibliotheek, gezondheidscentrum, een multifunctioneel buurtcentrum en een kinderdagverblijf.

De Kranenburg zal een belangrijke aanlooproute worden naar dit voorzieningencluster met name voor langzaam verkeer. Ter begeleiding van de aanlooproute is er in de 'plinten' van de nieuwe herenhuizen aan de Kranenburg de mogelijkheid van atelierwoningen of ruimte voor een bedrijf in de zakelijke dienstverlening aan huis om zo een combinatie van wonen en werken te creëren. Detailhandel zal hier worden uitgesloten.

Funcieversterking

Met de vernieuwing van Veldhuizen A en het aanbieden van een grotere verscheidenheid aan woningtypes en doelgroepen, zal de bevolking in deze wijk ingrijpend gaan veranderen. Dit zal effect hebben op leerlingstromen en samenstelling van de schoolpopulatie in de wijk. Bij de opbouw van een nieuwe wijk speelt vooral de school een cruciale rol in het samenbinden van mensen en wegwijs maken in een nieuwe leefomgeving met nieuwe sociale contacten. Het streven is om wijkgebonden onderwijsfuncties terug te brengen in Veldhuizen A en tevens in te spelen op het 'Brede School' concept. Bij dit streven naar versterking van wijkgebonden onderwijsfuncties biedt de locatie van basisschool de Dillenburg de mogelijkheid voor een 'educatief hart' waarin naast de basisschool ruimte is voor uitbreiding met 11 klassen basisonderwijs en een peuterspeelzaalvoorziening. Eén en ander passend binnen het 'Brede School' concept. Een Brede school bestaat tenminste uit: basisonderwijs, peuterspeelzaal en kinderopvang.

Voor bestaande onderwijsvoorzieningen met vooral een regionale functie wordt de mogelijkheid onderzocht om deze buiten de wijk te plaatsen. Hierbij wordt gedacht aan het uitplaatsen van de islamitische basisschool. Vooral nog wordt uitgegaan van handhaving van de gereformeerde basisschool. Op de lange termijn is ook op deze locatie een woonbestemming wenselijk. Een voortzetting van het beeld langs de Kranenburg met herenhuizen ligt hier dan voor de hand.

4.6 Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitplan Veldhuizen A , d.d. 24 juli 2006, is door de Raad op p.m. vastgesteld. De in dit document opgenomen welstandscriteria vormen het toetsingskader voor de Welstandscommissie.

Met het vaststellen van het beeldkwaliteitplan voor Veldhuizen A heeft gelijktijdig een actualisatie van de Welstandsnota plaatsgevonden voor het gebied Veldhuizen A. Bouwplannen voor dit gebied moeten voldoen aan de welstandscriteria die zijn opgenomen in dit beeldkwaliteitplan en als zodanig onderdeel zijn van de Welstandsnota. Op deze wijze wordt niet alleen een toetsingskader voor bouwplannen gegeven, maar wordt ook de architectonische verscheidenheid en kwaliteit binnen Veldhuizen A gewaarborgd.

4.7 Sociale veiligheid

Bij de ontwikkeling van Veldhuizen A is gekozen voor een heldere structuur, waardoor een overzichtelijke en herkenbare wijk wordt gecreëerd. De overzichtelijkheid geeft een gevoel van veiligheid. Op alle hoeksituaties is voldoende zicht. Het streven is dat in de verdere architectonische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van het plan wordt voldaan aan het Politiekeurmerk.

Er zijn geen doodlopende straten en de voorgevels van de woningen die aan het groengebied grenzen zijn naar het groengebied gesitueerd en ontsloten. Bij de detaillering is in dit plan met verschillende aspecten betreffende de sociale veiligheid rekening gehouden, bijvoorbeeld het voorkomen van achterafsituaties, de woningen zoveel mogelijk richten op de openbare ruimte etc.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling en uitvoering van de herstructurering van Veldhuizen A gebeurt in een samenwerkingsverband tussen de gemeente Ede en de woningcorporatie Woonstede, die in het gebied een belangrijk deel van de woningen bezit. De grondexploitatie Veldhuizen A laat op dit moment een tekort zien van circa € 3 miljoen. Door de Provincie is een subsidie toegekend van € 3 miljoen. De gemeente en Woonstede hebben door een optimaliseringslag binnen het plangebied met inbegrip van de provinciale subsidie van € 3 miljoen een kostenneutrale ontwikkeling kunnen bereiken.

In de Grondnota 2005 is vastgelegd dat de gemeente uitgaat van een budgetneutraal plan na ontvangst van de provinciale subsidie.

