

Bestemmingsplan "omgeving Klaphekweg 1971".

Toelichting als bedoeld in artikel 10, lid 2, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

- I. Algemeen.
- II. Situering en externe relaties van het plangebied.
- III. Inwendige opbouw en inhoud van het plangebied.

I. Algemeen.

Het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan dient ter vervanging van het plan, hetwelk in oktober 1970 ter visie heeft gelegen, zulks in verband met wijzigingen in de bouwplannen voor dit gebied.

Het gaat in dit plan om nadere detaillering van het bij hun besluit d.d. 3 januari 1968, nr. 356/309-3303, door gedeputeerde staten van Gelderland goedgekeurd (globaal)-bestemmingsplan "Omgeving Klaphekweg", met de daarbij behorende Voorschriften 1966, deel uitmakende van de bestemmingsplannen "Veldhuizen B" en "Omgeving Klaphekweg", zodat v.w.b. onderzoek, overleg enz. moge worden verwezen naar de toelichting op de bestemmingsplannen "Veldhuizen A", "Veldhuizen B", "Omgeving Kraatsweg" en "Omgeving Klaphekweg".

Hoewel het gebied ligt ten zuiden van de wijk Veldhuizen A (zie kaart), moet het onderhavige plan meer worden beschouwd als een afronding van de reeds bestaande "bloemenbuurt", gelegen ten oosten van de Klaphekweg. In het gedeelte, bestemd voor "kleine bedrijven" hebben zich al verschillende bedrijven gevestigd. Het desbetreffende gebied, dat reeds grotendeels eigendom van de gemeente is, blijkt zeer geschikt te zijn voor verplaatsing van bedrijven uit de kern, vooral omdat de aansluiting via de Veenderweg-Klaphekweg daarvoor een aantrekkelijke factor is. Op het onderhavige plangebied dienen de "Voorschriften 1966 bestemmingsplannen gemeente Ede" van toepassing te worden verklaard.

II. Situering en externe relaties van het plangebied.

In het geheel gezien ligt het plan omsloten:

- a. in het noorden door plantsoenen met vijverpartijen van de wijk Veldhuizen A;
- b. in het oosten door reeds bestaande bebouwing;
- c. in het zuiden door de spoorlijn Utrecht-Arnhem;
- d. in het westen door een recreatiegebied (sportterreinen enz.).

Het plangebied zal t.o.v. de interwijkaders (verlengde van de Veenderweg en van de Keesomstraat), de wijk Veldhuizen ten noorden van het verlengde van de Veenderweg, met de in deze wijk geplande winkelcentra en overige wijkvoorzieningen, de westelijk aangrenzende recreatiegebieden met hun sportaccommodaties en de werkgebieden ten zuiden van de spoorlijn, zeer gunstig komen te liggen.

De uit de structuur van de hoofdwegen voortvloeiende plaatsbepaling van de noordelijke oost-westverbinding tussen het centrum van Ede en de noord-zuidverbinding (Nieuwe Wageningseweg-Keesomstraat en verlengde daarvan) is aanleiding geworden het plan "Omgeving Klaphekweg 1971" - geheel overeenkomstig het globaal bestemmingsplan "Omgeving Klaphekweg" - vanaf laatstbedoelde oost-westverbinding via de Klaphekweg te ontsluiten, zulks door middel van een buurtverzamelweg, die uitmondt op de Noorder Parallelweg. Penetratie in het plangebied vanaf deze buurtverzamelweg vindt plaats door middel van woonstraten (ringweg en culs de sac). Naar het noorden zijn verbindingen voor wielrijders en voetgangers geprojecteerd om ook zonder auto en zonder wijkaders te belasten het zeer nabijgelegen wijkcentrum in Veldhuizen A, waarop de bewoners van het plangebied voor de meer dan directe dagelijkse levensbehoeften zullen zijn aangewezen, te kunnen bereiken. Deze voet- en rijwielpaden geven

eveneens verbindingen met de (andere) woon-, werk- en recreatiegebieden.

III. Inwendige opbouw en inhoud van het plangebied.

Gezien de belangrijke plaats, die het verkeer in onze huidige samenleving inneemt, is in het ontwerp gestreefd naar een scheiding in de verschillende verkeerssoorten en wel zodanig, dat dit de leefbaarheid en de woonsfeer ten goede zal komen.

