

2079-03

Structuurplan zoekzones
stedelijke functies Ede
Ontwerp

Gemeente Ede

april 2008
ontwerp

Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede Ontwerp

dossier : A6308.01.001
registratienummer :
versie :

Gemeente Ede

april 2008
ontwerp

INHOUD**BLAD**

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding structuurplan	2
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Wettelijk kader	3
1.4	Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG)	4
1.5	Relatie met de Wet milieubeheer	4
1.6	Leeswijzer	5
2	STEDELIJKE ZOEKZONES	6
2.1	Stedelijke ontwikkeling van Ede: huidige situatie	6
2.2	Behoeftte aan woningen en plancapaciteit	8
2.3	Behoeftte aan bedrijventerreinen	12
3	VERFIJNING VAN DE ZOEKZONES	14
3.1	Stedenbouwkundige overwegingen bij de verfijning	14
3.2	Lunteren	14
3.3	Ede	17
3.4	Harskamp	18
3.5	Wekerom	22
3.6	Otterlo	24
3.7	Bennekom	27
3.8	Ederveen	29
3.9	Slotbeschouwing	31
4	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	34
4.1	Milieugevolgen	34
4.2	Waterparagraaf	38
4.3	Economische uitvoerbaarheid	40
4.4	Inspraak en overleg	40
5	VERVOLG PLANVORMING	41
	COLOFON	42

BIJLAGEN

1	Structuurplankaart
2	Nota Inspraak

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding structuurplan

Door de gemeentebesturen binnen de Regio Vallei zijn in 2006 op verzoek van Provincie Gelderland, per gemeente zoekzones aangegeven voor stedelijke functies. Deze zijn vervolgens vastgelegd in een streekplanuitwerking: Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, Provincie Gelderland 2006. Op lokaal niveau vindt in elke gemeente afzonderlijk nadere uitwerking plaats van deze zoekzones.

In Ede zijn in eerste instantie de zoekzones meegenomen in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede. Daarin wordt het kaderstellend beleid ten aanzien van het buitengebied geformuleerd. Het Ontwikkelingsplan geeft een vertaalslag van de Reconstructieplannen en het Streekplan van Gelderland en biedt inzicht in de mogelijkheden die deze plannen geven. Vooral het nieuwe Streekplan (en hieraan voorafgaand de Nota Ruimte) biedt veel ruimere planologische mogelijkheden dan voorheen voor wonen, werken en functieverandering in het buitengebied en de dorpen.

Met het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede speelt de gemeente Ede in op de diverse ontwikkelingen die plaats (mogen) vinden in het buitengebied. Op hoofdlijnen behandelt het Ontwikkelingsplan drie thema's, te weten:

- Groen blauw casco
- Vitaal platteland
- Het rode kader

Bij het laatstgenoemde thema zijn onder andere de zoekzones voor stedelijke functies aan de orde gesteld. De uitwerking van de zoekzones is opgenomen in voorliggend Structuurplan zoekzones stedelijke functies Gemeente Ede. Het structuurplan is de volgende stap in de planvorming. Door middel van dit structuurplan wordt een basis gelegd om verdere planvorming mogelijk te maken.

Doel van het structuurplan is om de zoekzones voor stedelijke functies nader te onderbouwen en te continueren. Daarmee kan de gemeente een besluit nemen om binnen de zoekzones het reeds gevestigde voorkeursrecht al dan niet te continueren. Het structuurplan is gericht op de verfijning van de reeds aangewezen zoekzones. Deze verfijning vindt plaats vanuit een aantal specifieke aspecten; zoals woningbouwbehoeften, de verhouding tussen vraag en aanbod, een globale stedenbouwkundige en landschappelijke afweging en een economische afweging. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van locaties voor woningen en bedrijventerrein is; inbreiding gaat voor uitbreiding.

De uitwerking per dorp moet hier op volgen met per dorp een zeer nauwkeurige afweging op alle relevante aspecten.

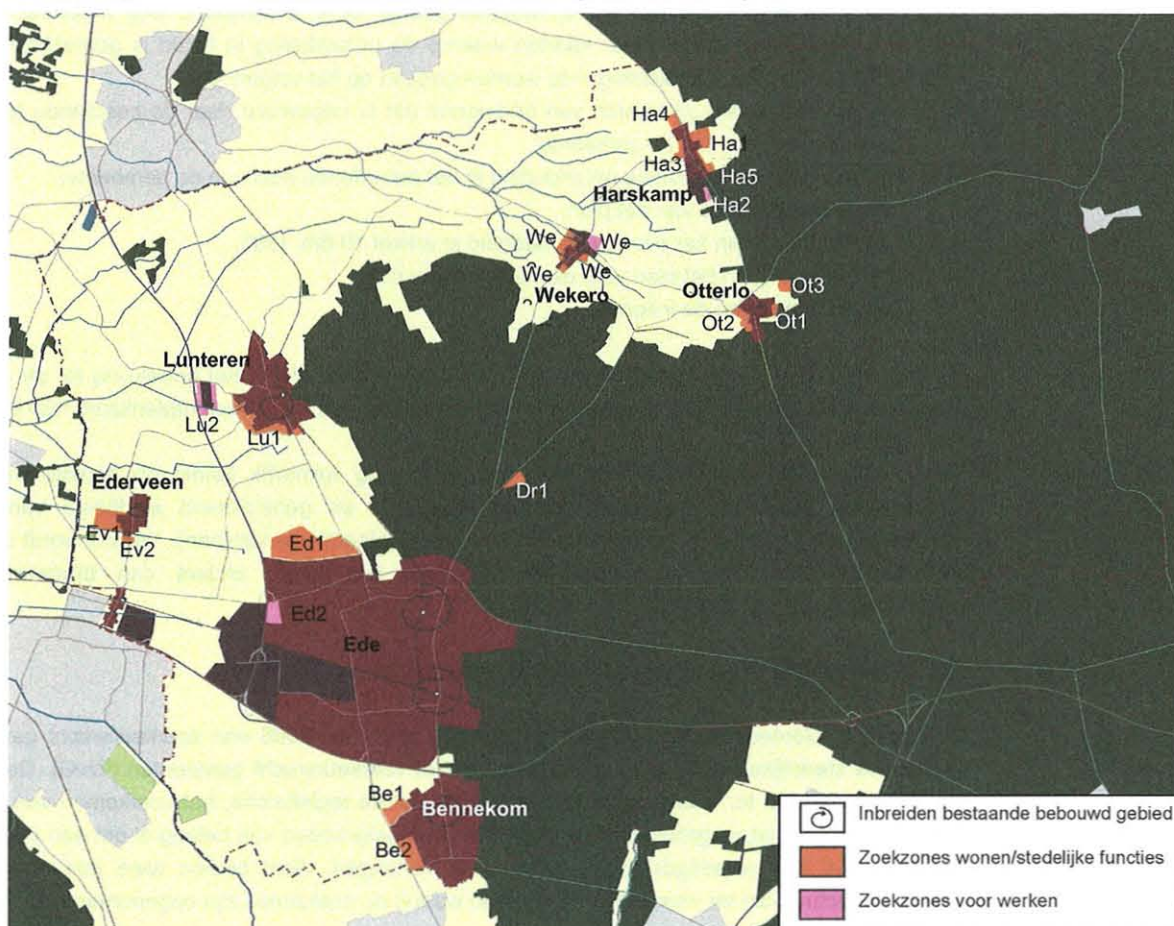
In bijlage 3 is een overzicht opgenomen van de relevante bestaande beleidskaders voor dit structuurplan. Daarin is ook een definiëring van de term zoekzone opgenomen, zoals die in het Streekplan is verwoord.

1.2 Begrenzing plangebied

Het gebied waar het structuurplan betrekking op heeft omvat een selectie uit en verfijning van de zoekzones stedelijke functies zoals deze zijn opgenomen in de uitwerking Zoekzones voor stedelijke functies regio De Vallei (2006) van het Streekplan Gelderland 2005. In Het rode kader van het Ontwikkelingsplan buitengebied Ede is, zoals eerder aangegeven, een aanzet gedaan voor een verdere uitwerking van de zoekzones stedelijke functies (wonen en werken tot 2015). In het planMER, behorende

bij het Structuurplan, zijn de zones uit de streekplanuitwerking op milieueffecten onderzocht. In afbeelding 1 zijn deze onderzochte zoekzones weergegeven. In dit structuurplan wordt een selectie gemaakt uit de afgebeelde zoekzones en worden de zones verfijnd. Hierbij wordt rekening gehouden met de resultaten van het planMER en het daarin beschreven voorkeursalternatief. De uiteindelijke zoekzones worden per kern weergegeven en voor de gehele gemeente op één structuurplankaart (zie bijlage 1).

Afbeelding 1 Onderzochte zoekzones stedelijke functies in planMER



1.3 Wettelijk kader

Dit structuurplan is een structuurplan zoals bedoeld is in artikel 7 WRO (Wet Ruimtelijke Ordening). In artikel 7 lid 1 is bepaald dat de gemeenteraad voor het grondgebied van de gemeente, of een gedeelte daarvan, een structuurplan kan vaststellen waarin de toekomstige ontwikkeling van de gemeente, of een gedeelte daarvan, wordt aangegeven. De raad van de gemeente Ede doet dit door middel van dit structuurplan voor de stedelijke zoekzones in het buitengebied van Ede.

In artikel 8 en 9 WRO zijn procedurevoorschriften opgenomen. In artikel 8 is bepaald dat op de voorbereiding van een structuurplan afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing is, met dien verstande dat de kennisgeving van de ter inzage legging ook in de Staatscourant wordt geplaatst

en een ieder een zienswijze kan indienen. Na vaststelling van het plan ligt het besluit tot vaststelling samen met een exemplaar van het plan ter inzage. Tevens wordt dan mededeling gedaan van het structuurplan aan Gedeputeerde Staten en de inspecteur (artikel 9).

In het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) zijn enkele eisen met betrekking tot structuurplannen opgenomen.

Artikel 11 lid 1 Bro 1985 bepaalt dat een structuurplan een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling op hoofdlijnen van het betreffende gebied dient te bevatten. Ook moet een structuurplan worden voorzien van één of meer kaarten waarop de ontwikkeling in beeld is gebracht. Op grond van artikel 11 lid 2 dient in de toelichting in te worden gegaan op het volgende:

- de gedachten en uitkomsten van onderzoek dat is uitgevoerd naar de bestaande toestand in het betreffende deel van de gemeente;
- de mogelijke en gewenste ontwikkeling in het betreffende deel van de gemeente;
- de uitvoerbaarheid van het plan;
- de resultaten van het overleg als bedoeld in artikel 10 Bro 1985;
- de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding;
- de resultaten van de inspraak.

De artikelen 11 lid 3 en (indirect) 8 Bro 1985 bevatten enkele eisen met betrekking tot de verplicht op te nemen structuurplankaart. Bij voorkeur bedraagt de schaal van een structuurplankaart 1:25.000.

Een structuurplan biedt een kader voor het toekomstig ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. Onderhavig structuurplan biedt dan ook geen volledig uitgewerkt en gedetailleerd eindbeeld van toekomstige ontwikkelingen. Dit zal nog gebeuren in de vorm van bestemmingsplan(nen). Tevens wordt opgemerkt dat een structuurplan burgers en bedrijven juridisch niet bindt, anders dan bijvoorbeeld bij een bestemmingsplan het geval is.

1.4 Relatie met de Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG)

De raad van Gemeente Ede heeft bij raadsbesluit van 6 juli 2006 een voorkeursrecht gevestigd op de zoekzones stedelijke functies, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG). De gemeente is van mening dat het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, het voorkomen van speculatie en prijsopdrijving en het vergroten van de verwervingsmogelijkheden van belang is om een dergelijk recht te vestigen. Om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen, dient binnen twee jaar na vestiging een ontwerp-structuurplan ter visie te worden gelegd waarin de zoekzones zijn opgenomen.

De uitwerking in de vorm van een structuurplan is daarnaast nodig om in de volgende fase bij het opstellen van bestemmingsplannen voor concrete uitbreidingen van kernen te beschikken over een adequaat afwegingskader. Daaraan bestaat behoefte in verband met de omvang van de zoekzones. De zoekzones zijn dermate ruim bemeten dat niet alle daarin beschikbare ruimte nodig is voor nieuwe uitbreidingen. Een nadere afweging vindt dan plaats binnen het kader dat in het structuurplan wordt aangegeven.

1.5 Relatie met de Wet milieubeheer

Voor het opstellen van dit structuurplan is het noodzakelijk een planm.e.r.¹ uit te voeren en een milieueffectrapport voor plannen op te stellen. Op grond van artikel 7.2 a van de Wet milieubeheer en het

¹ m.e.r. = procedure voor de milieueffectrapportage

MER = milieueffectrapport

Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage 1994 moet ten behoeve van de besluitvorming over het structuurplan een planMER worden opgesteld. De reden hiervoor is dat het structuurplan een kader schept voor m.e.r.-plichtige activiteiten, te weten de bouw van 2.000 woningen of meer buiten de bebouwde kom, m.e.r.-plichtig conform artikel 11.1 onderdeel C van het Besluit m.e.r. De zoekzones omvatten in totaal circa 990 woningen bij de dorpen. Daarnaast wordt rekening gehouden met een zoeklocatie bij Ede (Kernhem C) voor circa 1.200 tot 1.900 woningen. Hiermee komt het totale aantal woningen in de zoekzones op meer dan 2.000. Dit aantal ligt boven de drempel voor m.e.r.-plicht. Om die reden is het gerechtvaardigd voor de vaststelling van het structuurplan de m.e.r.-procedure te doorlopen.

Daarnaast is sprake van activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (Hoge Veluwe). Op voorhand kunnen significante effecten niet worden uitgesloten. Door een directe koppeling van planm.e.r. met de Natuurbeschermingswet via de passende beoordeling, heeft gemeente Ede besloten de procedure voor planm.e.r. te doorlopen bij vaststelling van het structuurplan. In het planMER (hierna: MER) wordt aan de hand van een voortoets inzicht gegeven in de effecten van de ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelstellingen waarvoor het Natura 2000-gebied de Hoge Veluwe is aangewezen. Voor enkele zoekzones zijn significante effecten niet uit te sluiten. Een passende beoordeling maakt dan ook onderdeel uit van het MER. Hiermee is de vaststelling van het structuurplan tevens planm.e.r.-plichtig.

Ten behoeve van dit structuurplan is het PlanMER Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede opgesteld (DHV, maart 2008). Het MER geeft (een onafhankelijk) inzicht in de mogelijke invloeden op het milieu, zowel positief als negatief, die verwacht mogen worden wanneer politiek bestuurlijk wordt gekozen voor bepaalde (begrenzings) van de) zoekzones stedelijke functies. Het detailniveau van het MER waarop de milieuaspecten zijn onderzocht sluit aan op het detailniveau van dit structuurplan. De verfijning van de zoekzones is weergegeven op de structuurplankaarten.

Een samenvatting van het planMER (inclusief de resultaten uit de passende beoordeling) en een beschrijving van het voorkeursalternatief is opgenomen onder paragraaf 4.1.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het ruimtelijke en stedenbouwkundige kader opgenomen voor de verfijning van de zoekzones. Eerst wordt ingegaan op de noodzaak van de woningbouw. Het gaat daarbij om het benoemen van de ruimtelijke (beleids)voorwaarden die de gemeente voorstaat bij de verdere uitwerking van de plannen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op een verfijning ten aanzien van stedelijke zoekzones. Hierbij komt ook de onderbouwing van de keuzes en de begrenzing van de zones aan bod. In hoofdstuk 4 komt de uitvoerbaarheid van het structuurplan aan de orde. Ten slotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de verdere planvorming.

2 STEDELIJKE ZOEKZONES

In dit hoofdstuk worden de zoekzones stedelijke functies (wonen en werken) voor gemeente Ede tot 2015 aangegeven. Alvorens op de vast te stellen zones in te gaan, wordt in paragraaf 2.1 de huidige situatie met betrekking tot de stedelijke zoekzones beschreven. Tevens komen hier de beleidsmatige randvoorwaarden voor verdere uitwerking aan de orde. Paragraaf 2.2 gaat vervolgens in op de woningbouwbehoefte, waarna in paragraaf 2.3 de behoefte aan bedrijventerrein wordt weergegeven. De verfijning ten aanzien van stedelijke zoekzones komt aan bod in het volgende hoofdstuk.