5.1 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de (gemeentelijke) overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor daadwerkelijke controle en handhaving ligt bij de gemeente, hoewel ook de Commissaris der Koningin op basis van artikel 63 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd is om provinciale ambtenaren aan te wijzen, die worden belast met de opsporing van feiten die in het bestemmingsplan strafbaar zijn gesteld.

De grondslag voor een goedwerkend handhavingsbeleid wordt gevormd door een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) van het plangebied tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan en een deugdelijk mutatiesysteem bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Onderdeel van dit mutatiesysteem is een goede registratie van verleende vergunningen. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan heeft een grondige inventarisatie plaats gevonden van de feitelijke situatie. Daarnaast vindt registratie plaats van verleende vergunningen.

Handhaving kan plaatsvinden via publiekrechtelijke, privaatrechtelijke en strafrechtelijke weg. Dit laatste is afhankelijk van het Openbaar Ministerie. In het ruimtelijk bestuursrecht is de gemeente op grond van de Gemeentewet bevoegd tot het toepassen van bestuursdwang ten aanzien van ontwikkelingen die strijdig zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan. Deze vormen van handhaving vallen onder de zogenoemde repressieve handhaving. Hiermee wordt bedoeld op de middelen en/of het instrumentarium waarmee de gemeente naleving kan afdwingen, dan wel tegen normafwijkend gedrag correctief kan optreden.

Daarnaast zijn in het plan instrumenten van toezicht opgenomen. Genoemd worden de vrijstellingsbevoegdheden, wijzigingsbevoegdheden en de mogelijkheid aanlegvergunningen te verlenen. Deze instrumenten maken een toetsing mogelijk voordat met de beoogde activiteit (bouwen, gebruiken, het verrichten van werken en/of werkzaamheden) een aanvang wordt gemaakt. De te nemen besluiten op basis van de genoemde bevoegdheden dienen te berusten op een deugdelijke motivering.

In het plangebied hebben zich op een aantal woonlocaties gebruiksvormen voorgedaan die afwijken van de woonfunctie. Deze locaties betroffen met name een aantal drive-inwoningen en de onderbouwen van een aantal flats.

Laatstgenoemde flats worden in het kader van de herstructurering van Veldhuizen gesloopt. De gebruiksactiviteiten in de drive-inwoningen passen binnen hetgeen beleidsmatig met een woonfunctie verenigbaar is.

6 DE BESTEMMINGEN

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van de gronden binnen het plangebied.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het Besluit op de ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. De Wet op de Ruimtelijke Ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal.

Voorliggend bestemmingsplan betreft grotendeels een gedetailleerd bestemmingsplan. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Naast en onafhankelijk van de bebouwingsregeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan, biedt het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken de mogelijkheid om bouwwerken op te richten. De mogelijkheden die het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken biedt voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijft in aanvulling op de voorschriften in het bestemmingsplan gelden. Het maximaal te bebouwen percentage van het achtererf is afgestemd op het percentage als genoemd in het besluit (50%).

Met betrekking tot gebouwen voor nutsvoorzieningen (zoals trafo's) zijn de bouwvergunningvrije gebouwen niet via een aparte bestemming geregeld. Uitsluitend nutsgebouwen die niet aan de vereisten van het bouwvergunningsvrij bouwen voldoen opgenomen binnen de bestemming 'Nutsdoeleinden'.

Ook de in het plangebied voorkomende abri's zijn bouwvergunningsvrij en behoeven dus in het bestemmingsplan geen regeling.

Het Beeldkwaliteitplan van de gemeente Ede, vastgesteld d.d. p.m. is vertaald in de voorschriften van een aantal bestemmingen (W, K, WG1, WG2 en M). In de wijzigingsbevoegdheid die voor een drietal locaties is opgenomen is de voorwaarde verbonden dat voldaan moet worden aan het Beeldkwaliteitplan vastgesteld p.m.. Dit betreft dan met name die in het BKP opgenomen ruimtelijke elementen zoals de situering en maatvoering van de bebouwing.

Hieronder wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen voorliggend bestemmingsplan. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de standaardvoorschriften van de gemeente Ede. Op enkele punten was het voor het onderhavige plangebied niet mogelijk de standaardvoorschriften toe te passen. Zo komt in de standaardvoorschriften bij de woonbestemmingen de bestemming 'Erf' voor. Deze bestemming is in het onderhavige plan niet opgenomen. Hiervoor is gekozen omdat de bestemming 'erf' bedoeld is als bestemming bij grotere percelen en deze in het onderhavige plan niet voorkomen.

