

207-g-04

**Zoekzones stedelijke functies
gemeente Ede
Samenvatting structuurplan en
planMER**

Samenvatting

Gemeente Ede

april 2008
Ontwerp

Zoekzones stedelijke functies gemeente Ede

Samenvatting structuurplan en planMER

Samenvatting

Gemeente Ede

april 2008

Samenvatting structuurplan en planMER zoekzones stedelijke functies

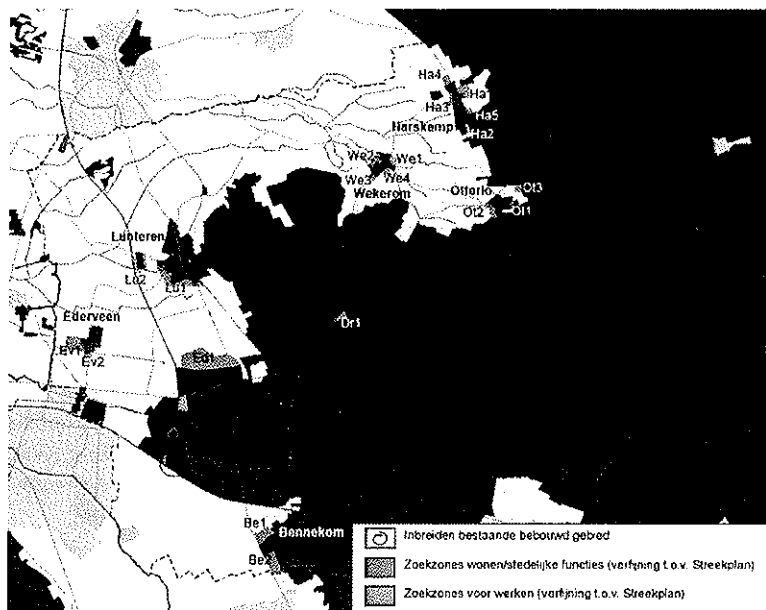
Inleiding

In dit document wordt een samenvatting gegeven van zowel het structuurplan als het bijbehorend planMER voor zoekzones stedelijke functies gemeente Ede. De samenhang van beide documenten wordt toegelicht. Voor de volledige teksten, onderbouwingen, tabellen en kaarten wordt verwezen naar de rapportages van het structuurplan en planMER zelf.

Zoekzones stedelijke functies

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.

In gemeente Ede zijn in eerste instantie deze zoekzones meegenomen in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede. De uitwerking van de zoekzones is opgenomen in het Structuurplan zoekzones stedelijke functies. 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. Onderstaande afbeelding geeft de zoekzones uit het streekplan weer.



PlanMER bij structuurplan

Waarom een planMER?

Voor het opstellen van dit structuurplan is het noodzakelijk een planMER op te stellen. De reden hiervoor is tweeledig. Ten eerste schept het structuurplan een kader voor m.e.r.-plichtige activiteiten, te weten de bouw van 2.000 woningen of meer buiten de bebouwde kom. 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. Ten tweede is sprake van activiteiten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (Hoge Veluwe). Op voorhand kunnen significante effecten niet worden uitgesloten. Aan de hand van een voortoets en een passende beoordeling wordt inzicht gegeven in de effecten van de ontwikkelingen op de instandhoudingsdoelstellingen waarvoor het Natura 2000-gebied is aangewezen. De passende beoordeling maakt onderdeel uit van het MER. De uitvoering van een passende beoordeling maakt de vaststelling van het structuurplan tevens planm.e.r.-plichtig.

Twee alternatieven; Maximum en Optimalisering

Het planMER geeft 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 het structuurplan. In het planMER zijn twee alternatieven onderzocht: Maximum en Optimalisering. Alternatief Maximum bevat alle zoekzones uit de streekplanuitwerking. In Alternatief Optimalisering is een aantal zoekzones verwijnd of niet meegenomen. Bij de selectie en verwijning heeft een aantal 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.

Voorkeursalternatief

De twee alternatieven zijn beoordeeld op de volgende milieuaspecten: ruimtegebruik, flora en fauna, landschap, cultuurhistorie en archeologie, mobiliteit, bodem en water en milieu. Uit de 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. Het Voorkeursalternatief wordt gevormd door de concrete afbakening van de zoekzones uit alternatief Optimalisering, aangevuld met zoekzone Ot3 en zonder zone Ev2. De exacte samenstelling van het VKA en de argumenten voor het laten vervallen of verwijnen van bepaalde zones worden hieronder omschreven.

De volgende zoekzones worden niet opgenomen in het voorkeursalternatief: Dr1, Ha5, We3 en Ev2.

- **Dr1** is vervallen vanwege de ligging in Natura 2000-gebied de Veluwe en de verwachte significante effecten hierop. Daarnaast 'scoort' de zone zeer negatief op diverse andere aspecten uit het planMER. Het gaat onder andere om archeologie (hoge archeologische waarde), landschap (ligging in nationaal landschap), aardkundige waarden (van internationaal niveau) en externe veiligheid (ligging in risicocontour LPG-tankstation).
- **Ha5** is afgevalen om een aantal redenen. Ten eerste is er sprake van overcapaciteit van de zoekzones rond Harskamp. Het is dus niet nodig om de zone aan te houden als zoekzone wonen, omdat de overige zoekzones bij Harskamp ruim voldoende plaats bieden om in de woningbehoefte van Harskamp te kunnen voorzien. Daarnaast ligt Ha5 in een cultuurhistorisch en landschappelijk hoogwaardig gebied, namelijk een open eng. Bebouwing van deze gebieden is niet wenselijk. Tenslotte ligt de zone ook nog nabij natuurgebied de Veluwe, maar grenst hier niet direct aan.
- **We3** is niet opgenomen in het VKA vanwege overcapaciteit van de zones rondom Wekerom. De overige zoekzones bij Wekerom bieden voldoende plaats om in de woningbehoefte van deze kern te voorzien. We3 scoort overigens het slechtst op het criterium geluid van de zoekzones wonen bij Wekerom. Dit is echter niet een doorslaggevende factor.
- **Ev2** is niet in VKA opgenomen vanwege de ligging ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (huidig en toekomstig). De zone wordt namelijk aan drie kanten 'ingesloten' door een ecologische verbindingzone volgens de ontwerp-streekplanherziening (zie kaart 3A, kaartenbijlage) die waarschijnlijk in oktober 2008 wordt vastgesteld (dus in de toekomstige situatie). Volgens de huidige begrenzing van de EHS, grenst de zone in het westen ook reeds aan EHS (Allemanskampje), waardoor in de toekomstige situatie de zone geheel wordt omgeven door EHS.