2.1 Stedelijke ontwikkeling van Ede: huidige situatie

Voor de gemeentelijke verstedelijkingsopgave is de beleidsruimte volgens het Streekplan Gelderland (bepaalde zoekzones) en de Structuurvisie WERV (perspectieven voor 2015 en 2030) richtinggevend. Voor Ede-stad is de verstedelijkingsopgave uitgewerkt in perspectieven voor Ede tot 2015. Daarnaast wil de gemeente Ede zorgen dat er in de zes dorpen in het buitengebied aan de lokale behoefte voor wonen en werken wordt voldaan.

Wonen: de ontwikkeling tot 2015

Tot 2015 wordt een belangrijk deel van de stedelijke woningopgaven in de gemeente Ede door inbreiding en reconstructie gerealiseerd. Binnenstedelijk kunnen in Ede-stad 1.800 woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Ede-Oost heeft een capaciteit van 3500 à 4.500 woningen. Verder bieden bestaande uitbreidingsprojecten ruimte. Deze moet worden benut:

- In de afronding van Kernhem A en in Kernhem B is een restcapaciteit van in totaal 1.700 woningen. Het precieze aantal is afhankelijk van de mogelijkheden voor woningbouw in Kernhem B nabij de A30.
- Daarnaast wordt Kernhem C voorlopig in reserve gehouden om tijdelijke of definitieve tegenvallers in bovengenoemde projecten te kunnen realiseren. Hier is ruimte voor ongeveer 1.200 tot 1.900 woningen (thans niet mee te rekenen in de beschikbare capaciteit).

Randvoorwaarden vanuit de gemeente: ontwikkelingsruimte wonen bij de zes dorpen

De gemeente streeft ernaar de zes dorpen als levenskrachtige plattelandskernen te laten ontwikkelen. Dit betekent dat aan de behoefte aan woningen zoveel mogelijk in het eigen dorp wordt voldaan. Voor het dorp Bennekom geldt dit principe in mindere mate. Bennekommers kunnen ook op één van de locaties in Ede een nieuwe woning krijgen.

Uitgangspunten voor ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling van de zes dorpen is gebaseerd op de specifieke ruimtelijke opbouw en kwaliteit van de dorpen, de behoefte aan woningbouw en bedrijventerreinen en andere ontwikkelingen zoals centrumvorming en afronding van dorpsranden. Uitgangspunt hierbij is dat bij alle dorpen eerst de beschikbare inbreidingslocaties worden benut. Daarna komen uitbreidingslocaties aan bod. Hiervoor wordt de ruimte gezocht in de aangewezen zoekzones voor stedelijke functies (Uitwerking Streekplan Gelderland, 2006). Gedurende de huidige streekplanperiode zijn buiten deze zoekzones geen nieuwe locaties voor wonen en werken mogelijk.

Verfijning zoekzones

Van de zoekzones die door de provincie zijn aangewezen als zoekzones voor stedelijke functies wonen en werken zijn op basis van een afweging van milieugevolgen, gemaakt in het planMER, reeds afgevallen of afgebakend. De resterende zoekzones worden in dit structuurplan nader verfijnd. Deze verfijning wordt voor een belangrijk deel gebaseerd op stedenbouwkundige afwegingen en behoefteprognoses.

Met een verfijning kan de verdere uitwerking en de realisatie van nieuwbouwlocaties doelgericht worden opgepakt. In de verfijnde zoekzones zal nog steeds een marge zijn opgenomen, om nadere afwegingen over het woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige inrichting te kunnen maken.

Bij de keuzes over de realisatie zullen de verwervingsmogelijkheden, de woningdifferentiatie, de bouwdichtheden en de kosten-baten analyse een rol spelen.

Naast de stedenbouwkundige afwegingen en behoefteprognoses hebben ook economische overwegingen een belangrijke rol gespeeld bij de toegepaste verfijning van de zoekzones. De beschikbaarheid van gemeentelijk eigendom in de plangebieden heeft voor zowel de aanwijzing, verfijning als voor wat betreft de planning van ontwikkeling een belangrijke betekenis.

Na vaststelling van dit structuurplan worden de verfijnde zoekzones nader onderzocht en zeer nauwkeurig uitgewerkt. Bij deze uitwerking zal voor elke kern afzonderlijk en in detail een samenhangende en afgestemde analyse worden uitgevoerd. Bij de vaststelling van de zoekzones in dit structuurplan gaat het voornamelijk om de begrenzing.

Algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij de verfijning van de zoekzones en bij de uitwerking ervan gelden de volgende algemene randvoorwaarden.

- in overeenstemming met het standpunt van de Gemeenteraad zal 50% worden gebouwd in het goedkope segment; mits vooral de financiële omstandigheden dit toelaten;
- er worden bij de dorpen passende lage bebouwingsdichtheden aangehouden; tussen de 15 en 25 woningen/ha;
- eventuele compensatie van de nieuw te bebouwen ruimte zal bij de nadere uitwerking van de plannen aan de orde komen.

Lokale bedrijvigheid

Bedrijventerreinen bij de dorpen en niet-agrarische bedrijven zijn belangrijke economische dragers van het buitengebied van Ede. In het Edese buitengebied komen vanouds naast agrarische ook veel niet-agrarische bedrijven voor. Functieverandering naar niet-agrarische functies is een belangrijke motor voor de dynamiek van het landelijk gebied. Niet-agrarische bedrijvigheid is één van de belangrijke economische pijlers van het buitengebied. Bij doorgroei moet ruimte worden geboden op lokale bedrijventerreinen.

In de Edese dorpen zijn veel bedrijven sterk verbonden aan de lokale gemeenschap. Bij deze bedrijven leeft de wens om hun bedrijfsuitbreidingen in of nabij de dorpen te realiseren. Vanwege de binding aan de lokale gemeenschap wil Ede ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid in of nabij de dorpen. Voor bedrijven zonder lokale binding en voor eventueel doorgroeiende bedrijven wordt er ruimte geboden op de grote regionale bedrijventerreinen, zoals in het ISEV-gebied.

Ontwikkelingsruimte voor bedrijven

Ede ontwikkelt zich als economische kerngebied. In samenhang daarmee is er een behoefte aan regionale bedrijventerreinen. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid in het buitengebied van de gemeente. Met de voltooiing van de A30 is Ede een knooppunt geworden van oost-west en noord-zuidverbindingen voor het wegverkeer. Met de verbreding van de A12 tussen Veenendaal en Ede is in

2007 een start gemaakt. In verband met de nieuwe woningbouw in Ede-oost is een nieuwe of vernieuwde aansluiting op de A12 nodig. Deze is momenteel in studie.

Ter hoogte van Veenendaal-oost is een nieuwe aansluiting van de A12 in ontwerp gereed. Deze aansluiting zal medio 2008 een feit zijn. Ook het bedrijventerrein De Klomp, onderdeel van de planvorming ISEV, zal via deze aansluiting worden ontsloten op de A12. Het station Veenendaal-De Klomp heeft een intercitystatus. Doordat het station Veenendaal-De Klomp direct bereikbaar wordt vanaf de snelweg, ontstaan mogelijkheden voor een transferium.

De provincie Gelderland stuurt sterk aan op opwaardering van de openbaar vervoerverbindingen in Noordzuid-richting, van Wageningen naar Amersfoort. Daartoe wordt de frequentie van de Valleilijn verhoogd en wordt de busverbinding van station Ede - Wageningen naar Wageningen opgewaardeerd tot een hoogwaardige openbaar vervoer verbinding. Deze verbeteringen in de infrastructuur dragen bij aan de betekenis van WERV als economisch kerngebied. De gemeente Ede heeft door tijdige ruimtereserveringen (ISEV) ingespeeld op deze geografische situatie.

2.2 Behoeftte aan woningen en plancapaciteit

De gemeente Ede heeft ten aanzien van de woningbouw gekozen voor een 'beheerste groei'. Hierbij groeit het inwonertal van 106.000 in 2004 naar 124.000 in 2030.

Tabel 1 **Overzicht woningen en inwoners gemeente Ede**

	Woningen	%	Inwoners	%	Opp. in ha	%
Ede stad	26.255	65	64624	61	1.948	6
Dorpen	10.254	25	27649	26	1.202	4
Buitengebied	4.096	10	14157	13	28.708	90
- Bos	944	2	2245	2	19.069	60
- Vallei	3.152	8	11912	11	9.729	31
Totaal	40.605		106.430		31.858	

Voor de periode 2004 tot 2025 is door adviesbureau Companen een woningbehoefte geraamd van een kleine 12.000 woningen. Het doortrekken van de uitkomsten naar de periode 2005-2030 resulteert in een behoefte van 13.000 woningen waarvan 6000 in de periode 2005 - 2015. Dat betekent dat de woningvoorraad in de gemeente Ede in de periode 2005 tot 2030 gemiddeld met 520 woningen per jaar dient toe te nemen (600 per jaar in de periode 2005-2015, 470 in de periode 2015-2030). Bij deze behoefteeraming is er van uitgegaan dat ruim driekwart van de woningbouw voor de eigen behoefte is en iets minder dan een kwart voor vestiging van buiten de gemeente, voornamelijk uit andere WERV-gemeenten.

Reserve plancapaciteit Ede

De praktijk leert dat ongeveer 70% van de theoretisch maximale capaciteit in de genoemde locaties daadwerkelijk binnen de planperiode benut kan worden. Er zijn altijd tegenvallers die tot vertraging of minder capaciteit leiden. Om deze reden is in de streekplanuitwerking voor de Valleiregio ook Kernhem C als zoekzone voor ongeveer 1.200 tot 1.900 woningen opgevoerd. Zonodig kan vlek C voor 2015 worden gerealiseerd. Kernhem C maakt onderdeel uit van voorliggend structuurplan en wordt nader beschreven (inclusief afbeelding van de zone) in hoofdstuk 3. In de hierboven aangegeven behoefte kan deels worden voorzien in plannen, die al in voorbereiding zijn of in de afgelopen jaren als capaciteit zijn aangemerkt. De

voetnoten bij onderstaande tabel maken duidelijk dat de plancapaciteit voortdurend aan verandering onderhevig is. De cijfers zullen in de toekomst nog wel wijzigen.

Tabel 2 Bestaande plancapaciteit woningbouw

Locaties	Aantal woningen tot 2015	Aantal woningen na 2015	Totaal
Kernhem B	1.900	-	1.500
Ede Oost	2.000 - 2.500	1.500 - 2.000	3.500 - 4.500
Overig Ede Stad ² (inbreiding, herstructurering)	1.800	-	1.800
Dorpen ³	900	-	900
Totaal capaciteit plannen	6.600 - 7.100	1.500 - 2.000	8.100 - 9.100

Woningbehoefte en capaciteit in de zes dorpen in het buitengebied (2008 – 2013)

Voor het vasthouden van de sociale verbondenheid, de leefbaarheid en de identiteit van de dorpen is het in stand houden van de voorzieningen in de zes dorpen een absolute voorwaarde. Het Streekplan Gelderland biedt ruimte voor het bouwen op locaties in en aan de zes dorpen in het buitengebied van Ede. De gemeente heeft in 2005 twee enquêtes uit laten voeren naar de woningbehoefte in de dorpen: het Woningbehoefteonderzoek Bennekom, Lunteren, Ederveen/De Klomp (november 2005) en het Woningbehoefteonderzoek Noord Oost Ede (mei 2005). Een nieuw onderzoek zal waarschijnlijk in 2010 plaatsvinden.

De behoefte aan woningen bleek groot te zijn omdat de dorpen door provinciaal beleid jarenlang 'op slot' hebben gezeten. Dat gold het sterkst in Ederveen maar ook in Otterlo, waar lagere behoeftecijfers zijn opgegeven. Sinds het behoefteonderzoek zijn geen grotere bouwlocaties in de dorpen afgerond. Er zijn dus geen grote veranderingen opgetreden in situatie waarop de behoefteeraming is gebaseerd.

Over de betrouwbaarheid van de behoeftecijfers dient echter wel een algemene nuancering te worden gemaakt. De woningbehoefte is rechtstreeks afgeleid uit de opgegeven woonwensen. Onzeker blijft of de wensen zich daadwerkelijk laten vertalen in een vraag. De werkelijke vraag naar woningen kan lager uitvallen onder invloed van variabelen als bouwkosten, woningprijzen, rentestand en hypothekeerbaarheid. Bovendien is de categorie starters die in de loop der jaren is uitgeweken naar omliggende plaatsen onvoldoende in de behoefteonderzoeken meegenomen. Omdat diepgaand onderzoek niet beschikbaar is, wordt vooralsnog gerekend met deze cijfers. In dit structuurplan moet deze onzekerheidsmarge over de behoefteeramingen steeds in ogenschouw worden genomen.

Effectieve woningbehoefte per dorp

De behoefteonderzoeken meten de behoefte op een bepaalde plaats en op een bepaald tijdstip. Zij geven slechts de bandbreedte aan waarbinnen de behoefte zich bevindt. Uitgangspunt was de plaatsgebonden woningbehoefte in 2005 waarbij geen rekening werd gehouden met de vraag van buiten het dorp. Beide onderzoeken geven cijfers voor een periode van 5 jaar (tot 2010) en sluiten dus niet exact aan op de tijdstermijn van dit plan. Een andere vraagstelling (en dus ook andere cijfers) maakten het noodzakelijk de cijfers voor Harskamp aan te passen aan vergelijkbare dorpen uit het onderzoek. Er blijkt in de dorpen een vraag te zijn naar 1.900 woningen voor starters en 2.030 woningen voor doorstromers: in totaal 3.930 nieuwe woningen (gemeente Ede REB, 2007).

² netto toename, dat wil zeggen woningbouw min sloop (Ede Centrum, Nieuwe Landgoed, Zandlaan en diverse andere inbreidingslocaties)

³ uitgaande van de productienota woningbouw 2005; inmiddels blijkt de capaciteit groter te zijn

Bij de berekening van de effectieve woningbehoefte in Bennekom houdt de gemeente Ede er rekening mee dat er na de inbreidingslocatie Streekziekenhuis geen ruimte meer zal zijn om de eigen woningbehoefte op te vangen. Hiervoor zal ruimte worden geboden op een van de Edese bouwprojecten. De bouwlocatie Kernhem C (1.200 tot 1.900 woningen) vormt de noodzakelijke buffer.

In Lunteren en Ederveen is 30% van de doorstromers bereid een nieuwe woning buiten de kern te betrekken. Daarnaast is de verwachting dat ongeveer de helft van de geprognosticeerde 2030 vrijkomende woningen kan worden bezet door de woningzoekenden uit de eigen kern. Beide gegevens leiden tot een reductie van de effectieve woningbehoefte (zie overzicht op de volgende pagina).

Huidige plancapaciteit per dorp

Per dorp kan het volgende beeld van de plancapaciteit tot 2015 voor woningbouw worden gegeven:

- Ederveen beschikt over een kleine herstructureringslocatie Nieuweweg/Leesonhofweg. Op deze locatie zal door sloop en nieuwbouw een winst ontstaan van ongeveer 33 woningen. De nieuwe uitbreiding aan de de Schras/Veldjesgraaf heeft een capaciteit van 100 woningen. Verspreid in de kern kunnen nog 20 nieuwe woningen worden gerealiseerd. De huidige capaciteit is onvoldoende om aan de geconstateerde vraag naar woningen te kunnen voldoen. Binnen de zoekzone Ederveen Zuidwest (zoekzone 15 in dit structuurplan) moet extra ruimte worden gevonden.
- Bennekom heeft ter plaatse van het voormalige Streekziekenhuis een zeer grote inbreidingslocatie. Het exacte aantal woningen en zorgplaatsen is nog niet bekend. Thans wordt op een capaciteit van 500 woningen gerekend. Ook zijn er diverse kleinere inbreidingslocaties, zoals Keltenwoud (30 woningen) en Berighem (75 woningen). Daarnaast zijn er particuliere initiatieven, die nog enkele tientallen woningen kunnen opleveren.
- Lunteren kent veel mogelijkheden voor inbreidingen. Molenpol (90 woningen) en de voormalige MAVO Hertenlaan/Reeënlaan (80 woningen) zijn inbreidingslocaties in Lunteren. Omdat deze locaties niet in de huidige behoefte kunnen voorzien zijn voor 2015 nieuwe locaties nodig. Deze zijn ondermeer te vinden in het gebied tussen de dorpskern en de nieuwe rondweg (in de zoekzone Lunteren West)
- In het recent vastgestelde Structuurplan van Harskamp is de inbreidingslocatie De Rank (35 woningen) opgenomen. Tot 2015 is behoefte aan een extra woningbouwlocatie in Harskamp. Daarvoor is een uitbreiding binnen de aangewezen zoekzone Harskamp Oost bij Smachtenburg nodig (zone 4 in dit plan).
- Het structuurplan van Otterlo is toe aan een actualisering. Momenteel worden meerdere opties voor woningbouw gezien (Zoekzone 10 Otterlo Oost en Zoekzone 11 Otterlo West), waarvan de capaciteit ruim voldoende is om in de behoefte te voorzien.
- Het toekomstige Kulturhus in het dorpscentrum van Wekerom voorziet in ongeveer 30 wooneenheden en 25 woningen in diverse prijsklassen in combinatie met zorgvoorzieningen, dorps huis en school. Diverse kleine inbreidingsplannen bieden ruimte voor 40 woningen. Het recent vastgestelde Structuurplan van Wekerom voorziet in uitbreidingen ter weerszijden van de dorpskern, binnen de aangewezen Zoekzone Wekerom Oost (zone 9 met ruimte voor circa 60 woningen) en Wekerom West (zoekzone 7 met ruimte voor circa 120 woningen)

Tabel 3 Prognose woningbehoefte en realisatiemogelijkheden per dorp (2008-2013)***

	Verhuis- geneigde starters	Verhuisge- neigde door- stromers	Subtotaal woning- behoefte	Benutting vrijkomende woningen	Totaal effectieve behoefte	Woning buiten het dorp	Capaciteit inbreidings- locaties	Woning- behoefte in zoekzones
Ederveen/ De Klomp	295	240	535	120	415	70 **	150	195
Bennekom	750	990	1740	495	1245	640 *	605	-
Lunteren	580	670	1250	335	915	200 **	170	545
Harskamp	65	35	100	20	80	-	35	45
Otterlo	65	30	95	10	80	-	15	65
Wekerom/ De Valk	145	65	210	30	180	-	40	140
Totaal	1900	2030	3930	1015	2915	910	1015	990

* Voor dit deel van de Bennekomse woningbehoefte worden woningen buiten het eigen dorp in Ede-stad aangeboden.