Woondoeleinden (W)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen. Woningen zijn toegestaan in de bebouwingskarakteristiek 'half open' en 'gesloten'. In artikel 1 (Begripsbepalingen) worden deze begrippen via een definitie verduidelijkt.

In de bestemmingsregeling zijn nadere voorschriften gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwvoorschriften regelen onder andere, dat ter plaatse van de aanduiding 'terugliggende derde bouwlaag' op de plankaart onder voorwaarden een derde bouwlaag gebouwd mag worden.

Middels vrijstelling is binnen deze bestemming tevens de bouw van een onoverdekt zwembad mogelijk gemaakt.

Woongebied 1 (WG1)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, groen-, speel- en verkeersvoorzieningen en water alsmede voor zorgvoorzieningen en peuterspeelzalen in de hoofdbebouwing. Ook mogen gedeeltelijk ondergrondse parkeervoorzieningen worden gebouwd. De bebouwingskarakteristiek is 'gestapeld'.

In de bestemmingsregeling zijn nadere voorschriften gegeven voor het bouwen van woningen, gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied 2 (WG2)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen, en in de bestemmingsvlakken in het oosten van het plangebied ook voor lichte bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. De bebouwingskarakteristiek is 'gesloten' en 'halfopen'.

In verband met de vestiging van lichte bedrijvigheid op de begane grond van de woningen in het gebiedje Sterkenburg/Kranenburg is de hoogte van de eerste bouwlaag op minimaal 3,5 m gesteld.

In de bestemmingsregeling zijn nadere voorschriften gegeven voor het bouwen van hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin (T)

Deze bestemming is gelegd op voortuinen en delen van zijtuinen behorende bij woningen in de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Woongebied 2'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw toegestaan' op de plankaart.

In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Middels vrijstelling is de bouw van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het bijbehorende hoofdgebouw mogelijk.

Het gemeentelijke beleid is erop gericht de stalling van caravans in de voortuin slechts toe te staan door middel van een vrijstelling. Conform dit beleid is in de voorschriften behorende bij deze bestemming de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen voor de stalling van niet meer dan één caravan voor de voorgevel van een woning. Het betreft vrijstelling van het in de specifieke gebruiksvoorschriften opgenomen verbod ter zake.

Maatschappelijke doeleinden (M)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen, sportvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening. In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'kerken niet toegestaan' zijn geen kerken toegestaan.

Kantoordeeleinden (K)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor kantoren, tuinen, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

In de voorschriften zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van hoofdgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groendoeleinden (GR)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, ontsluitingswegen ten behoeve van aanliggende bebouwing en speelvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeervoorzieningen toegestaan' zijn tevens ondergrondse parkeervoorzieningen toegestaan.

In de voorschriften zijn nadere bepalingen opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (WA)

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor water, waterhuishoudkundige voorzieningen en voor groenvoorzieningen zoals taluds.

In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plaatse waar watergangen wegen kruisen, is in de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' de mogelijkheid opgenomen voor overkluizingen, duikers en bruggen (zie hierna).

Ter plaatse van aanduiding 'zone overbouwning toegestaan' mogen ondergeschikte bouwdelen ten behoeve van de aangrenzende woongebouwen worden gebouwd.

Nutsdoeleinden (N)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, ontsluitingswegen en verhardingen. Het betreft uitsluitend de nutsgebouwen die groter zijn dan de nutsgebouwen, die ingevolge het Besluit bouwvergunningstvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken als bouwvergunningstvrij zijn aangemerkt.

In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde .

Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder parkeervoorzieningen, en garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen toegestaan' op de plankaart.

Ter plaatse van de aanduiding 'overkluizing' op de plankaart zijn bruggen, overkluizingen en duikers toegestaan ten behoeve van de onderliggende watergangen.

In de bestemmingsregeling zijn voorschriften gegeven voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Leidingen (dubbelbestemming)

De in het plangebied aanwezige ondergrondse hoogspanningsleiding is opgenomen binnen de dubbelbestemming 'Leidingen'. Deze bestemming geldt naast de primaire bestemming. De breedte van het bestemmingsvlak is afgestemd op de zone die nodig is ter bescherming van de leiding.

