

# **Woningbouw en commerciële functies op het Middendorpsterrein te Ede**

## **Plantoelichting**

## **1 Inleiding**

OLCO Holland Groep te Zeist heeft aangegeven ter plaatse van de locatie "Middendorpterrein Ede" nieuwbouw van woon-/ woonzorgvoorzieningen en commerciële functies te willen realiseren. De plannen zijn in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Ede-Centrum. De bestemming ter plaatse is namelijk "garagebedrijf", dit in overeenstemming met het jarenlang bestaande gebruik ter plaatse.

## **2 Beschrijving locatie**

### *2.1 Ligging locatie*

De locatie bevindt zich vlakbij het Edese centrumgebied, direct langs de spoorlijn. Specifiek inzoomend op de locatie zelf: deze is gelegen bij de kruising Telefoonweg/Waterloweg. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nummer 149242 en heeft een oppervlakte van circa 5100 m<sup>2</sup>.

## **3 Ruimtelijke aspecten**

### *3.1 Het plan*

Het plan voorziet in de bouw van 74 woningen en 1200 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte commerciële ruimte aan de Telefoonweg, hoek Waterloweg. Dit alles ter vervanging van het garagebedrijf. Het bouwplan past binnen het provinciale beleid, zoals vewoord in het Streekplan Gelderland 2005. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt in de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn onder meer nodig: de intensivering van het stedelijk grondgebruik (maar wel met behoud van karakteristieke elementen), zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen en optimalisering van bestaand bebouwd gebied. Dit betekent meer gebruik maken van de verticale dimensie (hoogte en diepte) en die van tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De locatie ligt midden tussen reeds aanwezige (nieuwe) bebouwing en de herontwikkeling biedt de mogelijkheid de stedenbouwkundige structuur op een logische wijze af te ronden c.q. te completeren. De hoofdopzet van de nieuwbouw is daarvan direct afgeleid.

1. Langs de Telefoonweg is een bouwblok geprojecteerd met commerciële ruimten en appartementen dat de bouwhoogte en rooilijn overneemt van het naastgelegen appartementengebouw. Dit bouwdeel richt zich nog net op het centrum/stationsgebied en sluit zowel functioneel als ruimtelijk aan bij de intensievere bebouwing van het centrum en de overzijde van het spoor (De Halte);

Het naastgelegen appartementengebouw kent aan de zijde van de geprojecteerde nieuwbouw een bijzondere raampartij over al de drie verdiepingen. Om het uitzicht van de bewoners ervan te behouden, is de nieuwbouw aan de zijde van bedoelde raampartij afgeschuind.

2. Langs de Waterloweg is eveneens gekozen voor een appartementengebouw in vier bouwlagen. Hier is de intentie het tegenoverliggend park wat beter te begrenzen en wordt gereageerd op de appartementenbouw aan de overzijde van het park. Ook dit blok sluit in massa aan bij het reeds aanwezige appartementengebouw aan de Telefoonweg. Van de aanwezige eengezinswoningen wordt duidelijk wat afstand genomen. Deze afstand wordt verder geaccentueerd door de aanwezigheid van groen tussen de aan te leggen parkeerplaatsen.
3. Langs de Topaasstraat wordt gereageerd op de tegenover liggende laagbouwoningen. De straat wordt logisch afgemaakt met grondgebonden woningen.

Het ontwerp van het terrein gaat uit van het voorkomen van een achterkantsfeer". De schaal en grootte van het totale bouwblok biedt de mogelijkheid om het parkeren ondergronds op te lossen en daardoor een autovrij binnengebied te maken. Hier kan dan ook gewoond worden in een beschutte sfeer direct bij het centrum en het station van Ede. Er ontstaat een interessant

binnengebied in een semi-openbare sfeer met verschillende niveau's waaraan ook de collectieve voorzieningen kunnen liggen. Het gehele complex leent zich uitermate goed voor senioren- en zorgvoorzieningen. Maar ook kunnen enige starterswoningen worden opgenomen.

In de architectuur is uitgangspunt om een eigen uitstraling voor het gehele complex te realiseren waarbij ook de gevelinrichting vooral moet reageren op de bijzondere ligging nabij park en stationsgebied. Ook in materialisatie zou de eenheid van het complex tot uitdrukking moeten komen. Speciale aandacht vraagt de afscherming van de privé-buitenruimtes van de grondgebonden rug-aan-rug woningen. Deze zullen een permanent karakter moeten krijgen. Daarnaast worden de trappen en de semi-openbare zorgvuldig gedetailleerd en krijgen deze een hoogwaardige uitstraling.

### 3.2 Verkeer/parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren geschiedt op eigen terrein.

De maximale (bruto) parkeerbehoefte is bepaald op 97 parkeerplaatsen. Het plan voorziet nagenoeg in deze maximale behoefte, er worden namelijk 96 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het tekort aan 1 parkeerplaats wordt, gelet op het beperkte verschil, geaccepteerd.