** In Lunteren en Ederveen geeft 30% van de verhuiscapaciteit aan bereid te zijn een nieuwe woning buiten de kern te betrekken.

*** Bij de woningbehoeftecijfers dient rekening te worden gehouden met een onzekerheidsmarge (zie opmerking p.9)

Vraag naar nieuwe woningen in de zoekzones

De behoefte aantallen in bovenstaande tabel geven een indicatie. Er dient een zekere onzekerheidsmarge ten aanzien van deze getallen te worden betracht.

Op basis van de behoeftecijfers wil de gemeente Ede in de komende jaren in de zes dorpen op in- en uitbreidingslocaties ongeveer 2000 woningen bouwen. De huidige plancapaciteit (vooral op inbreidingslocaties) biedt ruimte voor ongeveer de helft van deze woningbehoefte en is dus onvoldoende. De ruimte voor de andere helft van de woningbehoefte moet gevonden worden in de verfijnde zoekzones voor stedelijke functies die zijn aangegeven in dit Structuurplan. De realisatie van woningen op de inbreidingslocaties in Ederveen en Lunteren zal van invloed zijn op toekomstige woningbehoefte in deze kernen. Nieuw onderzoek na de realisatie van deze locaties (waarschijnlijk in 2010), zal een nauwkeuriger beeld moeten geven van de resterende woningbehoefte voor de locaties in de verfijnde zoekzones.

Woningbouwbehoefte Ede (na 2015)

Gezien de grote woningbehoefte ook na 2015 zijn voor de periode tot 2030 grootschalige nieuwe locaties nodig. De capaciteit is vooral te beperkt als wordt bedacht, dat bouwlocaties vaak later worden gerealiseerd dan gepland en soms zelfs niet tot uitvoering komen. Zowel in en rond Ede Stad als in de zes dorpen in het buitengebied zijn er wel aanvullende mogelijkheden voor woningbouw.

De gemeente bereidt momenteel de bouwlocatie Kernhem C (1.200 tot 1.900 woningen) voor. Deze locatie is in de eerste plaats bedoeld om een mogelijk tegenvallende woningproductie tot 2015 elders in de gemeente te kunnen compenseren. Eventueel kan de realisatie pas na 2015 plaatsvinden.

Kernhem C zal als bouwlocatie worden opgevoerd in het kader van de op te stellen verstedelijkingsvisie voor de Valleiregio (uitwerking streekplan). In de structuurvisie voor de WERV is Kernhem C al als bouwlocatie voor de periode tot 2015 opgenomen. Om in de resterende behoefte te voorzien zijn in de structuurvisie voor de WERV de volgende locaties benoemd (Vallei Midden):

- nabij het station De Klomp: wonen en werken
- tussen Ederveen en de A30: wonen en werken
- tussen de A30 en de Lunterse-/Edeseweg: wonen
- Bennekom-West: wonen en werken

2.3 Behoeftte aan bedrijventerreinen

Binnen de regio WERV richt Ede zich op vijf speerpunten: logistiek, detailhandel, dienstverlening, Food Valley, vrijetijdsbesteding. Het opvangen van de afnemende werkgelegenheid van defensie is een zorgpunt. De autonome ontwikkelingen in de werkgelegenheid zijn moeilijk te voorspellen (Kadernota Economisch Beleid van Ede, 2003).

Voor de gemeente Ede is de samenwerking rond het concept Food Valley van belang. Dit concept wil de kracht van de regio rond voedsel benutten (Wageningen kennis; Ede productie en distributie) en een landelijke uitstraling geven. Het concept kan verschillende ruimtebehoeften tot gevolg hebben: van gewone bedrijfsterreinen tot bijzondere terreinen in verband met teelt- of veehouderijonderzoek, woonwerk-combinaties en nieuwe kansen voor agrariërs.

Economische toekomstscenario's

De provincie heeft onlangs een behoefteeraming voor nieuwe bedrijventerreinen gemaakt op basis van vier economische toekomstscenario's van het Centraal Planbureau (CPB). Zie onderstaande tabel.

Tabel 4 Behoeftte aan bedrijventerreinen in Ede (Provincie Gelderland, 2006)

Economische scenario's	2006-2010	2011-2015	2016-2020
GE Global Economy	39,3 ha	30,7 ha	22,9 ha
TM Transatlantic Market	32,4 ha	21,0 ha	11,4 ha
SE Strong Europe	25,6 ha	18,5 ha	12,5 ha
RC Regional Community	15,8 ha	8,6 ha	2,2 ha

In de afgelopen 10 jaar werd in Ede per jaar 6 a 7 ha bedrijventerrein uitgegeven. Voor de periode 2006 - 2010 betekent het scenario TM een voortzetting van het huidige tempo. In alle scenario's wordt vanaf 2011 een lager uitgifte tempo verwacht. Het scenario GE gaat uit van een hoger tempo; de beide andere scenario's van een lager tempo.

Bestaande capaciteit bedrijventerreinen

Voor de bedrijventerreinen Ede West en De Klomp is de afspraak gemaakt dat 40% van deze terreinen beschikbaar is voor bedrijven uit Veenendaal. In totaal is het (netto) aanbod voor Edese bedrijven daarmee 73 hectare. Daarnaast is de verwachting dat per jaar 1 ha in het buitengebied kan worden opgevangen.

Tabel 5 Aanbod bedrijventerreinen

		Oppervlakte beschikbaar
Heestereng/A30		6,0 ha
De Vallei		13,0 ha
Ede West	Voor Veenendaal 18,5 ha	27,5 ha
De Klomp	Voor Veenendaal 15,5 ha	23,5 ha
Optimalisatie Frankeneng - Heestereng		3,0 ha
Totaal beschikbaar (netto)		73,0 ha

Benodigde extra ruimte voor bedrijventerreinen

Alleen in het scenario Global Economy is er voor 2015 al extra bedrijventerrein nodig. In alle andere scenario's is er tot 2015 voldoende aanbod van bedrijventerrein. In de WERV structuurvisie 2030 zijn twee locaties aangegeven voor toekomstige bedrijventerreinen (lange termijn):

- De Klomp (gecombineerd wonen/werken); tussen A30 en Ederveen (gecombineerd wonen/werken);
- Bij de afslag van de A30, tussen Bennekom en de A12 (gecombineerd wonen/werken).

Lokaal

Op het bedrijventerrein Harskamp Zuid is binnen de aangewezen zoekzone 6 nog 7,4 ha ontwikkelruimte beschikbaar. Van deze 7,4 ha is 4 ha ontwikkelingsruimte bestemd voor bedrijventerrein, de overige ruimte is bestemd voor ontsluiting en recreatief stedelijke functies.

In plaats van bij ieder dorp uitbreidingen van de bedrijventerreintjes toe te laten wil Ede op twee plaatsen tot een concentratie van lokale bedrijvigheid komen. Hier dient ook ruimte beschikbaar te zijn voor grote bedrijven uit het buitengebied. Daarom wordt hiervoor bij Lunteren en Wekerom ruimte geboden. Doel is het aanbieden van ongeveer 1 ha per jaar tot 2030.

De uitbreiding van De Stroet (zoekzone 2, gelegen ten westen van Lunteren) biedt ruimte voor de opvang voor Lunterse bedrijven. Voor de overige dorpen in noordoost Ede ligt dit terrein te excentrisch. In de aangewezen zoekzone voor werken ten noorden van Wekerom (zoekzone 8) is 6,6 ha nieuwe ruimte beschikbaar. Voor bedrijven zonder lokale binding en voor de eventuele doorgroeïende bedrijven wordt er ruimte geboden op de grote regionale bedrijventerreinen, zoals in het ISEV-gebied.

3 VERFIJNING VAN DE ZOEKZONES

Dit hoofdstuk beschrijft de verfijnde zoekzones voor stedelijke functies wonen en werken in gemeente Ede. Hierbij komt ook de onderbouwing en de begrenzing van de zones aan bod. Per kern worden de zoekzones beschreven, zowel voor wonen als werken. Daarbij komen de mogelijkheden en de keuzes met betrekking tot de realisatie van woningen aan de orde. Ook zoekzone Kernhem C, die als buffer geldt voor de woningbouw in Ede-stad, wordt beschreven. In de verfijning hebben onder meer economische overwegingen (grond in eigendom, raming ontwikkelkosten) een rol gespeeld. Hier wordt verder niet in detail op ingegaan. Daarnaast vormen stedenbouwkundige overwegingen een belangrijke bepalende factor in de verfijning. Hier wordt nader ingegaan op deze stedenbouwkundige overwegingen.

3.1 Stedenbouwkundige overwegingen bij de verfijning

Ten behoeve van de verfijning van de zoekzones heeft gemeente Ede stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald. De verfijning van de zoekzones voor stedelijke functies wonen en werken vindt plaats op basis van de volgende uitgangspunten:

- dorpsuitbreidingen mogen niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de flanken van de stuwwal;
- het dorp mag groeien tot logische fysieke grenzen;
- de specifieke ligging van het betreffende dorp in het landschap moet worden gerespecteerd;
- een uitbreidingslocatie moet de identiteit van het dorp versterken. Belangrijk zijn de versterking van de dorpsranden, zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen moeten vanuit de uitbreiding goed bereikbaar zijn;
- de dorpsuitbreiding moet goed ontsloten zijn vanaf de hoofdwegenstructuur;
- bedrijventerreinen dienen goed bereikbaar te zijn via de regionale hoofdwegenstructuur. Nieuwe bedrijventerreinen mogen niet ten koste gaan van ecologische verbindingzones en waardevolle landschappen. De groene landschappelijke inpassing moet deel uit maken van de planopzet. Het nieuwe bedrijventerrein mag de relatie tussen het dorp en het landschap niet verstoren.
- financiële afwegingen kunnen ook een rol spelen.

3.2 Lunteren

Bestaande inbreidingsplannen voor Lunteren bieden ruimte aan 225 woningen. Volgens de berekende behoefte voor de periode 2008-2013 dienen de zoekzones ruimte te bieden voor 545 woningen. Uitgaande van een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare, zou hiervoor minimaal 22 en maximaal 36 hectare nodig zijn. De zoekzones zijn verfijnd op basis van de volgende uitgangspunten:

- De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oude engten ("Vetogebieden"). Op basis van dit uitgangspunt zijn locaties ten oosten van Lunteren niet aan de orde. Het dorp mag groeien tot logische, fysieke grenzen. Locaties aan de "buitenzijde" van de Westzoom en de Bisschopweg zijn niet aantrekkelijk omdat deze wegen worden beschouwd als logische buitengrenzen van het dorp.
- Een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke structuur van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Versterking van de dorpsranden, rekening houden met zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten spelen hierbij een rol. Voor Lunteren betekent dit dat de voor het dorp karakteristieke "groene longen structuur" moet worden gehandhaafd en of zomogelijk versterkt. Op basis van dit uitgangspunt zijn dorpsuitbreidingen in-

en in het verlengde van de Vaarkampereng, op de begraafplaats en in de groenzone in de Kempjes uitgesloten van bebouwing.

- Het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn.
- Locaties in de nabijheid van de A30, de Postweg, de Westzoom, de Klomperweg en de Edese weg kunnen goed worden ontsloten via de hoofdwegenstructuur.

Op basis van deze uitgangspunten is er alleen in een schil binnen de Westzoom ruimte voor woningbouw. Hier wordt een nieuwe westrand van Lunteren ontwikkeld met open groene lobben die zorgen voor een groene relatie met het landschap. Vanaf de Wuitenkampweg tot voorbij de Klomperweg worden de zoekzones gehandhaafd. Ede heft alleen het meest noordelijke deel van de oorspronkelijke zoekzone op.

In het planMER en het VKA is zoekzone 16 Eekhoornterrein nog meegenomen. Deze locatie kan echter aangemerkt worden als bestaand bebouwd gebied. Om deze reden wordt deze zoekzone niet in dit Structuurplan opgenomen.

Zoekzone 1A Lunteren Zuidwest

Deel A van zoekzone 1 ligt tussen Lunteren en de rondweg Westzoom en is in totaal 15 hectare groot. Bij een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare biedt dit deel van de zoekzone ruimte voor ongeveer 230 tot 380 woningen. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

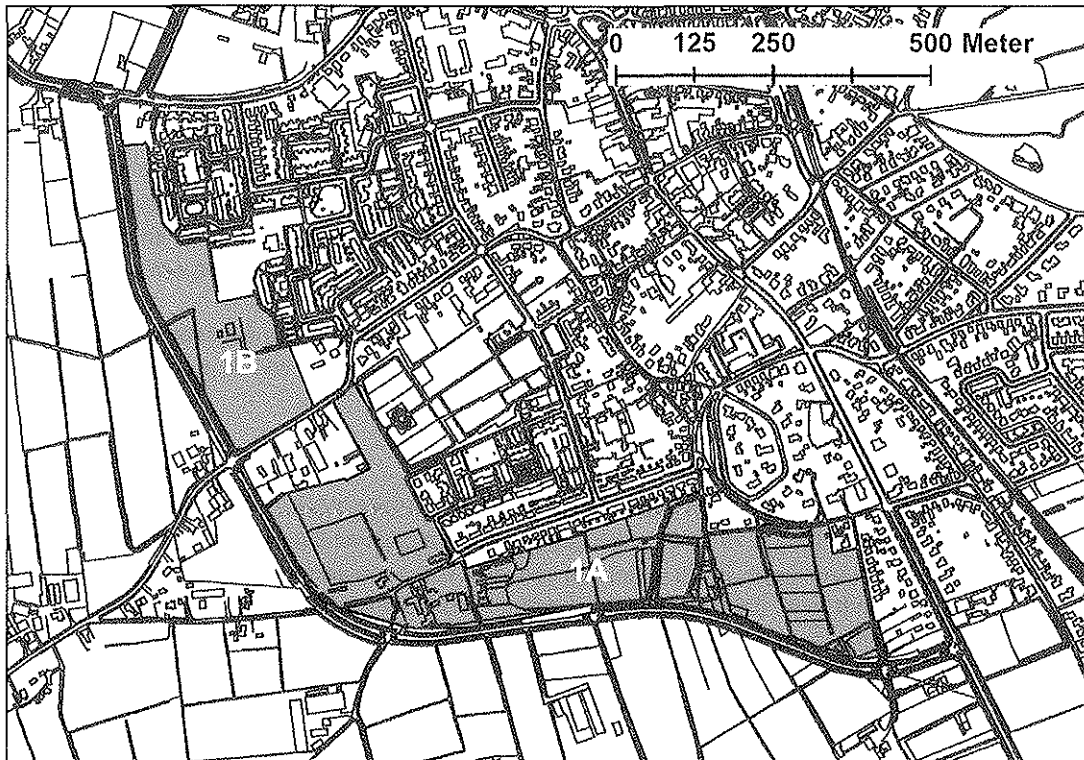
- handhaving groenelementen en cultuurhistorische waarden (kampenlandschap);
- herkenbare groene long centraal in het plangebied, met zichtlijnen op de toren van de NH kerk;
- afstemming van de verkaveling op de bestaande dorpsranden;
- bebouwing met een landelijk karakter; gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en op geurzones.