In de planvoorschriften is met het oog op die bescherming ook een aanlegvergunningvereiste opgenomen voor werken en werkzaamheden, die schade kunnen opleveren aan de leiding. Bepaald is dat voordat tot verlening van een aanlegvergunning wordt overgegaan, advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Wijzigingsbevoegdheden

Tot slot is voor een drietal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van de betreffende gronden te kunnen wijzigen naar woonbestemmingen om de gewenste stedenbouwkundige herinrichting gefaseerd mogelijk te maken. Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken moet voldaan zijn aan de volgende voorwaarden:

- a Er mogen uitsluitend woningen in de bebouwingskarakteristiek 'halfopen' en of 'gesloten' worden gebouwd.
- b De goothoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c De (nok)hoogte van de hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d De hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden afgedekt met platte daken.
- e De woningbouw mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken.
- f Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- g De woningbouw moet inpasbaar zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- h De waterhuishouding mag niet onevenredig worden verstoord.
- i Er moet voldaan worden aan het Beeldkwaliteitplan vastgesteld d.d. p.m.
- j In de onderste bouwlaag van de woningen gesitueerd aan de Kronenburg is lichte bedrijvigheid toegestaan.

7 PROCEDURES

Het bestemmingsplan 'Veldhuizen A' is conform artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Verder heeft het plan in het kader van de inspraak van 16 juni 2005 tot en met 1 september 2005 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid werd geboden om reacties in te dienen.

Inspraak en vooroverleg

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn verwerkt in separate bijlagen bij dit bestemmingsplan. Hieruit is een aantal wijzigingen voortgekomen die in dit plan zijn verwerkt. Deze wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op de bouwhoogte van de woontorens aan de Slotlaan. Ook is een aantal wijzigingen doorgevoerd in verband met optimalisatie van de nieuwe stedenbouwkundige invullingen. Voor de volledigheid wordt verwezen naar de separate bijlagen 'Nota beoordeling inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Veldhuizen A en het voorontwerp Beeldkwaliteitplan Veldhuizen A Horsten en Burgen' en de 'Nota beoordeling overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Veldhuizen A en het voorontwerp Beeldkwaliteitplan Veldhuizen A Horsten en Burgen'.

Bestemmingsplan

In het kader van artikel 23 en verder van de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft het plan van 26 januari 2006 tot 8 maart 2006 ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid werd geboden om zienswijzen in te dienen.

De ingediende zienswijzen zijn verwerkt in een separate nota die als bijlage is opgenomen bij dit bestemmingsplan ('Nota Zienswijzen'). In deze nota zijn tevens de zienswijzen tegen het ontwerp Beeldkwaliteitplan verwerkt. In deze nota is tevens een hoofdstuk ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze wijzigingen hebben voornamelijk betrekking op een aantal bouwvlakken die conform het gewijzigde stedenbouwkundige plan zijn aangepast. Ook zijn op een aantal punten de grenzen tussen diverse bestemmingen aangepast. Ten slotte is de bestemming 'Kantoordoeleinden' toegevoegd om de bestaande praktijkruimte aan de Koelhorst 40a conform bestaand gebruik te bestemmen.

Overzicht bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan Veldhuizen A te Ede

- Akoestisch Onderzoek van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 04.210.R01, januari 2006)
- Verkennend bodemonderzoek Kranenburg 12 te Ede (Tauw, september 2004, rapportnummer R001-4357850-PMM-D01-D)
- Verkennend bodemonderzoek drie locaties Veldhuizen A te Ede (Oranjewoud, oktober 2004, projectnummer 148894)
- Onderzoek naar de luchtkwaliteit van Schoonderbeek en Partners (rapportnr: 06.003.R05, 26 april 2006)
- Onderzoek natuurwaarden Kernhem en Veldhuizen (STL Nijmegen, 2003)
- Inventariserend archeologisch onderzoek ter plaatse van drie terreinen in de wijk Veldhuizen A te Ede (oktober 2004)
- Nota beoordeling inspraakreacties, januari 2006
- Nota voornaamste wijzigingen ontwerpbestemmingsplan, januari 2006
- Bezonningsstudie nieuwbouw hoek Proosdijerveldweg/Slotlaan, 10 augustus 2005 en 19 april 2006
- Bezonningsstudie Hogerhorst 3, april 2006.
- Beeldkwaliteitplan, (gemeente Ede in samenwerking met Woonstede, 24 juli 2006)
- Watertoets en waterparagraaf, waterhuishoudkundig onderzoek ontwikkelingslocatie Veldhuizen A te Ede (Grontmij Nederland bv, 14 april 2006)
- Vaststelling hogere grenswaarden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland, 18 april 2006
- Zienswijzennota bestemmingsplan 'Veldhuizen A', juli 2006