Onder meer worden onderscheiden:

1. buurtverkeer (buurtverzamelwegen), d.w.z. rijdend verkeer, geproduceerd door en bestemd voor de gezamenlijke woonsectoren van dit gebied;
2. woonverkeer (woonstraten), d.w.z. rijdend verkeer, geproduceerd door en bestemd voor de afzonderlijke woonsectoren van dit gebied;
3. voetgangersverkeer (woonpaden), t.w. het niet rijdend verkeer in de bedoelde afzonderlijke woonsectoren.

Het parkeren bij de 3 verwante woonsectoren ten westen van de vijver, vindt plaats buiten de rijbaan, voornamelijk op parkeerterreinen aan weerszijden en op het einde van de woonstraten. Tussen deze woonstraten bevinden zich de woonsectoren met de voetgangerstracés. De auto kan in het algemeen dus niet voor de woning worden geparkeerd. De loopafstanden van de woningen naar de parkeerterreinen vallen echter binnen een limiet van 50 meter.

Bij het overgangsgebied ten noorden van de 3 bedoelde woonsectoren vindt het parkeren eveneens plaats buiten de rijbaan, zowel op parkeerterreinen als op langsparkerstroken. Het parkeren in het noordelijk gedeelte kan bij de vrijstaande en dubbele eengezinshuizen op eigen terrein plaatsvinden, terwijl bij de meergezinshuizen voldoende parkeergelegenheid aanwezig is in de direkte nabijheid.

Voor wat betreft de parkeercapaciteit van de gezamenlijke woonsectoren kan worden opgemerkt, dat exclusief de mogelijkheid tot parallel parkeren op de rijbaan, per woning op ruim één parkeerplaats, al dan niet overdekt, is gerekend. Het plan biedt in dit opzicht nog bepaalde mogelijkheden voor verruiming van genoemde capaciteit.

Het hart van het plangebied, dat is gelegen tussen de buurtverzamelweg en het terrein voor kleine bedrijven, bevat een in het groen gelegen waterpartij (deze heeft een functie in de waterbeheersing) met aansluitend een sector met de bestemming "Bijzondere Bebouwing" ten behoeve van de bouw van een aantal scholen, te weten: basisschool + kleuterschool, MAVO-school, huishoudschool en een school t.b.v. de Stichting Vorming Werkende Jeugdigen.

De scholenconcentratie wordt door de vijver en dichte groenbossages afgesloten van het zuidelijk daarvan gelegen kleine bedrijvengebied.

Tussen het noordelijk gedeelte van de genoemde vijver en het terrein met de aangehaalde bestemming Bijzondere Bebouwing is t.b.v. het kantoor van de Stichting Computertoepassing Wegenbouw de bestemming "Kantoren-verplicht" aangegeven. De geprojecteerde hoogbouw langs de westelijke en noordelijke rand van het plangebied fungeert als begrenzing van het woongebied; de bewoners zullen profiteren van een zeer royaal en vrij uitzicht over brede wegen en groen- en recreatiegebieden. Het percentage hoogbouw in dit plan (42%) komt nagenoeg overeen met de bij vaststelling van bovengenoemd globaal bestemmingsplan bepaalde norm van 40%.

Het plan vertoont een verscheidenheid in verkaveling : 3 verwante woonsectoren ten westen van de vijver, een overgangsgebied waarin o.m. een winkelvoorziening en een noordelijk gedeelte met niet aaneengesloten, maar gedifferentieerde bebouwing.

Het plangebied omvat in totaal 685 woningen, gespecificeerd als volgt:

288 meergezinshuizen, waarvan 54 t.b.v. bejaarden;

397 eengezinshuizen, waarvan 32 t.b.v. bejaarden.

De flatgebouwen zullen worden uitgevoerd in gevarieerde woninggrootten (w.o. ook voor bejaarden, kleine gezinnen en alleenstaanden).

TOELICHTING EN VOORSCHRIFTEN
behorende tot de algemene herziening
van de voorschriften van het bestemmings-
plan Ede „omgeving Klaphekweg 1971”

bij raadsbesluit van 16 juli 1981 vastgesteld
19 okt. 1981 ter goedkeuring naar G.S.
6 april 1982 goed gekeurd door G.S.