Zoekzone 1B Lunteren Klomperweg Noord

Dit deel van zoekzone 1 heeft een oppervlakte van circa 5,5 hectare en ligt ten noorden van de Klomperweg. In deze zone wordt mogelijk een nieuw kerkgebouw gevestigd. De noordelijke uitloper van het gebied kan worden benut voor woningbouw en kan eventueel ruimte aan 30 tot 50 woningen bieden (realisatie onzeker). Het definitieve aantal is afhankelijk van de afstemming tussen functies kerk en wonen, de aansluiting op de bestaande woonwijk en de mogelijkheden om het gebied efficiënt en milieukundig verantwoord (met name met betrekking tot geluid) in te richten. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving waardevolle groenelementen en aansluiting op groene long "De Kempjes";
- afstemming op landschapsstructuur;
- afstemming verkaveling op de bestaande bebouwing, zoals de lintbebouwing langs de Klomperweg;
- bebouwing met landelijk karakter; gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten (bv. hoek Westzoom-Klomperweg);
- vormgeving (zuid)westelijke entree van Lunteren;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en Klomperweg en geurzones.

Afbeelding 2
Zoekzone 1 Lunteren Zuidwest (1A) en Klomperweg Noord (1B)

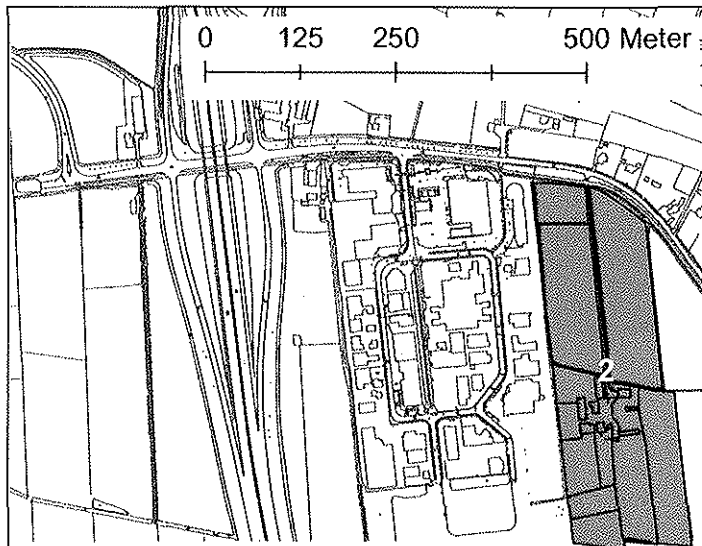


Zoekzone 2 Bedrijventerrein De Stroet

Voor de opvang van lokale bedrijvigheid is de zoekzone bij De Stroet ten westen van Lunteren beschikbaar. Dit bestaande bedrijventerrein is recentelijk uitgebreid met 3 hectare. Vanwege de gunstige ligging aan de A30 en de bestaande vraag worden opties voor verdere uitbreiding opgehouden. De uitbreiding moet aansluiten op het bestaande bedrijventerrein en het moet de mogelijkheid bieden voor een tweede aansluiting op de Postweg. De zoekzone ten oosten van het bedrijventerrein wordt gehandhaafd. Dit gebied heeft een oppervlakte van 7,24 hectare. De zone ten westen van het huidige terrein wordt niet gehandhaafd, omdat deze verkeerskundig niet is in te passen. Het uiterste zuidelijke deel van de zoekzone (ten zuiden van de Luntersebeek) komt te vervallen vanwege ligging nabij landbouwontwikkelingsgebied en de natuurwaarden van de Luntersebeek. Ede streeft ernaar om het bedrijventerrein De Stroet een groene inpassing te geven. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving waardevolle groenelementen en specifieke landschapsstructuur;
- inpassing Luntersebeek; inclusief recreatieve "Beeklooprouten";
- behoud royale groene buffer tussen de uitbreiding van het bedrijventerrein en de dorpskern; groene inpassing vanaf de Westzoom;
- bebouwing volgens het beeldkwaliteitsplan De Stroet;
- royale groenzone langs de Postweg en hoogwaardige uitstraling;
- geen woningen op het nieuwe bedrijventerrein.

Afbeelding 2
Zoekzone 2 Lunteren De Stroet



Conclusie

Volgens de berekende vraag is er in de zoekzones bij Lunteren behoefte aan 545 woningen. Vanwege deze grote vraag is bij de verfijning vrijwel de gehele originele zoekzone gehandhaafd. Desondanks is er ruimte voor maximaal 430 woningen.

Na de realisatie van woningen op de inbreidingslocaties van Lunteren zal in 2010 nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd worden. Dit zal een nauwkeuriger beeld moeten geven van de resterende woningbehoefte voor de locaties in de verfijnde zoekzones. De zoekzone werken bij Lunteren (De Stroet) biedt ruim 7 hectare ruimte voor de vestiging van lokaal gebonden bedrijven.

3.3 Ede

De behoefte aan woningen en de ruimte in bestaande plannen voor Ede zijn reeds toegelicht in hoofdstuk 2. Ede-stad moet ook voorzien in de woningbehoefte die ontstaat als gevolg van tegenvallende woningbouw mogelijkheden in de rest van de gemeente (met name in Bennekom) in verhouding tot de vraag ter plekke.

Zoekzone 3 Ede Kernhem C

De gemeente voert bouwlocatie Kernhem C op als 'buffer' om een mogelijk tegenvallende woningproductie tot 2015 elders in de gemeente (en eventueel in de Valleiregio) te kunnen compenseren. Het kan hierbij gaan om zowel tijdelijke als definitieve tegenvallers. Ook in de structuurvisie voor de WERV-regio is deze locatie opgenomen. De realisatie van Kernhem C kan ook na 2015 plaatsvinden. Kernhem C wordt ook meegenomen in de afwegingen die binnen het Vallei-onderzoek naar toekomstige ruimtebehoefte voor stedelijke functies plaatsvinden. Opgemerkt dient te worden dat aan de inbreidingslocaties nadrukkelijk prioriteit wordt gegeven.

In de zoekzone is ruimte voor ongeveer 1.200 tot 1.900 woningen. De oorspronkelijke zoekzone wordt enigszins verkleind tot ongeveer 78 hectare.

Afbeelding 3
Zoekzones 3 (Kernhem C) en 17 (Ede West)



Zoekzone 17 Ede-West

Deze zoekzone kan in de toekomst plaats bieden aan een combinatie van 'stedelijk recreatieve functies'. Hierbij kan worden gedacht aan functies op gebied van sport, leisure, outdoor, tuininrichting, dieren, hobby en doe het zelf en diverse stedelijke voorzieningen. De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 17 hectare. Vanwege de onzekere en beoogde stedelijk recreatieve invulling van de zoekzone, draagt deze zone niet bij aan de beschikbare ruimte om in de behoefte aan lokale bedrijfsruimte te voorzien tot 2015. Zoekzone 17 wordt dan ook als afzonderlijke categorie beschouwd.

3.4 Harskamp

Voor de periode 2008 tot 2013 dienen er volgens de berekende behoefte 80 woningen te worden gerealiseerd in Harskamp. Bestaande inbreidingsplannen bieden plaats aan 35 woningen. In de zoekzones moet ruimte worden gevonden voor 45 woningen. Uitgaande van een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare zou hiervoor minimaal 2 en maximaal 3 hectare nodig zijn. De zoekzones bij Harskamp zijn deels gebaseerd op het bestaande Structuurplan Harskamp. Voor een korte toelichting op

Structuurplan Harskamp wordt verwezen naar bijlage 3. De volgende uitgangspunten zijn daarbij van belang:

- De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van het waardevolle natuurgebied De Veluwe aan de zuidkant van het dorp en landschappelijk en ecologisch waardevolle gebieden aan de oost- en westzijde van het dorp, de engen. Deze zijn nauwelijks aangetast, grenzen aan de kern en worden daarom in het structuurplan als zeer waardevol aangemerkt. De relatie tussen kern en omliggende landschap is visueel en functioneel van belang. De eng aan de noordoostzijde ligt tegen de kern aan en sluit aan op de reeds bestaande dorpsuitbreiding. Het gebied aan de noordzijde van het dorp is geen eng of landschappelijk waardevol gebied, en komt in aanmerking voor bebouwing in lage dichtheden als overgang van het dorp naar het landelijk gebied.
- Dorpsuitbreidingen liggen op de voldoende afstand van Landgoed de Harskamp. Het landgoed is een belangrijke cultuurhistorische basis van het dorp en samen met de omliggende lanenstructuur vormt het een unieke ruimtelijke eenheid die in tact gehouden moet worden.
- De dorpsuitbreidingen liggen op bereikbare afstand van de voorzieningen, de Dorpsstraat.
- De dorpsuitbreidingen kunnen goed worden ontsloten worden vanaf de hoofdwegenstructuur.

Zoekzone 4 Harskamp Oost; tussen de Harskamperengweg en de Smachtenburgweg

Deze zone ligt aan de oostzijde van Harskamp. Uitbreiding op deze locatie sluit goed aan op de kern. Gemeente Ede acht het ongewenst en onnodig om de gehele oorspronkelijke zoekzone uit de Streekplanuitwerking Zoekzones voor stedelijke functies te handhaven. De reden hiervoor is dat de open eng behouden moet blijven. De zoekzone wordt beperkt tot een grootte van 4,9 hectare. De uiterste grens van de zone wordt afgestemd op de rand van de kleine woonwijk ten zuiden van de Harskamperengweg. Bij een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare is in zoekzone 4 ruimte voor ongeveer 70 tot 120 woningen. De Smachtenburg is een geschikte locatie voor de realisering van een woonzorgzone (voorstel zorgaanbieder Opella). Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving bestaande groenelementen;
- handhaving specifieke landschappelijke structuur;
- goede afronding dorpsrand en overgang naar de eng;
- afstemming op bestaande bebouwing;
- verkavelingstructuur met dorps karakter;
- specifieke vormgeving en verkaveling, uitgaande van de gebiedskenmerken.

Zoekzone 5(A) Harskamp West; langs de westelijke rand van Harskamp

Woningbouw is op deze locatie niet nodig en bovendien niet gewenst. Het is de bedoeling dat de westelijke rand van Harskamp uit 'karakteristieke achterkanten' blijft bestaan. In dit deel van zoekzone 5 kan de relatie tussen het dorp en het landschap wel worden verbeterd door middel van landschapsbouw en de aanleg van ommetjes. Het meest noordelijke en zuidelijke deel van dit deel van de oorspronkelijke zone wordt opgeven. Ten behoeve van de afronding van de dorpsrand langs de eng, wordt een gedeelte van de zone ter grootte van 1,9 hectare gehandhaafd. Het aantal te realiseren woningen op de zoeklocatie is onzeker.

Zoekzone 5(B) Harskamp West; noordzijde van Harskamp, ter weerszijden van de Kraatsweg.

In dit deel van zoekzone 5 is op de lange termijn woningbouw mogelijk met een landelijk woonmilieu. Particulier initiatief kan hier eventueel leiden tot bebouwing in zeer lage dichtheden. Op de hoek van het Kraatswegje met de Kraatsweg is echter een intensievere verkaveling mogelijk. De gemeente handhaaft de aangewezen zoekzones ter weerszijden van de Kraatsweg. Ede beperkt de zoekzone tot een grootte van 6,4 ha. Het aantal te realiseren woningen op de zoeklocatie is onzeker. Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving bestaande groenelementen;
- handhaving specifieke landschappelijke structuur;
- vorming van een overgang tussen de kern en het landelijk gebied; met zeer lage dichtheden;
- goede afronding dorpsrand en overgang naar de eng;
- afstemming op bestaande bebouwing;
- specifieke vormgeving en verkaveling, uitgaande van de gebiedskenmerken.

Zoekzone 6 Harskamp Zuid; bedrijventerrein aan de Molenstraat

Aansluitend op het bestaande bedrijventerrein aan de zuidkant van Harskamp blijft ruimte voor een beperkte uitbouw. De ruimte langs het museumpark moet open blijven. Een deel van deze ruimte kan wel worden benut voor het oplossen van ontsluitingsproblemen en voor de vestiging van recreatief stedelijke functies. De aangewezen zoekzone wordt gehandhaafd en heeft een oppervlakte van 7,4 hectare. 4 hectare wordt gereserveerd voor bedrijventerrein. Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving bestaande groenelementen,
- handhaving specifieke landschappelijke structuur,
- alleen vestigingsmogelijkheden voor kleine plaatsgebonden bedrijven,
- goede inpassing en omzoming van de randen van het bedrijventerrein,
- onderzoek naar wenselijkheid bedrijfswoningen.

Overig

Buiten de zoekzones, in het buurtschap dat aan de noordzijde van Harskamp grenst, wordt een kerk gebouwd. Er wordt bovendien gedacht aan een nieuwe begraafplaats in de toekomst op deze locatie.

Afbeelding 4
Zoekzones 4, 5(A en B) en 6 bij Harskamp



Conclusie

De inbreidingslocatie (35 woningen) en de zoekzone Harskamp Oost (ruimte voor maximaal 120 woningen) bieden samen meer dan genoeg ruimte om aan de lokale woningbehoefte (80 woningen volgens de behoefteberekening) tegemoet te komen. Delen van de zoekzones aan de west- en noordzijde van Harskamp (zones 5A en B) worden desondanks gehandhaafd. Hiervoor zijn stedenbouwkundige en landschappelijke motieven en de gemeente wil ontwikkeling van woningbouw in lage dichtheden niet onmogelijk maken (aan de noordzijde van Harskamp). Voor lokale bedrijven is naast de zoekzone werken aan de zuidkant van Harskamp, ook plaats in de zoekzone werken bij Wekerom.

3.5 Wekerom

Voor de periode 2008-2013 dienen volgens de berekende behoefte de zoekzones ruimte te bieden voor 140 woningen. Bestaande inbreidingsplannen leveren 40 woningen op. Uitgaande van een dichtheid tussen de 15 en 25 woningen per hectare zou voor dit aantal woningen minimaal 6 en maximaal 10 hectare nodig zijn. De bestaande zoekzones zijn voor een deel gebaseerd op het Structuurplan Wekerom. Hierin zijn de volgende doelen geformuleerd:

- versterking van het centrumgebied en op peil houden van de leefbaarheid/voorzieningen;
- versterking van de kwaliteit van de beken als ruimtelijke drager;
- behoud en versterking van de relatie dorp-landelijk gebied.

Voor een korte toelichting van Structuurplan Wekerom wordt verwezen naar bijlage 3.

Bij de verfijning van de zoekzones (voor dit Structuurplan) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Bij de vaststelling van het gemeentelijk structuurplan voor Wekerom is door de gemeenteraad uitgesproken dat aan de oostzijde van het dorp medewerking dient te worden verleend aan een particulier initiatief om te komen tot de bouw van maximaal 43 goedkope woningen;
- De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van landschappelijk waardevolle gebieden. Bebouwing wordt gecentreerd rond het bestaande centrum.
- De beken met begroeiing vormen een belangrijke structuurdrager van het dorp en omliggende landschap. Binnen de verschillende zoekzones krijgen ze de voldoende ruimte om zich als structurerend landschapselement te kunnen ontwikkelen.
- Alle potentiële woning- en bedrijvenlocaties moeten goed ontsloten worden vanaf de hoofdwegenstructuur (Edeseweg, Lage Valksweg en Otterloseweg) en de bestaande dorpsinfrastructuur.

Zoekzone 7(A) Wekerom West

Aan de westzijde van Wekerom, bij het sportpark, kan nieuwe woningbouw gerealiseerd worden. De gehele zoekzone, tussen de Valkse Beek en het sportpark, kan hiervoor worden benut. Gemeente Ede handhaaft de aangewezen zoekzone met een grootte van 5,4 hectare. Uitgaande van een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare zou hier ruimte zijn voor ongeveer 80 tot 135 woningen. Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving waardevolle bestaande groenelementen (houtwallen) en specifieke landschapsstructuur (de beek),
- afhankelijk van de resultaten van lopend onderzoek naar de bestaande historische boerderijen, wordt bepaald of (een deel van) deze boerderijen al dan niet gehandhaafd blijft,
- specifieke vormgeving en verkaveling, uitgaande van de gebiedskenmerken,
- afstemming op de bestaande bebouwing; de dorpsrand.