Naast het laten afvallen van een aantal zones, verdient het de voorkeur verscheidende zones af te bakenen (te verwijnen) ten opzichte van de originele omvang. De volgende zoekzones worden verwijnd voor opname in het VKA: Ha1, Ha3, Ha4, Ot2, Lu2, Ev1, Ed1, Be1 en Be2.

- **Ha1** is verwijnd, omdat behoud van de gehele zone onnodig is gezien de benodigde capaciteit van zoekzones bij Harskamp. Het oostelijk deel van zone Ha1 is vervallen vanwege de ligging van Ha1 in een open eng welke vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol is. Ook ligt de meest oostelijke punt van de zoekzone in Nationaal Landschap de Hoge Veluwe en sluit een verwijnde zone goed aan op de structuur van de bestaande kern.
- **Ha3** is verwijnd, omdat behoud van de gehele zone onnodig is gezien de benodigde capaciteit van zoekzones bij Harskamp. Daarnaast is afbakening van zone Ha3 vanwege de wens om de westelijke rand van Harskamp uit 'karakteristieke achterkanten' te laten blijven bestaan.
- **Ha4** moet een landelijk woonmilieu blijven met zeer lage dichtheden. Alleen in het zuidelijke gedeelte van de zone is een intensievere verkeveling eventueel mogelijk. Het noordelijke gedeelte komt dan ook te vervallen.
- **Ot2** wordt verwijnd vanwege overcapaciteit van de zones bij Otterlo, een goede afronding van het dorp (vanuit stedenbouwkundig oogpunt) en de mogelijke negatieve effecten op Natura 2000.
- **Lu2** bestaat in het VKA alleen uit het oostelijke gedeelte. Het westelijke gedeelte valt vanwege de onmogelijkheid van een goede verkeerskundige inpassing. Het uiterste zuidelijke deel van de zoekzone (ten zuiden van de Luntersebeek) komt te vervallen vanwege ligging nabij landbouwwontwikkelingsgebied en de natuurwaarden van de Luntersebeek.
- **Ev1** wordt aan de zuidzijde verkleind vanwege de ligging nabij natuurgebied het Allemanskampje (is EHS en Natte natuur).
- **Ed1** wordt verkleind vanwege de overlapping met landbouwwontwikkelingsgebied in het noordwesten van de zone. Het gaat hierbij om ongeveer 20 hectare van de circa 98 hectare in totaal. Daarnaast strookt de verkleining van de zone met de intentie om het gebied tussen Lunteren en Ede in meer of mindere mate open en groen te houden. Op deze locatie ligt namelijk een 'groene wig' (zie o.a. kaart 5 van kaartenbijlage).
- **Be1** ligt in een cultuurhistorisch hoogwaardig gebied en op de route van de te ontwikkelen (gemeentelijke) ecologische verbinding Kraats - De Hoeven – Hoekelum. Daarnaast ligt de zone niet gunstig vanwege de hoge geluidsintensiteit veroorzaakt door de Dr. W. Dreeslaan en de Van Balverenweg.
- **Be2** wordt verwijnd vanwege de huidige aanwezige woonfuncties en de aanwezige milieu- en geluidszone langs de Dr W. Dreeslaan. Bovendien is er een voetbalclub aanwezig in het zuidelijk deel van de zoekzone, waarvoor een nieuwe locatie gezocht zou moeten worden bij eventuele ontwikkeling op deze locatie. De verwijning van de zones bij Bennekom is mogelijk, omdat een deel van de woningbehoefte vanuit Bennekom kan worden opgevangen in Ede-stad.

Otterlo 3

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 voorkeursalternatief waarbij een keuze is gemaakt die vanuit milieubelang én andere eerdergenoemde belangen te rechtvaardigen is. Het voorkeursalternatief is opgenomen en verder geconcretiseerd in het Structuurplan zoekzones stedelijke functies Gemeente Ede.

Structuurplan

De zoekzones van het Voorkeursalternatief uit het planMER worden in het 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. 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.

De exacte uiteindelijke begrenzingen van de zoekzones zijn in het structuurplan per kern weergegeven en voor de gehele gemeente op de structuurplankaart.

Zoekzones voor wonen

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.

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	

Per kern zijn de volgende 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 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 worden gedeelten van de zoekzones 12 en 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.

Zoekzones voor werken

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	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

Zoekzone Ed2 biedt plaats aan uiteenlopende functies. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een combinatie van grootschalige detailhandel, recreatie en kantoren. De oppervlakte van het terrein bedraagt circa 17 hectare. Vanwege de onzekere en beoogde multifunctionele invulling van de zoekzone, draagt deze zone niet bij aan de beschikbare ruimte om in de behoefte aan lokale bedrijfsruimte te voorzien tot 2015.

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, passende beoordeling

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).