

Plantoelichting

Medisch Centrum

**Verlengde Parkweg,
hoek Doornlaan te Ede**

1 Inleiding

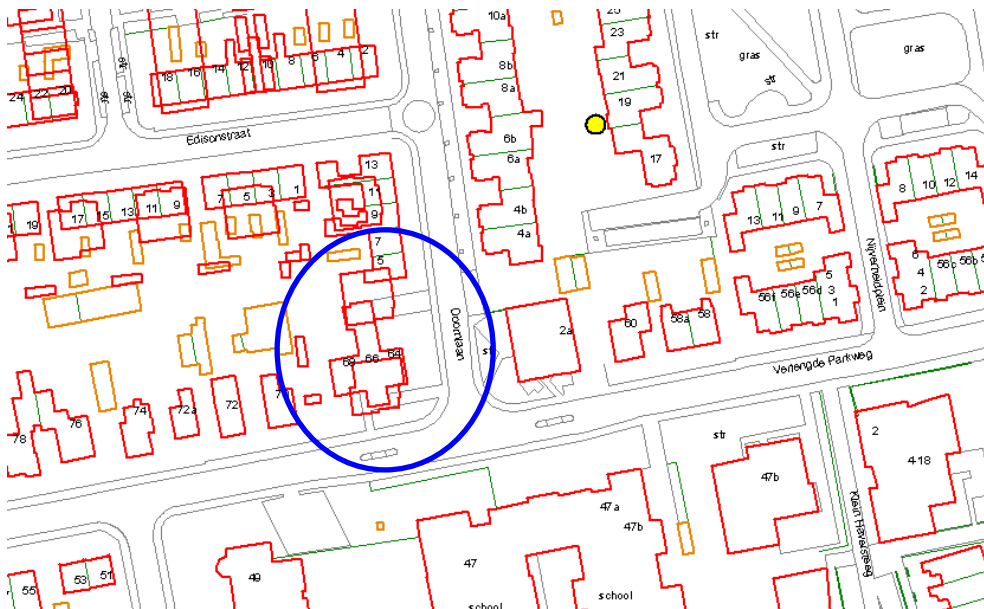
Op de hoek van de Verlengde Parkweg en de Doornlaan te Ede was voorheen de zgn. Kunstenaarj gevestigd. Na het vertrek van deze organisatie is vanuit MCN b.v. te Nijverdal het initiatief ontwikkeld om ter plaatse een medisch centrum te vestigen. Deze bestemmingsplanherziening voorziet in de planologische regeling daarvoor. In het vervolg van deze plantoelichting wordt nader op de voorgenomen herontwikkeling van benoemde locatie ingegaan.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

De locatie "hoek Verlengde Parkweg/Doornlaan" maakt deel uit van de kern Ede. Binnen kern Ede vormt de Verlengde Parkweg de ruimtelijke afscheiding tussen de aan de noordzijde gelegen herstructureringsgebieden "Enka -terrein" en de "Uitvindersbuurt" en de kenmerkende hoogbouw van de Van der Hagenstraat en omgeving.

De hoek "Verlengde Parkweg/Doornlaan" zelf is thans nog onderdeel van het bestemmingsplan "Uitvindersbuurt". Het vormde de "uitloper" van veld I, het projectgebied dat als laatste veld aan de beurt is om te herontwikkelen. Het bestemmingsplan "Uitvindersbuurt", zo ook de betreffende "uitloper" van veld I voorziet uitsluitend in de bouw van woningen. Woonstede is eigenaar van de gronden binnen de Uitvindersbuurt.



Figuur 1: Ligging planlocatie

3 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied zelf bestaat een oppervlakte van circa 1500 m². Kenmerkend is de hoekligging Verlengde Parkweg/Doornlaan. De directe omgeving bestaat deels uit woningbouw, deels uit (openbare) functies, zoals de school aan de overzijde van de Verlengde Parkweg. Met name door de directe invloed van de scholen is de functionaliteit van de omgeving van het plangebied aan te duiden als "gemengd". De nieuwe functie van het medisch centrum past goed in het gemengde karakter van de Verlengde Parkweg en is ook goed bereikbaar voor alle soorten verkeer. De ligging aan de rand van een woonwijk én de goede ontsluiting zijn positief voor de gevraagde functie. Het gebouw staat goed op het perceel en volgt de bestaande roolijnen. De parkeervoorziening op eigen terrein wordt voldoende afgeschermd en bepaalt niet het ruimtelijk beeld ter plaatse van de hoek.

Ten aanzien van het bouwvolume (de “massa”) wordt opgemerkt dat deze in grote lijnen overeenkomt met wat het geldende bestemmingsplan ‘Uitvindersbuurt’ op dit perceel voor woningbouw mogelijk maakt

In de architectuur wordt aansluiting gezocht bij de omgeving. Het gebouw heeft voldoende massa en de kapvorm sluit aan bij de omringende panden die ook overwegend een kap hebben. Juist om de beeldkwaliteitseenheid in gevelbehandeling tussen de woningbouw en het medisch centrum te waarborgen, wordt het bouwplan getoetst aan het geldende Beeldkwaliteitsplan voor de Uitvindersbuurt. Een specifiek op het medisch centrum beschreven Beeldkwaliteitsplan heeft geen meerwaarde.