Zoekzone 7(B) Wekerom West; tussen de Valkse Beek en de Lage Valksweg

De gemeente acht het gezien de woningbehoefte niet nodig en vanuit landschappelijk oogpunt ongewenst om ten noorden van de Valkse Beek een bouwlocatie te ontwikkelen. Desondanks handhaaft de gemeente Ede dit deel van zoekzone 7. Hiervoor heeft zij de volgende motieven:

- bij de uitwerking van Wekerom West (zone 7A) zou kunnen blijken dat de beoogde verkeersontsluiting door de kern van Wekerom niet voldoet en dat een extra ontsluiting naar de Valksweg noodzakelijk is. Deze ontsluiting kan dan plaatsvinden in deel B van de zoekzone;
- de gemeente wil de mogelijkheid open houden om in het lint langs de Valksweg een beperkt aantal woningen te realiseren (opvulling lintbebouwing met incidentele woningbouw).

Zoekzone 8 Wekerom; bedrijventerein aan de Edeseweg

Zoekzone 8 betreft een zoekzone werken ten oosten van het bestaande (kleine) bedrijventerrein aan de noordoostzijde van Wekerom langs de Edeseweg, tussen de Laarweg en de Otterloseweg. De zone is bedoeld voor de opvang van lokale, middelgrote bedrijven uit Noordoost Ede. Het bedrijventerrein kan in twee fasen worden ontwikkeld. De eerste fase betreft het gedeelte direct langs de Edeseweg. De in de streekplanuitwerking aangegeven zoekzone ter grootte van 6,8 hectare wordt volledig gehandhaafd. Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- hoogwaardige landschappelijke inpassing,
- representatieve bebouwing en verkaveling langs de Edeseweg (hoofdroute) en bij de kruising met de Lage Valkseweg,
- goede bereikbaarheid, zonder hinder voor het bestaande woongebied.

Zoekzone 9 Wekerom Oost; nabij het centrum

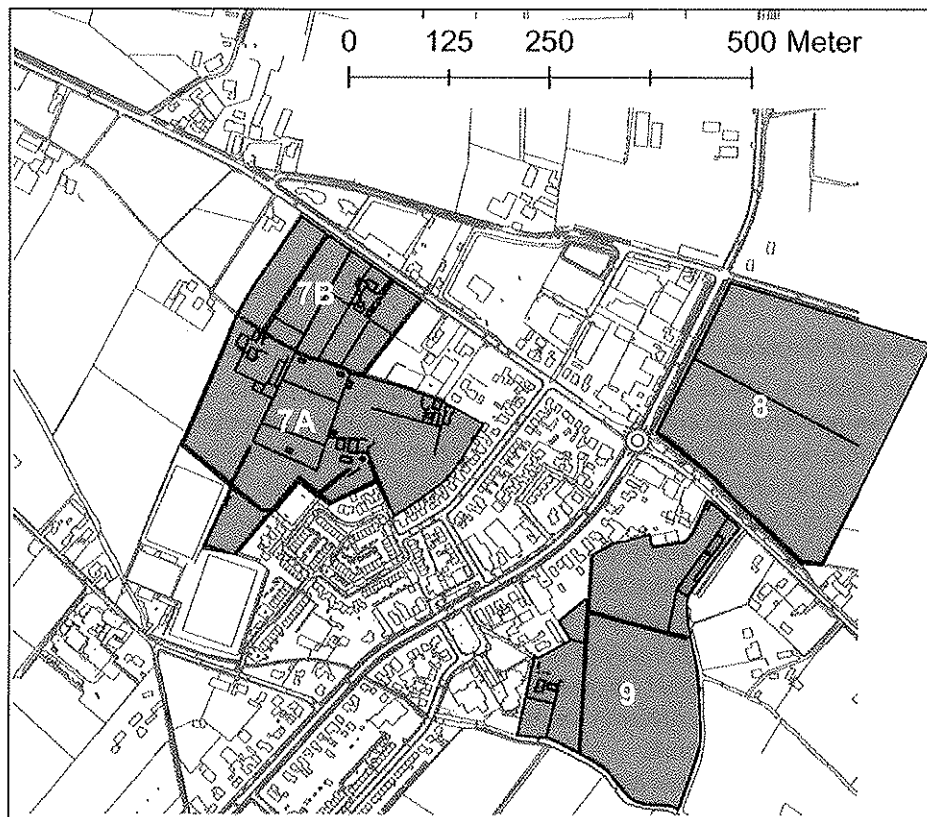
In deze zoekzone aan de oostkant van Wekerom is ruimte beschikbaar om het centrum te versterken door het toevoegen van voorzieningen in de vorm van een Kulturhus, ongeveer 30 bijbehorende zorgwoningen, 26 woningen en de samenvoeging van de scholen. Op gemeente-eigendom is woningbouw voorzien (ongeveer 20 woningen). Een particulier ontwikkelaar wil ongeveer 30 goedkope woningen bouwen. De gemeente handhaaft de aangewezen zoekzone met een grootte van 5,6 hectare. Zoekzone 9 biedt, bij een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare, ruimte voor ongeveer 85 tot 140 woningen. De locatie direct grenzend aan het Kulturhus is in studie. Bij motie is door de raad bepaald dat op dit perceel medewerking moet worden verleend aan de bouw van goedkope woningen voor de doelgroep starters. Bij de uitwerking van zoekzone 9 gelden verder de volgende randvoorwaarden:

- markante en kwalitatief hoogwaardige vormgeving,
- handhaving van waardevol bestaand groen; versterking van de beekloop met begroeiing en recreatief medegebruik,
- behoud relaties tussen dorp en omliggende landelijke gebied; recreatieve uitloop, zicht,
- vormgeving en verkaveling krijgen een eigen identiteit, uitgaande van de gebiedskenmerken
- afstemming op de bestaande bebouwing; de dorpsrand.

Overig

In de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies (2006) was een zoekzone aan de zuidkant van Wekerom opgenomen. Op deze plaats zou een nieuwe school gebouwd worden. Het bleek niet mogelijk om deze gronden tegen een aanvaardbare prijs te verwerven. De hiervoor aangewezen zoekzone wordt opgeheven. De eventuele realisatie van een nieuwe begraafplaats, eveneens aan de zuidzijde van Wekerom, wordt wel in de plannen meegenomen.

Afbeelding 5
Zoekzones 7 (A en B), 8 en 9 Wekerom



Conclusie

De berekende woningbehoefte voor Wekerom bedraagt 180 woningen. Binnen de inbreidingslocatie (40 woningen) en de zoekzones Wekerom West en Wekerom Oost (ruimte voor minimaal 165 woningen) is meer dan voldoende ruimte beschikbaar om aan deze behoefte te kunnen voldoen.

3.6 Otterlo

Voor de periode van 2008 tot 2013 bedraagt de woningbehoefte in Otterlo minimaal 80 woningen. Bestaande plannen aan de Dorpsstraat en de locatie Vos leveren ca. 15 woningen op. Dit betekent dat in de zoekzones ruimte moet worden geboden voor 65 woningen. Uitgaande van een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare zou hiervoor minimaal 3 en maximaal 5 hectare nodig zijn. De zoekzones zijn voor een deel gebaseerd op Structuurvisie Otterlo (1998). Voor een korte toelichting van Structuurvisie Otterlo wordt verwezen naar bijlage 3.

De zoekzones in Otterlo zijn verfiend op basis van de volgende uitgangspunten:

- De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van het waardevolle natuurgebied De Veluwe. Ook de enges rond nagenoeg alle zijden van het dorp zijn zeer waardevol; vooral de enges tussen het dorp en de Veluwe. Het gebied aan de westzijde van het dorp is het meest verrommeld en zou wat natuur, ecologie en landschap betreft het eerst in aanmerking komen voor ontwikkeling. Deze

uitbreiding ligt dicht bij het dorpscentrum; de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) zijn goed bereikbaar.

- De dorpsuitbreiding kan goed ontsloten worden vanaf de hoofdwegenstructuur: de Dorpsstraat en de Arnhemseweg.
- Ontwikkeling van deze locatie maakt het mogelijk een stankzone op te heffen waardoor woningbouw en versterking van het centrum ook mogelijk wordt.

Zoekzone 10 Otterlo Oost

De voetbalvereniging in Otterlo beschikt over 2 locaties, aan de Dries en aan Onderlangs. Voor een goed florerende vereniging is 1 locatie een vereiste. Investerings in nieuwe accommodatie zijn niet verantwoord. De vereniging kampt met een afnemend leden aantal. Een nieuwe locatie voor 2 wedstrijdvelden, een oefenveld, een kantine annex kleedruimte met de nodige parkeerfaciliteiten is derhalve noodzakelijk. Deze is gevonden aan de Houtkampweg tegen het Park De Hoge Veluwe aan. De vrijkomende locatie kan worden benut voor woningbouw.

De zone langs de Houtkampweg blijft gehandhaafd als zoekzone voor wonen. Nieuwbouw langs deze weg, de representatieve toegangsweg naar de Hoge Veluwe, is mogelijk. Hierbij dient vermeld te worden dat langs de weg een ruime representatieve groenzone gehandhaafd moet blijven. De gehandhaafde zoekzone Otterlo Oost heeft een oppervlakte van 2,3 hectare. Deze zone biedt, bij een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare, ruimte voor ongeveer 35 tot 65 woningen.

Zoekzone 11 Otterlo West

De zoekzone ten westen van Otterlo wordt als reservelocatie gehandhaafd, gezien de onzekere realisatie van woningen in Otterlo Oost. Woningbouw op deze locatie, de westelijke Eng, kan een mooie afronding van het dorp vormen. De zone ligt op korte afstand van het centrum van Otterlo en ligt ecologisch gezien (ten aanzien van Natura 2000) het minst gevoelig. De zoekzones ten zuiden van de Haarweg en de Koeweg worden opgeheven. Het behoud van een groene entree tot het dorp speelt hierbij een belangrijke rol. Gemeente Ede beperkt de zoekzone tot een grootte van 12,1 hectare. De zone biedt bij een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare ruimte voor ongeveer 180 en maximaal 300 woningen. Bij de uitwerking gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving van de waardevolle bestaande groenelementen,
- realisatie van bebouwing in het noordoostelijk deel van het gebied, aansluitend op centrum en langs het Mosselsepad,
- verkavelingstructuur met dorps karakter,
- specifieke vormgeving en verkaveling, uitgaande van de gebiedskenmerken
- ontwikkeling van het westelijke en centrale deel als groengebied (eng); indien nodig voor de situering van sportvelden,
- voorzieningen (maatschappelijk) binnen de aangegeven locatie.

Zoekzone 18 Otterlo Noordoost

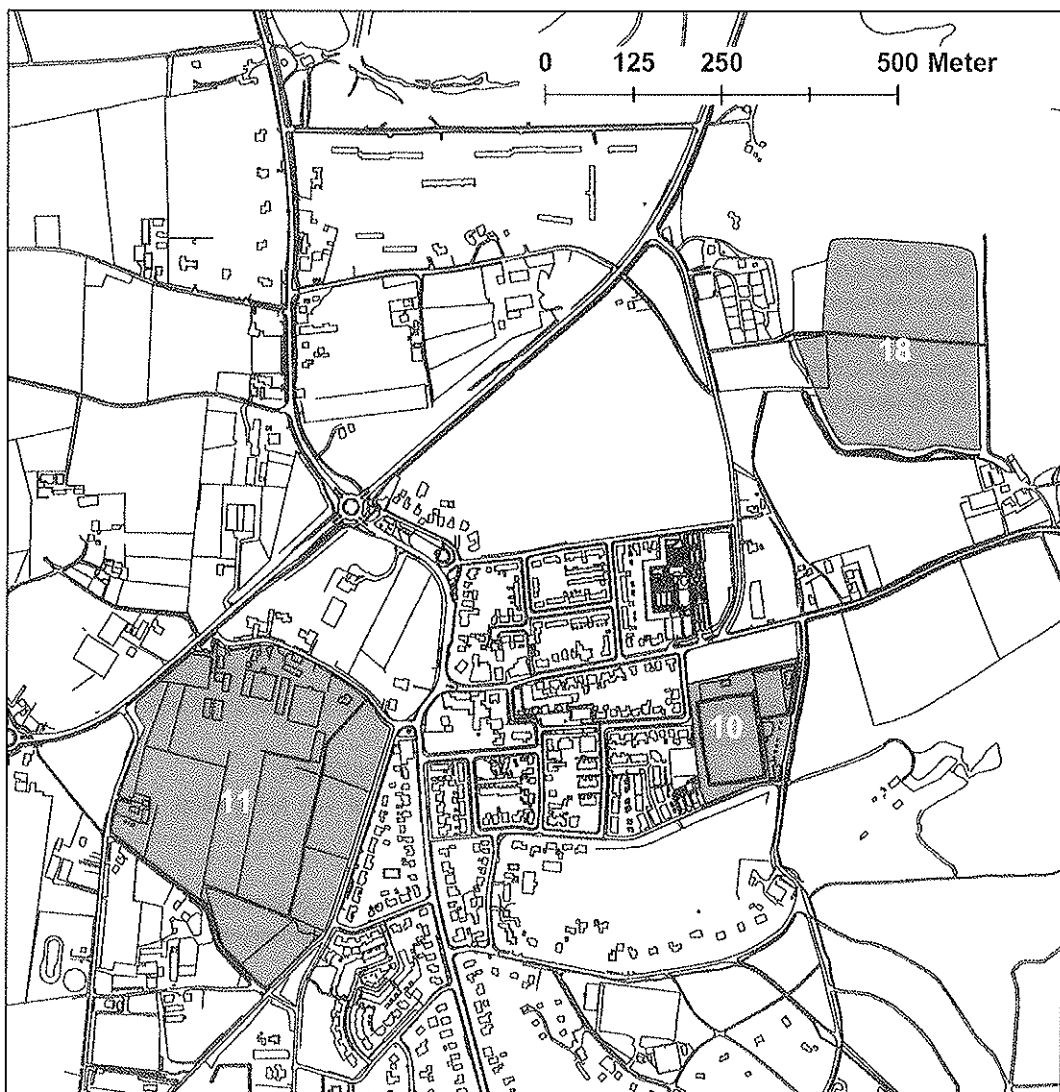
De zoekzone ten noordoosten van Otterlo wordt gereserveerd voor de ontwikkeling van een nieuwe accommodatie van de voetbalvereniging (2 wedstrijdvelden, een oefenveld, een kantine annex kleedruimte met de nodige parkeerfaciliteiten). De zone grenst direct aan Natura 2000-gebied en ligt in de EHS. de Provincie Gelderland heeft inmiddels de procedure tot herbegrenzing van de EHS opgestart (streekplanherziening). Het voornemen is om de beoogde locatie als EHS te laten vervallen. De nieuwe beoogde EHS is opgenomen in de kaartenbijlage (kaart 3A) van het planMER bij voorliggend structuurplan. De omvang van deze zoekzone is ca. 6,4 hectare.

Overig

Otterlo is aangewezen als recreatiecluster in het kader van het 'Groeï-Krimp beleid Veluwe'. Om deze reden zal er ook ruimte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen gereserveerd moeten worden.

Afbeelding 6

Zoekzones Otterlo Oost (10), Otterlo West (11) en Otterlo Noordoost (18)

**Conclusie**

De gemeente beoogt het sportterrein in Otterlo Oost te verplaatsen. Tegen de buitengrens van De Hoge Veluwe zou een nieuwe locatie voor sport te ontwikkeld kunnen worden. Op de huidige locatie van het sportterrein kunnen dan woningen worden ontwikkeld. Deze aanpak kent echter enige risico's (mogelijke verstering van de Veluwe). De nieuwe locatie valt binnen de huidige EHS (en ligt in de toekomst tegen EHS aan) en is gesitueerd in de directe omgeving van Natura-2000 gebied. Daarom is er voor gekozen om de verfijnde zoekzone Otterlo West te handhaven. Op deze locatie is voldoende ruimte aanwezig om aan de totale woningbehoefte van Otterlo te kunnen voldoen.

3.7 Bennekom

De effectieve woningbehoefte van Bennekom bedraagt 1245 woningen tot 2013. Bestaande plannen in Bennekom bieden plaats aan 605 woningen. Voor de overige woningbehoefte kunnen beschikbare locaties in Ede-stad worden benut. Toch wordt in Bennekom één zoekzone aangehouden. De oorspronkelijke zoekzones zijn beperkt en verfijnd op basis van de volgende uitgangspunten:

- Dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de stuwwalhelling ('Vetogebieden'). Op basis van dit uitgangspunt zijn mogelijke locaties ten noorden, oosten en zuiden van Bennekom afgevallen.
- Het dorp mag groeien tot logische, fysieke grenzen. De locaties aan de westzijde van de Dr. W. Dreeslaan zijn daarom niet aantrekkelijk. Het Binnenveld mag niet worden aangetast.
- De bijzondere ligging van Bennekom (los van Ede) moet worden gerespecteerd. Daarom worden aan de noordzijde groene bufferzones aangehouden.
- Een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke identiteit van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Voor Bennekom betekent dit dat de visuele en recreatieve relatie met de Gelderse Vallei een belangrijke rol moet spelen.
- Het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn. De dorpsuitbreiding moet goed ontsloten kunnen worden vanaf de hoofdwegenstructuur. Locaties in de nabijheid van de Van Balverenweg en de Kierkamperweg verdienen de voorkeur.