Het aantal van 97 parkeerplaatsen is bepaald aan de hand van een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, alsmede door aan de aanwezigheid van bedrijvigheid (commerciële ruimten) de daarvoor geldende CROW-norm aan te houden. In de uitkomst daarvan zijn aanwezigheidspercentages verdisconteerd (voor de maatgevende periodes van de koopavond en de werkdagavond). Dit is gedaan omdat het aantal van 96 parkeerplaatsen nimmer gelijktijdig ten volle worden benut voor zowel de woningen als de commerciële ruimten.

De berekeningen laten zien dat op een "gewone" werkdagavond er 91 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn en op een koopavond 97 parkeerplaatsen

Het aantal van 96 parkeerplaatsen wordt binnen het plangebied als volgt aangelegd:

- parkeerkelder:	78
- bovengronds parkeren:	20
- Teruggave ivm het vervallen van parkeerplaatsen	-2
	---
	96

Het nieuwbouwcomplex is voorzien van een afgesloten parkeerkelder, waarbij deze parkeerplaatsen alleen te benutten zijn door de woningen en de bedrijfsruimten van het nieuwbouwcomplex. Tevens zal er een zichtbare verwijzing voor bezoekers van de bedrijfsruimten naar de parkeerkelder worden gerealiseerd.

Er zullen ter plaatse van de Topaasstraat twee stuks langspaarkeerplaatsen worden opgeheven voor de acht haakse parkeerplaatsen ter plaatse.

De 20 bovengronds aan te leggen parkeerplaatsen zijn binnen het plangebied als volgt verdeeld:

- Aan de Telefoonweg	6
- Aan de Robijnweg, kopgevels blok 1 en 3	6
- Aan de Topaasstraat	8
	---
	20

Naast de 96 aan te leggen parkeerplaatsen biedt de nabije omgeving op loopafstand (circa 250 meter) van de woningen en de bedrijfsruimten voldoende aanvullende parkeergelegenheid. Zonder de directe woonomgeving daarmee te belasten kunnen bezoekers terecht bij het Kuiperplein (248 plaatsen) en De Halte (135 plaatsen).

#### *ontsluiting parkeergarage:*

De ontsluiting van de parkeergarage zal plaatsvinden op de Robijnstraat. Daar is bewust voor gekozen om mogelijke opstoppingen op meer doorgaande wegen als de Telefoonweg en de Waterloweg te voorkomen. In de keuze tussen de Robijnstraat en de Topaasstraat is voor eerstgenoemde gekozen omdat deze breder is. Binnen de Robijnstraat is de ontsluiting van de parkeergarage zo dicht mogelijk op de Telefoonweg gelegen, dus vóór het deel van deze straat waar de woningen zich bevinden.

### 3.3 Groenvoorzieningen

Op de percelen bevindt zich geen waardevol groen en/of waardevolle bomen. Vanuit dit aspect zijn er dan ook geen beperkingen tegen realisering van het ruimtelijk plan. Binnen het plangebied worden op diverse punten groenvoorzieningen aangebracht.

### 3.4 Ecologie en Natuurbeschermingswetgeving

De locatie is in ecologisch opzicht niet interessant. Om die reden zijn er vanuit het oogpunt van natuurbeschermingswetgeving geen belemmeringen voor het plan.

### 3.5 Archeologie/cultuurhistorie

Onderzoek naar de archeologische waarde van de locatie is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan(herziening).

#### - Archeologische verwachting

Voor het vaststellen van de archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de Archeologische Verwachtingskaart Ede (RAAP-rapport 1130). Het plangebied ligt in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachtingswaarde is hier hoog voor alle perioden.

#### - Bekende archeologische vindplaatsen

Even ten noordwesten van het plangebied, tussen de Veenderweg en de Waterloweg, is door amateur-archeologen in 1996 onderzoek gedaan. Hierbij zijn karrensporen (mogelijk daterend uit de IJzertijd) en bewoningssporen (late Bronstijd-IJzertijd) aangetroffen. Twee bundels karrensporen lijken op dit punt samen te komen. Het is mogelijk dat één bundel karrensporen komt uit de richting van Veldhuizen en dat de andere komt uit de richting van de Koekeltse Boslaan. Deze karrensporen hebben dan de dekzandruggen gevolgd die zich hier van oost naar west in de Gelderse Vallei uitstrekken.

#### - Historie plangebied

Op de kadastrale minuut is te zien dat het plangebied rond 1825 nog een agrarisch gebruik kende; op de historische kaart uit 1909 is de in 1901 aangelegde spoorlijn tussen Ede en Barneveld te zien, en is bovendien een aantal huizen in het plangebied aanwezig. Op een luchtfoto uit 1951 is goed zichtbaar dat het plangebied vrijwel geheel bebouwd is met huizen en bedrijfsgebouwen. Bovendien loopt dwars door het plangebied een aftakking van de spoorlijn.