4. Verkeer/parkeren

Verkeer/Parkeren

Het projectgebied is – voor de toepassing van de gewenste parkeernorm – gelegen in het gebied “stedelijke zone, Ede stad”:

Voor een medisch centrum worden daarbinnen de volgende parkeernormen aangehouden:

- 1,8 p.pl. behandelkamer voor een arts/therapeut/consultatiebureau;
- 2,2 p.pl per 100 m2 BVO voor een apotheek;

Op basis van de overgelegde inrichtingstekening dienen er op grond van genoemde normering 39 parkeerplaatsen aanwezig te zijn op eigen terrein. Namelijk 32,4 (18 behandelkamers x 1,8) en 6,6 (2,2 x ca 300 m2 BVO Apotheek). Daarnaast is 180 m2 binnen het medisch centrum niet met een specifieke functie aangeduid. Hiervoor wordt de (hoogste) parkeernorm aangehouden van 2,2 per 100 m2. Hiervan uitgaand komt het totaal op 43 aan te leggen parkeerplaatsen.

Rekening houden met dubbelgebruik is de maatgevende periode een werkdagmiddag en dan zijn er 39 parkeerplaatsen noodzakelijk. Dubbelgebruik kan worden toegepast indien er sprake is van verschillende functies (openingstijden etc.) die niet gelijktijdig op de parkeerbehoefte drukken.

Uit het laatst voorgelegde parkeervoorstel blijkt dat een deel van de huidige achtertuin van de woning Verlengde Parkweg 70 te Ede voor parkeren in gebruik komt. In totaal zijn 34 parkeerplaatsen ingetekend.

Ondanks dat het genormeerde aantal parkeerplaatsen niet wordt gehaald, kan worden ingestemd met het totale inrichtingsvoorstel. Dat wordt gebaseerd op het volgende:

Het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het plan Uitvindersbuurt is 715 parkeerplaatsen. Dit betekent dat op een woningaantal van 459 woningen nagenoeg wordt voldaan aan de vastgestelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. Maar positief is dat ook langs de openbare weg mag worden geparkeerd. Daar van uitgaand is er feitelijk sprake van een overschot aan parkeerplaatsen.

Locatie huidige Acacia Apotheek

De huidige locatie van de Acacia Apotheek aan de Doornlaan heeft in het vigerende bestemmingsplan Ede “Omgeving Nijverheidlaan” de bestemming Maatschappelijke functie en bewoning. In het onlangs door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Parkweg e.o. is de bestemming van de Acacia apotheek “Gemengd-3”. Dit vastgestelde bestemmingsplan ligt ter inzage van donderdag 13 oktober tot en met 23 november 2011.

De bestemming “Gemengd-3” impliceert dat binnen het vastgestelde bestemmingsplan verschillende functies op de huidige locatie van de Acacia Apotheek uitgeoefend kunnen gaan worden: dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, publiekverzorgende ambacht, kantoren met baliefunctie, para-medische voorzieningen, wonen en nutsvoorzieningen.

In dit vastgestelde bestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota Parkeernormering. Een eventuele bouwaanvraag wordt dus getoetst aan de hand van Nota Parkeernormering. Daarbij wordt getoetst op (fasegewijs): 1. parkeren op eigen terrein oplossen, niet mogelijk dan: 2. eventuele aanpassing van het bouwplan, niet mogelijk dan: 3. parkeren in de openbare ruimte, niet mogelijk dan; 4. onderzoeken of wordt voldaan aan de voorwaarden voor een afkoopsom. Het standpunt van de gemeente is dat parkeren bij een ontwikkeling op eigen terrein moet worden opgelost. Mocht parkeren op eigen terrein eventueel niet mogelijk zijn, dan is er in de openbare ruimte binnen een straal van 100 meter rondom het Medisch Centrum voldoende parkeergelegenheid (30-35 plaatsen) aanwezig om een mogelijke extra parkeerbehoefte op de huidige locatie van de Acacia Apotheek op te vangen.

Kortom, bij een nieuwe functie op de huidige locatie van de Acacia Apotheek is niet te verwachten dat de parkeerbehoefte dusdanig groot wordt dat de parkeerdruk onevenredig toeneemt in de omgeving. De parkeerbehoefte is grotendeels op eigen terrein op te lossen en er is in de openbare ruimte van de Uitvindersbuurt en de Verlengde Parkweg (binen een straal van 100 meter) is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Dit wordt ook gestaafd door waarnemingen ter plekke:

- woensdag 9-3-2011 tussen 14.00 en 15.00 uur: Doornlaan;
- vrijdag 26-3-2011 tussen 10.00 en 11.00 uur: Doornlaan en Verlengde Parkweg;
- woensdag 20-4-2011 tussen 12.00 en 13.00 uur: Doornlaan en Verlengde Parkweg;
- dinsdag 25-10-2011 tussen 08.00 en 09.00 uur: Doornlaan en Verlengde Parkweg.