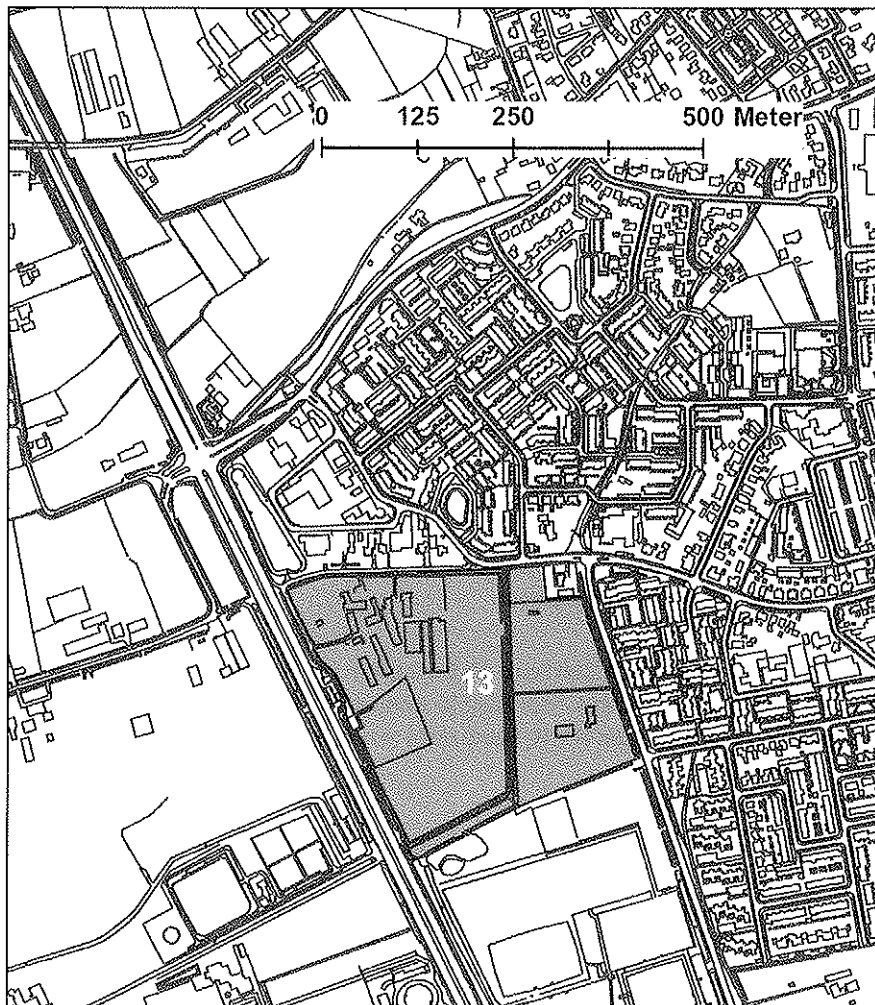
In het planMER en het VKA wordt zoekzone 13 Bennekom Havikse Eng (Be2) nog meegenomen. Deze locatie is echter bedoeld voor Ruimte voor Ruimte woningen (R.v.R.). Zoekzones stedelijke functies zijn niet bedoeld voor de toepassing van R.v.R. wordt deze locatie in dit Structuurplan niet meegenomen.

Zoekzone 13 Bennekom West

Het gebied tussen de Driestweg, de Dr. W. Dreeslaan en de Achterstraat wordt bepaald door de monumentale beplanting langs de Nergensebosweg. Dit is in potentie een goede zoeklocatie voor woningbouw gezien de ligging nabij de kern en de goede ontsluiting. Door de huidige woonfuncties en de milieu- en geluidszone langs de Dreeslaan (zie planMER bij dit structuurplan) blijft echter slechts 3 a 4 hectare van de totale 10,8 hectare over om te ontwikkelen. Om ontwikkelingsruimte voor de middellange termijn te houden wil Ede deze zoekzone wel handhaven. Bij volledige benutting van de zone (10,8 hectare) is er plaats voor maximaal 240 woningen in het gebied. Bij de uitwerking van deze zoekzone gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving van de groene bufferzone ten oosten van Bennekom;
- behoud van de laanstructuur van de Nergense Bosweg; tevens schakel met het Binnenveld;
- dorpsuitbreiding moet een landelijk karakter hebben; markante bebouwing alleen op knooppunten;
- afstemming op het kinderdorpterrein en de skatebaan;
- afstemming woningbouw op de geluidscoutour langs de Dreeslaan en de Achterstraat en op geurzones.

Afbeelding 7
Zoekzone 13 Bennekom West



Conclusie

In Bennekom is plaats voor 605 woningen op de diverse inbreidingslocaties waarmee ongeveer aan de helft aan de woningbehoefte tegemoet wordt gekomen. Voor de rest van de Bennekomse woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van locaties in Ede-stad. Om in de toekomst over enige manoeuvreerruimte te beschikken, wordt een gedeelte van de Bennekomse zoekzones toch gehandhaafd. De invulling ervan zal in verband met de eigendomssituatie, de huidige woonbestemming en milieufactoren niet eenvoudig zijn. Oorspronkelijk lag er ook nog een zoekzone wonen aan de noordwestzijde van Bennekom (Havikse Eng). Deze zone is vervallen vanwege de zeer beperkte omvang van de locatie en de beperkte ontwikkelmogelijkheden (ecologische verbinding, tennispark en opheffing Ruimte voor Ruimte regeling).

3.8 Ederveen

Voor de periode 2008 tot 2013 dienen er 345 woningen in de kern te worden gerealiseerd. Bestaande plannen leveren 150 woningen op. In de zoekzones moet ruimte worden gevonden voor 195 woningen. Uitgaande van een dichtheid tussen 15 en 25 woningen per hectare zou hiervoor minimaal 8 en maximaal 13 hectare nodig zijn.

De dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden en ecologische verbindingzones ("Vetogebieden"). Daarom moet het gebied rond het Allemanskampje zo veel mogelijk van bebouwing worden gevrijwaard. Locaties ten zuidwesten van Ederveen worden uiterst zorgvuldig ingepast. Overige locaties aan de oost- en noordoostzijde van Ederveen zijn uitgesloten op basis van de aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse. De zoeklocaties voor woningbouw zijn verfijnd op basis van de volgende uitgangspunten:

- het dorp mag groeien tot logische, fysieke grenzen. Een voorbeeld hiervan is de Munnikenbeek aan de zuidzijde;
- een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke structuur van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Voor Ederveen betekent dit dat de, voor het dorp karakteristieke, structuur en richting van het veenontginningslandschap (langgerekte kavels) moet worden gehandhaafd en/of versterkt. De stegen haaks op de dorpsas zijn de dragers van de structuur;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn. Op basis van dit uitgangspunt liggen locaties in de nabijheid van het marktplein en de Schoolstraat voor de hand. Locaties aan de oostkant liggen minder gunstig;
- de dorpsuitbreiding moet goed worden ontsloten vanaf de hoofdwegenstructuur. Locaties in de nabijheid van de Hoofdweg en de Schras (in ontwikkeling) liggen daarom gunstig.

Zoekzones 14 en 15 Ederveen Zuidwest

Voor Ederveen/De Klomp is de woningbehoefte groot. Het grootste deel van de oorspronkelijke zoekzone blijft gehandhaafd. De verfijnde zones voor Ederveen zijn weergegeven in afbeelding 9. Zoekzone 15 (zuidelijk deel van de verfijnde zoekzone, in het verlengde van de Schras) heeft een omvang van ongeveer 4 hectare. Daarnaast is ervoor gekozen om de twee noordelijke 'slagen' binnen de oorspronkelijke zoekzone te behouden (zoekzone 14). Deze zone heeft een oppervlakte van een kleine 12 hectare. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van woningen is het onderzoeken van mogelijkheden voor meerdere kleine uitbreidingen die aansluiten bij de bestaande bebouwde omgeving van het dorp. Het huidige sportcomplex langs de Schoolstraat wordt in ieder geval grotendeels gehandhaafd. Een optie zou bijvoorbeeld kunnen zijn om het meest oostelijke voetbalveld (dichts bij het dorp gelegen) voor woningbouw te benutten en het sportcomplex aan de westzijde uit te breiden met een veld. Een zelfde aanpak kan bijvoorbeeld ook voor de tennisfunctie (iets zuidelijker) worden toegepast. Op de tussenliggende strook, met het voormalige RWZI-terrein, is het de bedoeling om via een Rood voor groen constructie (nieuw landgoed) landelijk wonen te combineren met natuurontwikkeling.

Mogelijke woningaantallen kunnen niet worden genoemd voor de zoekzones bij Ederveen vanwege de grote mate van onzekerheid omtrent de ontwikkelmogelijkheden in de zones. Afhankelijk van nadere gegevens over de woningbehoefte in Ederveen kunnen in een later stadium beslissingen worden genomen over de definitieve invulling van de verfijnde zoekzone (en wordt het mogelijk aantal te realiseren woningen duidelijk).

Bij de uitwerking van deze zoekzones gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving waardevolle groenelementen;
- inspelen op de specifieke structuur van het veenontginningslandschap; wisselwerking bebouwing en landschap;

- rekening houden met bestaande functies (tennisbaan);
- de uitbreiding moet met een landelijk karakter hebben; markante (gestapelde) bebouwing is alleen aanvaardbaar op bijzondere plekken;
- inpassing van de Munnikenbeek; natuurontwikkeling ten zuiden van de Munnikenbeek;
- bijdrage aan de ecologische verbindingszone ten zuiden van Ederveen, de recreatieve route Grebbelinie/Wallenburg, ommetjes en waterberging;
- afstemming woningbouw op geurzones.

Afbeelding 8

Zoekzones 14 en 15 Ederveen Zuidwest



Conclusie

Het aantal mogelijk te ontwikkelen woningen binnen de zones bij Ederveen is niet goed aan te geven (met name voor zoekzone 14). Om in de toekomst over voldoende marge te beschikken, wordt een groot deel van de oorspronkelijke zoekzone gehandhaafd. De ontwikkeling van het sportpark tot woongebied lijkt onder huidige omstandigheden geen kansrijke optie (m.u.v. het meest oostelijke veld). Uit nader woningbehoefte-onderzoek zal blijken in hoeverre aan de woningbehoefte binnen Ederveen kan worden voldaan. Afhankelijk van die overweging zal over de invulling van de zoekzones worden beslist. De kans bestaat dat een belangrijk deel van de woningbehoefte van Ederveen in Ede-stad of in Veenendaal moet worden opvangen.

3.9 Slotbeschouwing

De onderstaande tabel geeft een totaaloverzicht van de woningbehoefte in de zoekzones per kern (dus zonder bestaande plancapaciteit) en de geschatte minimale en maximale capaciteit van de verfijnde zoekzones. In een deel van de zoekzones is de realisatie onzeker, vanwege hoge verwervingskosten of andere beletsel. Voor locaties waarbij de realisatie van woningen onzeker is, is dit aangegeven in de laatste kolom. Indien particulieren hier het initiatief zouden nemen, dan worden deze initiatieven beoordeeld binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders en de in dit structuurplan genoemde randvoorwaarden. In de kolom 'Streekplancode' zijn de codes van de oorspronkelijke zoekzones uit de uitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' van streekplan Gelderland weergegeven welke verfijnd zijn in het kader van voorliggend Structuurplan. In tabel 8 zijn de zoekzones voor werken weergegeven met de te handhaven oppervlakte.

Voor de duidelijkheid wordt hier nogmaals aangegeven dat de berekende woningbehoefte gebaseerd is op gegevens met een bepaalde onzekerheidsmarge.

Tabel 6 Overzicht zoekzones wonen

Zoekzone	Nr. zoekzone	Streekplancode	Opp. Verfijnde zoekzone (in ha)	Woningbehoefte voor zoekzone	Aantal woningen in zoekzone realiseerbaar*	Aantal woningen realisatie onzeker
Lunteren (Zuid)west	1	Lu1	15,2	545	230 - 380	X
Lunteren Klomperweg noord	1	Lu1	ca 5,5		X	30-50
Ede Kernhem C	3	Ed1	78	-	X	1200-1900
Harskamp Oost	4	Ha1	4,9	45	70 - 120	X
Harskamp West	5	Ha4	8,3		X	100
Wekerom West	7	We2	5,4	140	80 - 135	X
Wekerom West; langs de L.Valkseweg	7	We2	ca 3		X	X
Wekerom Oost	9	We4	5,6		85 - 140	X
Otterlo Oost	10	Ot1	3,0	65	X	35-65
Otterlo West	11	Ot2	12,1		180 - 300	X
Otterlo Noordoost	18	Ot3	6,4		X	X
Bennekom West Driestweg	13	Be2	10,8	-	X	240
Ederveen (Zuid)west: landgoed, sportpark	14	Ev1	11,9	195	X	100
Ederveen Zuidwest	15	Ev1	4,0		x	60-100
Totaal				990	645 - 1075	

* De woondichtheid ligt tussen 15 en 25 woningen/ha. Het gemiddelde over alle locaties zal vermoedelijk rond 20 woningen/ha komen te liggen.

Conclusies per kern

Bij de verfijning van de zoekzones in dit hoofdstuk zijn de lokale (berekende) woningbehoefte (na aftrek van huidige plancapaciteit) en de beschikbare ruimte in de zoekzones aan de orde gekomen. Hieruit zijn een aantal conclusies te trekken.

- Bij de dorpen in Noordoost Ede (Harskamp, Wekerom en Otterlo) is ruim voldoende ruimte beschikbaar binnen de verfijnde zoekzones om aan de berekende woningbehoefte te voldoen.
- In Harskamp bieden de inbreidingslocaties en de zoekzone 4 Harskamp Oost voldoende ruimte om in de behoefte te voorzien. Om voldoende flexibiliteit te behouden wordt zoekzone 5 Harskamp West gehandhaafd.
- In Otterlo biedt zoekzone 11 Otterlo West voldoende ruimte om in de behoefte te voorzien. Bij een verplaatsing van het sportterrein en een kansrijke herinvulling door woningbouw wordt zoekzone 10 Otterlo Oost gehandhaafd. Zoekzone 18 Otterlo Noordoost wordt gereserveerd als locatie voor de vestiging van het sportterrein.
- Voor de dorpen Ederveen en Lunteren lijkt de huidige berekende woningbehoefte te groot te zijn om binnen de eigen zoekzones op te kunnen vangen. Om deze reden is bij deze kernen de omvang van de oorspronkelijke zoekzones uit het Streekplan Gelderland niet (of nauwelijks) verkleind.
- In Bennekom is ongeveer de helft van de woningbehoefte in te vullen op inbreidingslocaties. Het overige deel van de behoefte kan in Ede-stad worden opgevangen. Om over voldoende manoeuvreerruimte te beschikken wordt een gedeelte van zoekzone 13 in Bennekom gehandhaafd.
- In Ede wordt zoekzone 3 aangehouden die als buffer kan dienen voor tegenvallende woningbouwproductie elders. De oorspronkelijke zoekzone is verkleind zodat er geen overlap met het landbouwontwikkelingsgebied is.

Om zo goed mogelijk aan de eigen woningbehoefte te kunnen voldoen, wordt de volgende lijn gekozen door gemeente Ede:

- De locaties die zeker realiseerbaar zijn, binnen de dorpen en binnen de zoekzones, worden zo snel mogelijk ter hand genomen;
- In 2010 wordt een nieuw woningbehoefte-onderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen geactualiseerde cijfers kan dan een nieuwe afweging worden gemaakt over de wijze waarop aan de lokale woningbehoefte binnen de resterende zoekzones kan worden voldaan.

Tabel 7 Overzicht zoekzones werken

Zoekzone	Nr. Zoekzone	Streekplancode	Opp. in ha (bruto)
Lunteren bedrijventerrein De Stroet	2	Lu2	7,2
Harskamp Zuid bedrijventerrein aan de Molenstraat	6	Ha2	4
Wekerom bedrijventerrein aan de Edeseweg	8	We1	6,8
Totaal			18

In voorliggend Structuurplan zijn drie zoekzones werken opgenomen. Deze liggen bij bestaande bedrijventerreinen in Lunteren, Wekerom en Harskamp en zorgen gezamenlijk maximaal voor een oppervlak van 18 hectare (bruto) beschikbaar oppervlak voor ontwikkeling van nieuw bedrijfsterrein. Met

deze potentiële ontwikkelruimte wordt ruimschoots de mogelijkheid geboden om tot 2015 minimaal 1 hectare bedrijventerrein per jaar in het buitengebied van Gemeente Ede te realiseren.