#### - Conclusie en advies

De archeologische verwachting voor de locatie is volgens de verwachtingskaart hoog. De vroegere en huidige bebouwing en activiteiten op het terrein hebben echter waarschijnlijk zeer veel schade toegebracht aan de mogelijk aanwezige archeologische resten. Een archeologisch (voor)onderzoek wordt op deze locatie dan ook niet nodig geacht.

Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Indien tijdens de werkzaamheden in de bodem voorwerpen of sporen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, dan dient, conform de Monumentenwet 1988, artikel 53.1, dit zo snel mogelijk te worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog van Ede of bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM). In overleg zullen dan afspraken worden gemaakt over de verdere aanpak.

## 4 Milieuaspecten

### 4.1 Milieuzonering

De huidige bestemming betreft bedrijfsdoeleinden (garage) met als sbi code 6821. De huidige omgeving wordt gekarakteriseerd, zijnde voornamelijk woongebied, met kantooractiviteiten aan de Telefoonwegzijde. De Telefoonweg is een belangrijke doorgangsroute in het centrum, waarbij het achtergrondniveau geheel door het levendige wegverkeer wordt bepaald.

Het toekomstige gebied zal in het bijzonder woon- en woonzorgvoorzieningen als bestemming krijgen, naast commerciële functies.

Naast het plangebied is een kantoorpand gelegen. Op grond van het groene boekje "Bedrijven en milieuzonering" wordt een minimale afstand van 10 m gehanteerd tot aan bestaande en nieuwe woonbebouwing. Gelet op het achtegrondniveau kan deze afstand met 1 stap worden verlaagd naar 0 meter.

Voor wat betreft de mogelijke commerciële functies voor het beganegrond bouwdeel gelegen aan de Telefoonweg, worden deze beperkt tot vormen als zakelijke dienstverlening, gezondheidspraktijken, sociaal-culturele instellingen en overige dienstverlenende bedrijven, functies dus met een milieucategorie 1, waarbij als grootste afstand 10 m (geluid) wordt gehanteerd volgens het groene boekje "Bedrijven en milieuzonering". Aangelegen woningen in dit gebouwdeel worden in voldoende mate beschermd tegen geluid, doordat nieuwbouw plaatsvindt, en daardoor voldaan wordt aan het realiseren van een aanvaardbaar binnenniveau. Gelet op voorgaande overwegingen kan voor deze woningen de minimale afstand van 10 m met 1 stap verlaagd worden naar 0 m, en zijn er dus geen belemmeringen.

#### 4.2 *Wet geluidhinder*

De beoogde locatie van de woningen ligt in de geluidszone van de spoorlijn Ede-Amersfoort en binnen de 48 dB(A) contour van de Telefoonweg. Daarom is akoestisch onderzoek ingesteld. Daaruit bleek dat een procedure "hogere grenswaarde" nodig is. Burgemeester en wethouders van Ede hebben op 11 november 2008 in het kader van de artikel 19.2 WRO procedure (voor 65 woningen) hogere grenswaarden vastgesteld. Omdat het nieuwe bouwplan (voor 74 woningen) binnen de oorspronkelijke contouren blijft, is het vastgestelde besluit hogere grenswaarden nog steeds actueel.

#### 4.2 *Luchtkwaliteit*

Volgens het de Wet milieubeheer, Hoofdstuk 5 Luchtkwaliteitseisen is de gemeente Ede wettelijk verplicht jaarlijks een rapportage van de luchtkwaliteit vast te stellen. Uit de laatste rapportage blijkt dat niet dat langs de Telefoonweg de grenswaarden van de Wet milieubeheer worden overschreden. Recentelijk heeft de rijksoverheid de landelijke gegevens van luchtkwaliteit over het jaar 2008 beschikbaar gesteld. Deze gegevens onderschrijven dat de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied in orde is.

Ook blijkt uit de rijksgegevens dat in de toekomst als gevolg van maatregelen de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert. In de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 zal aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer worden voldaan.

#### 4.3 *Externe Veiligheid*

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zgn. Risicoatlassen beschikbaar. De wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De spoorweg maakt evenmin deel uit van de risicoatlas railtransport.

#### 4.4 *Bodem*

Bij de gemeente zijn voor de onderhavige locatie al onderzoeksrapporten aanwezig.

- Boot, kenmerk 953049 van 30 november 1995
- De Straat, kenmerk B8002 van 16 juli 1999
- De straat, kenmerk B01B0459 van 15 oktober 2001
- De Straat, kenmerk B02B0096 van 21 oktober 2002

Uit de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op het terrein in de grond een sterke verontreiniging met koper en asbest aanwezig is, alsmede lichte verontreiniging met olie en PAK. Vanwege de diepte van het grondwater is het grondwater niet het onderzoek betrokken.