Algemene herziening van de voorschriften van het bestemmingsplan Ede "omgeving Klaphekweg 1971".

Toelichting als bedoeld in artikel 10, lid 2, van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Het bestemmingsplan Ede "omgeving Klaphekweg 1971" omvat het gebied begrensd door de Kastelenlaan, de Veenderweg, de Klaphekweg en de Noorder-Parallelweg.

Het plan kan - in grote lijnen - worden beschouwd als te zijn opgebouwd uit drie (hoofd-)bestemmingen: - bijzondere bebouwing

- kleine bedrijven

- woningbouw

Deze drie bestemmingen van het in 1972 door G.S. van Gelderland goedgekeurde plan zijn inmiddels voor het grootste gedeelte gerealiseerd.

Het wordt thans gewenst geacht - mede onder invloed van recente ontwikkelingen in vergelijkbare plansituaties - de juridische regeling van de bestemming "kleine bedrijven" aan te passen.

Vooraf een meer stringente regeling van de binnen deze bestemming mogelijke detailhandel is noodzakelijk.

Zoals bekend doet zich gedurende de laatste jaren in de bedrijfstak van de detailhandel een verschuiving in het lokatiepatroon voor.

Deze verschuiving heeft met name betrekking op de vestiging van detailhandelsbedrijven buiten de eigenlijke woon- en winkelgebieden. Voor zover het hierbij gaat om detailhandelsbedrijven welke naar hun aard wel passen in dergelijke gebieden, dient naar de mening van het gemeentebestuur vestiging op in principe niet voor detailhandelsactiviteiten bedoelde terreinen te worden voorkomen.

Door de vestiging van deze bedrijven buiten de in de bestemmingsplannen voor deze bedrijven geplande centra zou immers het op het gebied van de winkelplanning o.a. voor de woongebieden uitgestippelde beleid kunnen worden doorkruist hetgeen het voorzieningenniveau in deze gebieden zeer nadelig kan beïnvloeden. Verder zou ook de tijdige realisering van geplande centra gevaar kunnen lopen door het ontbreken van voldoende bereidheid bij de ondernemers tot het realiseren van winkelbestemmingen. Dit zou

kunnen worden veroorzaakt door te vrezen ongelijkwaardige concurrentieverhoudingen ten opzichte van de detailhandelsbedrijven op bedrijfsterreinen e.d. (o.a. door verschil in prijs per eenheid van bedrijfsvloeroppervlak).

De van toepassing zijnde voorschriften boden onvoldoende mogelijkheden om ongewenste detailhandelsvormen tegen te gaan. Met de onderhavige herziening wordt beoogd hierin verbetering te brengen.

Volgens de in de vast te stellen nieuwe voorschriften opgenomen bedrijfsbestemming (Kleine bedrijven) zijn in principe alleen bouwwerken (bedrijfsgebouwen, kantoren e.d.) toegestaan:

- a. ten dienste van nijverheid en handel, niet zijnde detailhandel;
- b. ten dienste van de uitoefening van de detailhandel in goederen, waarvan de verkoop direct samenhangt met de uitoefening van een garagebedrijf.

Door middel van een in het voorschrift opgenomen vrijstellingsbevoegdheid is de mogelijkheid open gehouden om in daarvoor in aanmerking komende gevallen (b.v. na verplaatsing uit de woongebieden) ook nieuwe vestigingen mogelijk te maken van bedrijven, geheel of ten dele ten dienste van de uitoefening van bepaalde vormen van detailhandel.

Met name wordt hierbij gedacht aan bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van detailhandel in goederen, waarvan in verband met de aard van deze goederen de verkoop in woon- en winkelwijken ongewenst is, zoals brandgevaarlijke, explosieve, milieuverstorende en volumineuze goederen.

Met deze regeling kan - binnen de gegeven mogelijkheden van een voor een groot deel reeds verwezenlijkt plan - in ieder geval aan nieuwe ongewenste detailhandelsvestigingen een halt worden toegeroepen.

Eventueel bestaande, met de nieuwe bestemmingsregeling strijdige bedrijven en bestaand strijdig gebruik zullen op basis van het overgangsrecht kunnen worden gehandhaafd; de uitbreidingsmogelijkheden van dergelijke bedrijven zijn echter zeer beperkt.