Zoekzone Ed2 biedt plaats aan uiteenlopende functies. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een combinatie van stedelijk recreatieve functies, grootschalige detailhandel en kantoren.

De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 17 hectare. Vanwege de onzekere en beoogde stedelijk recreatieve invulling van de zoekzone, draagt deze zone niet bij aan de beschikbare ruimte om in de behoefte aan lokale bedrijfsruimte te voorzien tot 2015. Zoekzone 17 wordt dan ook als afzonderlijke categorie beschouwd.

4 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Paragraaf 4.1 behandelt de resultaten van het planMER dat is opgesteld ten behoeve van dit Structuurplan. Paragraaf 4.2 betreft de waterparagraaf en in paragraaf 4.3 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het Structuurplan. Paragraaf 4.4 behandelt de resultaten van de inspraak en van het overleg zoals bedoeld in artikel 10 Bro 1985.

4.1 Milieugevolgen

Voor Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede is een planm.e.r. uitgevoerd. In deze studie zijn de verwachte effecten van (de ontwikkeling in) de zoekzones uit de streekplanuitwerking op het milieu weergegeven. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten van het planMER gegeven.

Voor het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede is reeds een milieutoets uitgevoerd. In deze toets zijn de zoekzones stedelijke functies globaal getoetst. De resultaten van deze toets zijn mede als input voor het planMER gebruikt. De toetsing van de zoekzones is in het planMER aan de hand van de alternatieven 'Optimalisering' en 'Maximum' verder verdiept.

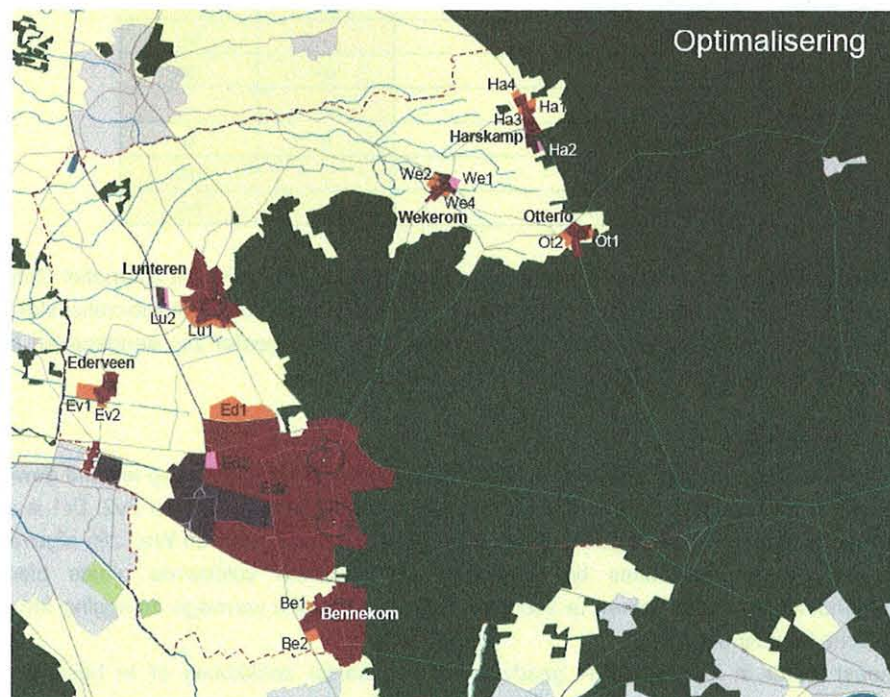
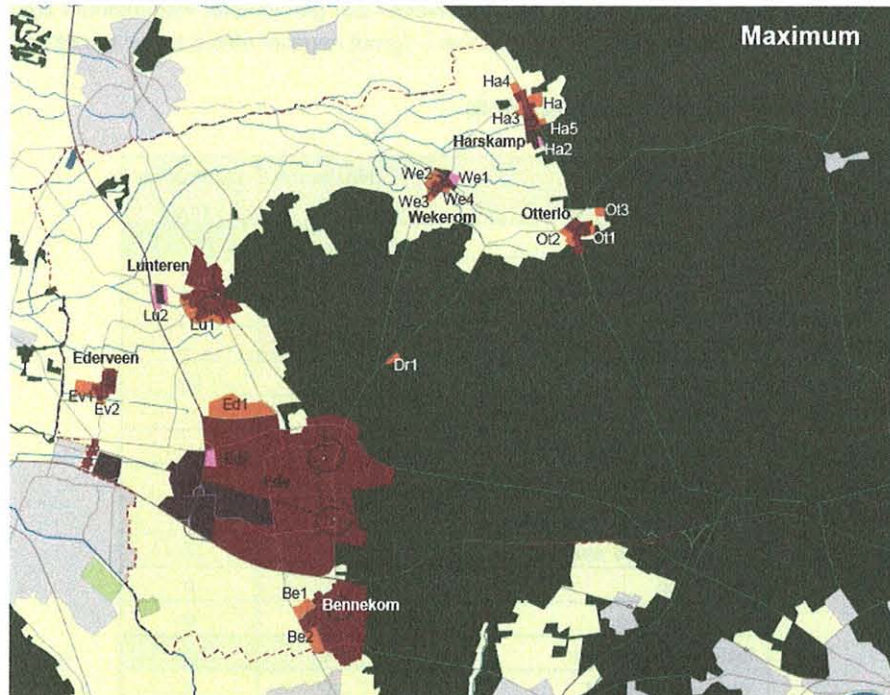
In alternatief Maximum wordt er vanuit gegaan dat alle mogelijke zoekzones stedelijke functies uit de uitwerking 'Zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' van Streekplan Gelderland ook daadwerkelijk worden ingevuld.

Het tweede alternatief, het 'Alternatief Optimalisering', betreft minder, en in een aantal gevallen kleinere, zoekzones. De zoekzones moeten eventueel met een grotere dichtheid worden ingevuld dan alternatief Maximum. Bij het opstellen van alternatief Optimalisering hebben verschillende factoren een rol gespeeld:

- invloed op Natura 2000-gebied de Veluwe;
- voorzien in woningbehoefte per kern (voor iedere kern zoekzone(s) behouden);
- aansluiting op bestaande kernen (vanuit stedenbouwkundig oogpunt);
- voldoende keuzemogelijkheden (aantal zones) ten behoeve van flexibiliteit in verdere besluitvorming.

In onderstaande afbeelding zijn de alternatieven weergegeven. De codes van de zoekzones zijn overgenomen uit de streekplanuitwerking. Voor een nadere toelichting op de alternatieven en de vorming hiervan wordt verwezen naar het planMER.

Afbeelding 9 Alternatieven planMER



Per alternatief zijn de effecten van de zoekzones in kaart gebracht voor de verschillende milieuaspecten. Onderstaand overzicht geeft weer welke milieuaspecten in het planMER zijn belicht en welke toetsingscriteria in de beoordeling van de alternatieven zijn gehanteerd. Per criterium zijn de 'scores' voor de alternatieven weergegeven op een schaal van -- (groot negatief effect) tot ++ (groot positief effect).

Tabel 8 Effecten samengevat (uit planMER)

Thema	Criterium	Maximum	Optimalise ring
Ruimtegebruik	Woonfunctie	++	+
	Landbouw	--	-
	Recreatie	-	-
Flora en fauna	Natura 2000 / EHS	--	-
	Ruimtebeslag	-	0/-
	Ecologische relaties/barrièrewerking	-	-
	Verstoring en versnippering	--	-
Landschap, cultuurhistorie en archeologie	Landschapsbeeld en -elementen	-	0/-
	Cultuurhistorische waarden	-	0/-
	Archeologische waarden	-	0/-
Mobiliteit	Netwerken	0/-	0
	Bereikbaarheid	0	0
	Bijdrage modal-split	0/+	0/+
	Verkeersveiligheid	0	0
Bodem en water	Aardkundige waarden	0/-	0
	Grondwater	-	0/-
	Oppervlakte	0/-	0/-
Milieu	Geluid	-	-
	Luchtkwaliteit	0	0
	Externe veiligheid	-	0/-
	Geurhinder	0/-	0/-

Uit de samenvatting van effecten en vergelijking van alternatieven blijkt dat alternatief Optimalisering beter scoort ten aanzien van effecten op het milieu dan alternatief Maximum. Het alternatief sluit daarnaast beter aan op andere (niet milieugerelateerde) belangen, zoals deze eerder zijn aangegeven als leidraad voor het opstellen van alternatief Optimalisering (zie paragraaf 3.2.3.).

Voorkeursalternatief

In de samenstelling van het Voorkeursalternatief is alternatief Optimalisering leidend geweest. Een viertal zoekzones is niet opgenomen in het voorkeursalternatief: Dr1, Ha5, We3 en Ev2. Dr1 is afgevalen onder meer door de ligging van deze zoekzone in Natura 2000- gebied. Ha5 en We3 zijn afgevalen onder meer omdat de overige zoekzones bij Harskamp en Wekerom voldoende plaats bieden om in de woningbehoefte van deze kernen te voorzien. Ev2 is afgevalen vanwege de ligging ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur.

Daarnaast wordt in het planMER geadviseerd een aantal zoekzones af te bakenen. Zo wordt een verkleining van zoekzone Ed1(Kernhem C) sterk aangeraden vanwege de overlapping met landbouwontwikkelingsgebied. In tabel 9 is weergegeven met welke reden zoekzones zijn afgevalen of afgebakend.

Voor de volledige uitleg van het afvalen en afbakenen van locaties wordt verwezen naar het planMER.

Tabel 9 Totstandkoming voorkeursalternatief

Kern	Streekplan	VKA	Verklaring	Structuurplan
Harskamp	Ha1	Verfijnd	Behoud open eng en overcapaciteit	4
	Ha2	Behouden	-	6
	Ha3	Verfijnd	Karakteristieke dorpsrand en overcapaciteit	5a
	Ha4	Verfijnd	Landelijk woonmilieu en overcapaciteit	5b
	Ha5	Vervallen	Overcapaciteit, behoud open eng, ligging nabij Veluwe	-
Wekerom/ De Valk	We1	Behouden	-	8
	We2	Behouden	-	7
	We3	Vervallen	Overcapaciteit	-
	We4	Behouden	-	9
Otterlo	Ot1	Behouden	-	10
	Ot2	Verfijnd	Overcapaciteit, afronding dorpsrand en invloed op Veluwe	11
	Ot3	Behouden	-	18
Lunteren	Lu1	Behouden	-	1
	Lu2	Verfijnd	Verkeerskundig niet inpasbaar, grenst aan LOG / Lunterse Beek	2
Veluwe	Dr1	Vervallen	Natura 2000	-
Ederveen/ De Klomp	Ev1	Verfijnd	Voetbalclub en grenst aan EHS/natte natuur	14 en 15
	Ev2	Vervallen	Omsloten door (toekomstige) EHS	-
Ede	Ed1	Verfijnd	Overlap met LOG	3
	Ed2	Behouden	-	17
Bennekom	Be1	Verfijnd	Cultuurhistorie, ecologische zone, geluid, wonen in Ede-stad	-
	Be2	Verfijnd	Milieu-/geluidzone, voetbalclub en woonmogelijkheid Ede-stad	13

Passende beoordeling

Voor het onderzoek naar de effecten van de zoekzones op Natura 2000-gebied is een passende beoordeling uitgevoerd. Conclusie van deze passende beoordeling is dat het niet voor alle zoekzones uit is te sluiten dat de geplande activiteiten geen effecten zullen veroorzaken. Het gaat vooral om verstoring van soorten door geluids- en lichttoename en verstoring door mensen. Gezien de ligging van de zoekgebieden nabij de kernen en de verstoring die reeds afkomstig is uit de kernen, is de bijdrage van de activiteiten van de woningbouw en bedrijventerrein aan de totale verstoring in het gebied in de meeste gevallen klein. Alleen voor de zoekgebieden Otterlo Oost (nr. 10), Otterlo West (nr. 11) en Otterlo Noordoost (nr. 18) zijn significant negatieve effecten niet uit te sluiten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de passende beoordeling (bijlage bij het planMER).

Ot3 (zoekzone nr. 18)

Op basis van de resultaten van het MER lijkt het verstandig om de zone Ot3 niet te behouden als zoekzone in verband met de effecten op Natura 2000-gebied de Veluwe. Ot3 is echter wel aangehouden als zoekzone in het VKA. Voor zoekzone Ot3 geldt namelijk dat de gemeente, mét de uitspraken die in dit planMER zijn gedaan over deze zoekzone in relatie tot Natura2000, toch de mogelijkheid van een toekomstige invulling van dit gebied niet wil uitsluiten en nader wil onderzoeken. Ditzelfde geldt voor zoekzones Ot1 en Ot2 waarvoor ook, zij het in mindere mate, negatieve gevolgen voor flora en fauna op Natura 2000-gebied de Veluwe worden verwacht. Om ontwikkeling van zone Ot3 mogelijk te maken zal echter in ieder geval nog wel een gedegen onderbouwing nodig zijn.

Op deze manier ontstaat een alternatief waarbij een keuze is gemaakt die vanuit milieubelang én andere eerdergenoemde belangen te rechtvaardigen is. Het voorkeursalternatief is opgenomen in dit Structuurplan zoekzones stedelijke functies Gemeente Ede.

4.2 Waterparagraaf

De waterparagraaf beschrijft per relevant thema de waterhuishouding van het plangebied. De indeling is gebaseerd op de Handreiking Watertoets 2 (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, december 2003).

Wateradvies

Voor het structuurplan is (nog) geen wateradvies opgesteld. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan de Europese, landelijke en regionale beleidslijnen. Hierbij gaat het om het Rijksbeleid, zoals de Europese kaderlichtlijn water waterbeheer 21e eeuw, het provinciaal waterhuishoudingsplan (WHP3) van de provincie Gelderland en het Waterbeheerplan en Beheerplan waterkeringen van waterschap Vallei & Eem.

Het algemene uitgangspunt voor alle zoeklocaties is dat er geen afwenteling op de omgeving (en in de tijd) plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat verontreiniging van grond- en oppervlaktewater voorkomen moet worden. Daarnaast geldt dat voldoende waterberging gerealiseerd wordt binnen de zoekzones. Deze waterberging wordt gerealiseerd conform de trits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Dit houdt in dat in eerste instantie getracht dient te worden het (gebiedseigen) water zo lang mogelijk - daar waar het valt - vast te houden (infiltratie in de bodem), indien dit niet mogelijk is dient het afstromende regenwater lokaal te worden geborgen in vijvers en watergangen. Uitgangspunt van zowel het Waterschap Vallei & Eem als de gemeente Ede is om bergingsgebieden zo veel mogelijk als logische eenheden samen te nemen, zodat een robuust watersysteem ontstaat. Voorkomen moet worden dat dure of technisch gecompliceerde oplossingen aangelegd worden, terwijl een goedkoper of beter haalbaar alternatief voor handen is door in- en/of uitbreidinglocaties met elkaar te koppelen. Pas in laatste instantie kan overwogen worden het water zo traag mogelijk af te voeren naar de omgeving.

Door de toename van verhard oppervlak treedt bij neerslag een snelle afvoercomponent op, hetgeen noodzaakt tot aanvullende waterbergende voorzieningen (retentievijvers, etc.). Afhankelijk van de percentages verhard oppervlak, type gebied, type rioolstelsel, maaiveldhoogten en optredende grond- en oppervlaktewaterstanden is doorgaans een percentage oppervlaktewater benodigd dat varieert tussen 8 en 10% van het bruto oppervlak.

Ten aanzien van verdrogingsbestrijding geldt dat door de ontwikkelingen (woningbouw en bedrijventerreinen) de grondwaterstand niet nadelig beïnvloed mag worden (grondwater neutraal bouwen). Binnen de gemeente Ede komen gebieden voor met relatief hoge grondwaterstanden. Bij realisatie van woningbouw of bedrijventerreinen is het van belang er voor te zorgen dat er voldoende ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd. Deze ontwateringsdiepte wordt gerealiseerd door het bovengenoemde grondwater neutraal bouwen.

Alle zoekzones liggen buiten de waterbergingsgebieden die door Waterschap Vallei & Eem zijn vastgelegd en alle zoekzones liggen buiten de invloedsgebieden van waterkeringen.