Voor de planwijziging is sanering van de sterke verontreiniging noodzakelijk. Hierover is per 26 mei 2008 via een zgn. BUS-melding mededeling gedaan aan de provincie Gelderland. Eind 2008 hebben GS van Gelderland ingestemd met het saneringsplan.

In deze instemming wordt er van uitgegaan dat binnen een half jaar met de sanering een aanvang wordt gemaakt, welke termijn éénmaal met een half jaar kan worden verlengd.

Omdat begin februari 2010 nog geen aanvang is gemaakt met de daadwerkelijke sanering, heeft genoemde instemming haar werking verloren. Mede gelet op het feit dat hier sprake is van een zogenaamde immobiele verontreiniging, zijn de onderliggende rapportages evenwel nog steeds actueel en is GS voornemens om opnieuw in te stemmen met het saneringsplan. De verwachting is dat ruim voor afloop van de ter inzage legging van het ontwerpplan deze instemming via een daartoestekende brief schriftelijk wordt vastgelegd.

#### **4.5 Water**

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

- Vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- Scheiden van vuil en schoon water;
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Vanuit deze aspecten gelden de volgende afspraken en eisen voor het betreffende bouwplan:

##### *Riolering vuilwater*

Ter plaatse wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Het vuile water wordt daarbij aangesloten op het riool in respectievelijk de Waterloweg, de Telefoonweg en de Robijnstraat te Ede. Vuilwaterlozing (incl. water afkomstig van balkons, galerijen, loggia's en dak- en buitenterrassen). Een en ander wordt uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

##### *Riolering regenwater*

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij wordt een buffer aangelegd van 40mm t.o.v. het verharde oppervlak (capaciteit van 180 m3). Daarbij worden bladvangsters in alle regenwaterstandleidingen aangebracht. Tevens wordt net bovenstrooms van het infiltratiesysteem een zandvang aangebracht.

Bovengenoemd infiltratiesysteem wordt aangelegd langs de Waterloweg. Deze buffering heeft een noodoverloop op de Waterloweg, ter voorkoming van volstromen van de kelder. Er komt geen doorkoppeling van het infiltratiesysteem met het riool in de weg. Bij het infiltreren van dakwater in de bodem mogen geen uitloegbare dakbedekkingsmaterialen worden toegepast (zoals zink of koper) Eventueel coating mag wel.

De regenwaterlozing van het dakvlak wordt uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

#### **5. Volkshuisvesting**

Het gehele complex leent zich uitermate goed voor senioren en zorgappartementen. Voor de laatste categorie zijn zorgvoorzieningen in het plan opgenomen, zoals de aanwezigheid van liften, waar bijvoorbeeld ook een brancard in kan.

#### **6 Economische uitvoerbaarheid**

De opdrachtgever van de nieuwbouw van de 74 woningen (grondgebonden en appartementen) en de commerciële ruimten is OLCO Holland Groep BV te Zeist. Het plan heeft voor de gemeente zelf geen financiële consequenties.

Met de opdrachtgever wordt overeengekomen dat de schade als bedoeld in artikel 49 WRO geheel voor haar rekening komt.

## **7        Inspraak en vooroverleg**

Voorliggend bestemmingsplan is – in grote lijnen – een vervolg op de planologische ontwikkeling die ten grondslag lag aan de vrijstelling ex artikel 19.2 WRO, op basis waarvan begin 2009 voor dit project een bouwvergunning werd verleend. Om deze reden is het niet opportuun om dit plan als inspraakplan ter visie te leggen. De tekst van de inspraakverordening is daarvoor leidend. Dat betekent dat het plan direct als ontwerp-bestemmingsplan ter visie zal worden gelegd.

### **vooroverleg**

Op basis van de nieuwe Wro is het plan wel voorgelegd aan de wettelijke adviseurs, t.w. Provincie Gelderland, Inspectie RO (regio Oost), Waterschap en Hulpverlening Midden Gelderland (HMG).

De eerste twee hebben gemeld, dat het onderhavige voorontwerp-bestemmingsplan een plan van lokale aard is. Zij zien vanuit hun verantwoordelijkheid geen reden om hierover advies uit te brengen.

Hulpverlening Midden Gelderland (HMG) geeft aan dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen liggen. Over de spoorlijn Ede-Centrum-Amersfoort vinden geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Het aspect “externe veiligheid” is verder dan ook niet relevant voor de voorgenomen wijziging. Er is dan ook geen reden te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Het Waterschap tenslotte heeft aangegeven met de Waterparagraaf in de plantoelichting accoord te gaan en verder geen opmerkingen te hebben.