Naast de regeling voor detailhandel houden de voorschriften tevens enige - in andere nieuwe voorschriften reeds opgenomen - verruiming in van de bebouwingsmogelijkheden op de achtererven bij de eengezinshuizen.

Door een uitbreiding van de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders tenslotte, is de mogelijkheid geschapen om op de gronden met de - niet verwezenlijkte - bestemming "Winkels Verplicht" gebouwen te stichten welke passen binnen de bestemming "Bijzondere Bebouwing".

Het is mogelijk dat aan een dergelijk grondgebruik meer behoefte zal bestaan dan aan de huidige winkelbestemming.

De economische uitvoerbaarheid is geregeld in de exploitatie-opzet Veldhuizen/Klaphek.

Resultaten van het overleg met de Provinciale Planologische Commissie.

Het ontwerp van de herziening heeft de Provinciale Planologische Commissie aanleiding gegeven tot de volgende opmerkingen:

1. Het zuidoostelijk gedeelte van het aaneengesloten gebied met de bestemming "kleine bedrijven" valt niet binnen het bestemmingsplan "Klaphekweg 1971" maar binnen het bestemmingsplan "Kern-Ede".

De voorschriften die betrekking hebben op dat gedeelte worden dus niet herzien.

Het lijkt de subcommissie daarom zinvol bedoeld gedeelte van het bestemmingsplan "Kern Ede" te betrekken bij de onderhavige herziening.

2. ARTIKEL 2

Het is gewenst de definitie voor detailhandel als volgt op te nemen:

"Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker.

3. ARTIKEL 9, LID 6

De Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten stelt voor deze bepaling als volgt te redigeren: "Burgemeester en wethouders verlenen voor het uitoefenen van detailhandel vrijstelling voor:

- I detailhandel in brandgevaarlijke, explosieve en milieuverstorende goederen;
- I II detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van nijverheid (en industrie), in ter plaatse vervaardigde, bewerkte en/of verwerkte goederen, met uitzondering van detailhandel in de sectoren textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
- III detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, machines ten behoeve van bedrijven, landbouwwerktuigen en -machines".

De subcommissie adviseert u de herziening, met inachtneming van bovenstaande opmerkingen, verder in procedure te brengen.

Als reactie op deze opmerkingen wordt het volgende overwogen:

- ad 1. Om aan deze suggestie te kunnen voldoen zou de kaart van het bestemmingsplan Ede "omgeving Klaphekweg" moeten worden gewijzigd.

Hoewel de suggestie zeker niet onlogisch is kan daaraan toch geen gevolg worden gegeven nu de consequenties daarvan in de praktijk door de ermee samenhangende werkzaamheden een flinke vertraging zou betekenen. De daardoor ontstane opschorting in de tijd van de beschermende werking van het plan (n.b. de wijziging is in hoofdzaak gericht op voorkoming van ongewenste detailhandelsvestigingen) zou bepaald niet gewenst zijn.

Het nadeel dat thans verschillende bepalingen gelden voor dicht bij elkaar gelegen industrie-gebieden kan op vrij korte termijn worden weggenomen door de in dit wijzigingsplan neergelegde regeling ook te integreren in de voorschriften behorende tot het plan Kern Ede. Deze zaak verdient echter nader onderzoek; bij een herziening in meer algemene zin van het kernplan zal dit onderwerp zeker ook worden betrokken.

- ad 2. De door de P.P.C. gehanteerde omschrijving van "detailhandel" is uitgebreider en meeromvattend (ook de "uitstalling ten verkoop" valt er b.v. onder) dan de in het ontwerp-voorschrift neergelegde definitie.

De door de P.P.C. genoemde omschrijving is overgenomen in de aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden voorschriften.

- ad 3. De door de rijksconsulent voorgestelde redactie is voor een deel (de onderdelen II en III) overgenomen; de imperatief gestelde aanhef is bewust niet overgenomen. De ligging van het bedrijventerrein nabij woonbebouwing maakt het gewenst en noodzakelijk om een restrictief beleid ten aanzien van de vestiging van gevaarlijke en storende bedrijven te voeren.

Het al dan niet kunnen verlenen van vrijstellingen is daarbij een belangrijk instrument.