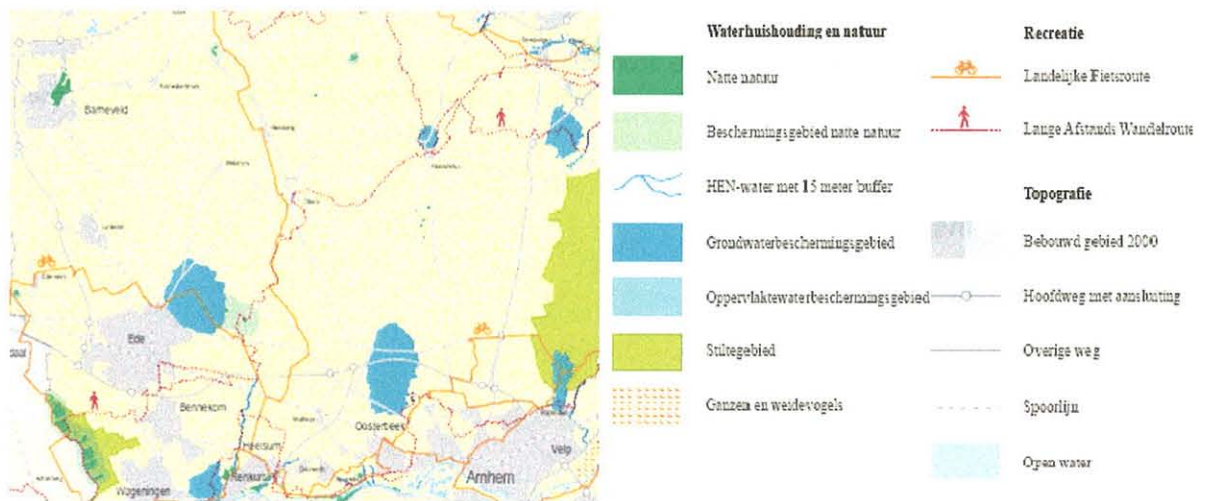
Bij de ontwikkeling van de zoekzones dient rekening te worden gehouden met consequenties voortkomend uit de ligging binnen de grondwaterfluctuatietoneel. De grondwaterfluctuatietoneel is weergegeven op kaart 10 van de kaartenbijlage van de planMER. Voor zoekzones die binnen de grondwaterfluctuatietoneel vallen gelden mogelijk extra maatregelen om de gewenste ontwateringsdiepte te bereiken. In de huidige situatie zijn in deze zone nog geen 'problemen' aanwezig ten aanzien van de ontwateringsdiepte. Als gevolg van een verwachte grondwaterstandstijging in de toekomst door klimaatveranderingen zijn extra (voorzorgs)maatregelen in deze zone mogelijk nodig om de ontwateringsdiepte te bereiken.

Watersysteem

Ede wordt gekenmerkt door de stuwwallen van de Veluwe en Utrechtse Heuvelrug met daartussen de Vallei. De hooggelegen Veluwe bestaat uit arme zandgronden en de Vallei uit rijke klei- en veengronden en zandruggen, met op de overgang Veluwe-Vallei bemeste zandgronden (de enken).

De huidige waterhuishouding hangt samen met het ontstaan van de Veluwe. Sprake is van grondwateropbolling onder de Veluwe, waarbij over ondoorlatende lagen het water globaal naar zuid en naar west afstroomt. Dit water komt in de smalle beken in de Vallei die in Ede allemaal eerst naar het westen stromen en vervolgens samenkomen en dan naar het noorden gaan. Het plangebied kent grondwaterbeschermingsgebieden en oppervlaktewaterbeschermingsgebied. Ook is natte natuur aanwezig dat bescherming geniet. In afbeelding 1 zijn deze opgenomen.

Afbeelding 12. Beleidskaart Streekplan Gelderland: beschermingskaart (bron: prov. Gelderland 2005)



Gevolgen voor water

Voor elke zoekzone wordt bij het bestemmingsplan proces een gedetailleerde invulling gegeven aan de waterhuishoudkundige voorzieningen. Hierbij gaat het om hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater. Bij deze gedetailleerde invulling wordt zo veel mogelijk uitgegaan van de eisen van Waterschap Vallei & Eem, "Normering en uitgangspunten voor stedelijk gebied", versie 11 juli 2007. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan worden mogelijk afwijkingen van de uitgangspunten nader onderbouwd. Zo nodig wordt ook ingegaan op compenserende maatregelen. Op basis van het structuurplan zijn afwijkingen en compenserende maatregelen niet vast te stellen.

Voor de volgende zoekzones dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een riooltransportleiding van Waterschap Vallei & Eem:

- Ederveen zuidwest;
- Kernhem C.

Bij Bennekom west ligt een riooltransportleiding op de grens van de zoekzone.

Procesverloop

Op dinsdag 11 december 2007 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Vallei & Eem, gemeente Ede en DHV. Tijdens dit overleg zijn de zoekzones op hoofdlijnen getoetst aan het beleid van het waterschap. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in deze waterparagraaf. De concept waterparagraaf is teruggekoppeld met de gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem.

4.3 Economische uitvoerbaarheid

Het structuurplan is een verdere uitwerking van het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede. In hoofdstuk 5 van het ontwikkelingsplan is uitvoerig ingegaan op het uitvoeringsprogramma waar de stedelijke zoekzones onderdeel van uit maken. Uiteraard is hier met zorg gekeken naar de financiering van de uitvoeringsprojecten.

Uit een eerste toets naar de economische uitvoerbaarheid blijkt dat het project uitvoerbaar is. Bij de in procedure te brengen bestemmingsplannen zal een nadere uitwerking van de economische onderbouwing worden gemaakt.

4.4 Inspraak en overleg

PM

5 VERVOLG PLANVORMING

Dit structuurplan biedt geen volledig uitgewerkt en gedetailleerd eindbeeld van de toekomstige ontwikkelingen. Dit beeld komt in een later stadium tot stand. Nadere uitwerking van voorliggend plan is dan ook vereist in bestemmingsplannen dan wel uitwerkingsplannen voor de zoekzones of kernen afzonderlijk. Deze maatregelen vormen dan het sluitstuk van de ruimtelijke besluitvorming. Met betrekking tot de planologische maatregel bestemmingsplan bestaan op grond van de WRO uitgebreide rechtsbeschermingsmogelijkheden.

De bestemmingsplannen die volgen op het Structuurplan worden aan diverse verplichte, gedetailleerde onderzoeken onderworpen (zoals een watertoets en een bodemonderzoek).

De beoogde ontwikkelingen in de afzonderlijke zoekzones overschrijden de 'MER-drempel' voor woningbouw of aanleg van bedrijventerrein niet. Dit betekent dat bij het opstellen of aanpassen van de verschillende bestemmingsplannen voor de daadwerkelijke invulling van de zoekzones geen officiële m.e.r. meer nodig zal zijn. De resultaten van dit planMER kunnen bij het opstellen van deze bestemmingsplannen uiteraard wel worden gebruikt.

Natura-2000

In de bij het planMER opgestelde passende beoordeling wordt per zoekzone aangegeven of er wel of geen (significante) effecten op flora en fauna te verwachten zijn. Voor de locaties waar geen negatieve effecten optreden geldt geen vergunningplicht voor de Natuurbeschermingswet.

Voor de locaties waar wel negatieve effecten optreden, maar deze niet significant zijn geldt dat een verslechterings- en verstoringstoets uitgevoerd moet worden. Het gaat hier om zoekzones Lunteren Zuidwest (nr. 1), Ede Kernhem C (nr. 3), Wekerom West (nr. 7) en Wekerom Oost (nr. 9). Na uitgebreid onderzoek wordt door het Bevoegd Gezag voor de Natuurbeschermingswet (provincie Gelderland) besloten of de verstoring of verslechtering aanvaardbaar is of niet. Indien dit aanvaardbaar is, wordt voor de activiteit een vergunning verleend in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Voor de locaties waar significant negatieve effecten niet uit te sluiten zijn dient getoetst te worden aan de zogenaamde ADC (Alternatieven, Dwingende redenen van openbaar belang en Compensatie) criteria. Het gaat hier om de zoekgebieden Otterlo Oost (nr. 10), Otterlo West (nr. 11) en Otterlo Noordoost (nr.18).

COLOFON

Opdrachtgever	: Gemeente Ede
Project	: Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede
Dossier	: A6308.01.001
Omvang rapport	: 42 pagina's
Auteur	: ing. W.M. Scheuten, drs. B. Kok
Bijdrage	: René Siemens en Stef Kampkuiper
Interne controle	: drs. M.W. Groen
Projectleider	: ing. W.M. Scheuten, drs. B. Kok
Projectmanager	: drs. M.W. Groen
Datum	: 18 april 2008
Naam/Paraaf	:

DHV B.V.

*Ruimte en Mobiliteit
Verlengde Kazernestraat 7
7417 ZA Deventer
Postbus 927
7400 AX Deventer
T (0570) 63 93 00
F (0570) 63 93 01
E deventer@dhv.nl
www.dhv.nl*

BIJLAGE 1 Structuurplankaart

BIJLAGE 2 Nota Inspraak

PM

BIJLAGE 3 Beleidskader

Streekplan Gelderland

Dit plan vormt het kader voor regionale en gemeentelijke plannen/visies. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit in Gelderland versterken. De provincie richt zich op kenmerken en waarden van provinciaal belang. De rest van de provincie, het 'multifunctioneel gebied', wordt meer dan in het verleden het domein van de gemeenten. Zij werken daarvoor samen in regionaal verband. De bemoeienis van de provincie met dit multifunctioneel gebied is beperkt. De regionale structuurvisies, waaronder de WERV structuurvisie, worden als bouwstenen voor het Streekplan gebruikt. Voor elke regio is een paragraaf opgenomen in het plan. Gemeente Ede is onderdeel van 'de Vallei'. Het 'WERV-beleid' is opgenomen in het beleid voor deze regio.

Het Streekplan Gelderland gaat in op uitgangspunten voor het aanwijzen van zoekzones voor stedelijke functies. Zie hiervoor onderstaand kader. In de streekplanuitwerkingen wordt nader ingegaan op de daadwerkelijke zoekzones (zie navolgende paragraaf)

Uitgangspunten zoekzones stedelijke functies Streekplan Gelderland

Voor het bepalen van de zoekzones voor stedelijke functies worden de volgende uitgangspunten gehanteerd (Streekplan):

- Zoekzones voor stedelijke functies zijn alleen aan de orde voor uitbreidingslocaties buiten bestaand bebouwd gebied;
- Op de beleidskaart is het bestaand bebouwd gebied per 1-1-2000 weergegeven (op basis van VROM-bestand). Het deel van het programma voor wonen en werken dat binnen dit bestaand bebouwd gebied wordt geprojecteerd draagt bij aan intensivering en herstructurering. Voor het deel van het programma voor stedelijke functies dat sinds 1-1-2000 is gerealiseerd of waar planologisch in is voorzien, alsmede het te realiseren programma voor de periode 2005-2015 buiten bestaand bebouwd gebied wordt in de zoekzones voorzien in uitbreidingsruimte;
- De omvang van een zoekzone heeft een relatie met het programma voor stedelijke functies en de inbreidingsmogelijkheden in de betreffende regio (vuistregel: 2 x de geraamde behoefte aan uitbreiding van de voorraad aan woningen / werklocaties). Het bouwprogramma op uitbreidingslocaties zal in de streekplanperiode nooit de gehele zoekzone omvatten;
- Zoekzones kunnen worden gesitueerd in de stedelijke netwerken, bij regionale centra en bij bestaand bebouwd gebied in het multifunctionele gebied; niet binnen het groenblauwe raamwerk;
- Zoekzones moeten aansluiten bij het regionale structuurbeeld en de regionaal afgesproken verdeling en kwalitatieve aard van het programma voor wonen en werken. Zodoende hoeft niet bij ieder bestaand bebouwd gebied uitbreidingsruimte te worden gereserveerd, maar alleen op locaties waar dit vanuit regionaal oogpunt passend en wenselijk is;
- Aan de hand van de signalerings-, beschermings- en compositiekaarten wordt rekening gehouden met:
 - de kwaliteit van het buitengebied (waarden van landbouw, natuur, landschap en cultuurhistorie, bodem, water, milieu);
 - aanwezige infrastructuur (rijks- en provinciale wegen, grote wateren, spoorlijnen);
 - aard, schaal en de fysieke structuur van dorp of stad (karakteristieke identiteit).

Streekplanuitwerkingen

In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' (Provincie Gelderland 2006) worden de zoekzones voor de gehele provincie Gelderland aangegeven. Ook is in het kader van deze uitwerking een voortoets uitgevoerd om te bepalen of significante effecten op Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten.

De regionale opgave van zoekzones voor stedelijke functies wordt als uitwerking van het Streekplan Gelderland vastgesteld. Daadwerkelijke ontwikkelingen binnen de zoekzones kunnen via art. 19 lid 2 WRO worden gerealiseerd. Voor regio De Vallei is deze per gemeente weergegeven in de streekplanuitwerking

'Zoekzones stedelijke functies Regio De Vallei' (Regio De Vallei en Bugel/Hajema 2006). De zoekzones uit de streekplanuitwerking vormen de basis voor het Structuurplan zoekzones stedelijke functies gemeente Ede. Zie voor een definiëring van de term zoekzones hieronder.

WERV Structuurvisie

Gemeenten Wageningen, Ede, Rhenen en Veenendaal werken samen. In eerste instantie is dit vooral gericht op ruimtelijke en landschappelijke ontwikkeling, zoals de bescherming van het "Binnenveld". De Regionale Structuurvisie WERV (RSW) is vastgesteld door de vier gemeenteraden in maart 2005. De RSW is de visie op stedelijke ontwikkeling en op ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid van de WERV-regio.

In de WERV structuurvisie 2030 is een aantal zoeklocaties aangegeven voor nieuwe bedrijventerreinen en woonlocaties. De structuurvisie biedt aanknopingspunten. De visie moet nader uitgewerkt worden, met name voor de situering van de groene contour en de prioritering van de zoeklocaties. Het Binnenveld is het landelijk gebied in het hart van de WERV-regio. Hiervoor is een ruimtelijke visie 2015 opgesteld met een uitvoeringsprogramma.

Ontwikkelingsplan buitengebied Ede

In dit recentelijk opgestelde plan (2007/2008) is voor het hele buitengebied van Gemeente Ede een visie opgesteld aan de hand van drie thema's. Voor het Ontwikkelingsplan is een milieutoets uitgevoerd. Eén thema uit het plan is 'Het rode kader'. Hierin zijn onder andere zoekzones wonen en werken opgenomen voor de periode voor 2015 en na 2015. In het plan staan diverse uitgangspunten ten aanzien van het woningbeleid genoemd die van belang zijn voor de ontwikkeling van woningen en bedrijven. De zoekzones voor 2015 uit Het rode kader worden nader uitgewerkt in het Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede. Het rode kader heeft ook als basis gediend voor de te bestuderen alternatieven in het MER.

Structuurvisies dorpen

Voor de kernen Harskamp, Wekerom en Otterlo zijn structuurvisies/-plannen opgesteld: Structuurplan Harskamp (Gemeente Ede, 2005), Structuurplan Wekerom (Gemeente Ede, 2005) en Structuurvisie Otterlo (Gemeente Ede, 1998). Dit zijn integrale visies op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van deze kernen voor een langere periode. De twee eerstgenoemde bieden een visie voor 20 jaar. De visie voor Otterlo heeft geen tijdshorizon. In de structuurplannen wordt gestreefd naar het behoud, benutten en versterken van de aanwezige kwaliteiten en karakteristieken en de daaraan ontleende identiteit van de kernen. De plannen bieden een toetsingskader voor bouwinitiatieven. De visies zijn gebruikt als input bij het opstellen van het Structuurplan zoekzones stedelijke functies Ede.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De raad van Gemeente Ede heeft bij raadsbesluit van 6 juli 2006 een voorkeursrecht gevestigd op zoekzones stedelijke functies, op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). De gemeente is van mening dat het ter waarborging van de gemeentelijke regiefunctie, het voorkomen van speculatie en prijsopdrijving en het vergroten van de verwervingsmogelijkheden van belang is om een dergelijk recht te vestigen. Om het gevestigde voorkeursrecht te verlengen, dient binnen twee jaar na vestiging een ontwerp Structuurplan ter visie te worden gelegd waarin de zoekzones zijn opgenomen. De zoekzones zijn dermate ruim bemeten dat niet alle daarin beschikbare ruimte nodig is voor nieuwe uitbreidingen. Een nadere afweging voor de daadwerkelijke ontwikkelingen vindt plaats binnen het kader van het Structuurplan.