Tot slot is de parkeerdruk bij dienstverlenende instellingen en andere bedrijvigheid, maar ook bijvoorbeeld bij zorginstellingen, gedurende een werkdag het hoogst. Juist dan is in woonwijken de parkeerdruk van bewoners het laagst.

Conclusie

Vanuit het bovenstaande wordt uitgesproken dat het parkeren in principe op eigen terrein is op te lossen, danwel dat de omliggende openbare ruimte daarvoor beschikbaar is.

Wel moet men zich realiseren dat de school aan de overkant van de Verlengde Parkweg ook het nodige verkeer (parkeerplaatsen) genereert en dat er dus situaties kunnen ontstaan dat men de auto verder weg moet parkeren. Het is daarbij wel van belang dat het medisch centrum er zelf voor dient zorg te dragen dat de voor eigen bezoekers beschikbare parkeerplaatsen niet gebruikt worden door bijv. bezoekers van de woningen en school in de omgeving.

Een positief punt is verder dat de breedte van de parkeerplaats is vastgesteld op 2,5 meter, terwijl in principe met 2,3 meter kan worden volstaan. Op basis van 2,3 zouden 2 parkeerplaatsen méér kunnen worden aangelegd, maar vanwege de functie van medisch centrum geniet een bredere parkeerplaats de voorkeur.

Verkeersintensiteiten

Op de omliggende wegen rondom het nieuwe medische centrum zijn de volgende intensiteiten gemeten (2003):

- Verlengde Parkweg, tussen de Doornlaan en de Nieuwe Maanderbuurtweg: 1.981 motorvoertuigen (mvt) per etmaal (werkdag);
- Doornlaan, tussen de Edisonstraat en de Huygenstraat: 2.177 mvt. per etmaal (werkdag);
- Doornlaan, tussen de Van Leeuwenhoekstraat en L.J. Kosterstraat: 1.655 mvt. per etmaal (werkdag).

Deze intensiteiten kunnen op basis van Duurzaam Veilig op dit soort wegen worden afgewikkeld. Dit geldt ook als rekening wordt gehouden met een jaarlijkse groei van 1% van het aantal verkeersbewegingen (mvt.).

Het CROW (Publicatie 256 "Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden") geeft als regel dat het aantal ritten van personenauto's van en naar een woning per etmaal 5,5 is. In de Uitvindersbuurt worden 472 woningen gesloopt en worden 459 woningen teruggebouwd. Dit betekent een afname van het aantal verkeersbewegingen (ruim 70 minder mvt.)

Op basis van CROW-publicatie 272 "Verkeersgeneratie voorzieningen" is het verwachte aantal verkeersbewegingen bij het nieuwe medische centrum 579 mvt. De 579 extra verkeersbewegingen (mvt.) zijn af te wikkelen op de bestaande wegen conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Daarbij is het uitgangspunt dat het aantal verkeersbewegingen bij de huidige locatie van de Acacia apotheek hetzelfde blijft.

Verkeersveiligheid

De afgelopen vijf jaar heeft er op het kruispunt Doornlaan-Verlengde Parkweg één geregistreerd ongeval met uitsluitend materiële schade plaatsgevonden. Andere Edese kruispunten zijn in objectieve zin veel verkeersonveiliger dan de kruising Doornlaan-Verlengde Parkweg. De kruising Doornlaan-Verlengde Parkweg is beveiligd met een verhoogd plateau en vluchtheuvels. De voetgangers kunnen in etappes oversteken. De kruising valt in het 30 km/uur-regime. De kruising kan op basis van de Duurzaam Veilig principes de toekomstige toename van de verkeersintensiteiten aan.

5. Milieuzonering

Door het toelaten van de gewenste functie wordt het gebruik en de druk op de omgeving van het perceel vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is vanuit het oogpunt van milieuzonering in principe niet positief. Momenteel kan er op het perceel echter een gebouw met een vergelijkbare bouwmassa worden opgericht dat evenveel invloed heeft op de naastgelegen percelen. De maatschappelijke functie van een medisch centrum is in dit geval niet te miskennen. Vanuit efficiency-overwegingen wordt er op aangestuurd dat zorgaanbieders geconcentreerd gevestigd worden. Vanuit dit gegeven wordt er vanuit milieuzonering geen belemmering opgelegd om het medisch centrum te realiseren. Het wordt daarbij wel wenselijk geacht dat het bestemmingsplan beperkingen bevat rond het soort van maatschappelijke functies ter plaatse.

6. Bodem

Op basis van de resultaten van eerder uitgevoerde bodemonderzoeken zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging. De bodem is geschikt voor het beoogde doel.

7 Archeologie

Het onderhavige perceel valt binnen het oorspronkelijke plangebied van “De Uitvindersbuurt, veld I”. Het Plan van Aanpak (PvE) geldt ook als archeologische richtlijn voor sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden op het perceel van “De Kunstenarij”.

In het kader van het PvE is het onderhavige terrein in het voorjaar van 2011 vlakdekkend archeologisch opgegraven. Met deze opgraving zijn alle in het terrein aanwezige behoudenswaardige archeologische resten boven de grond veilig gesteld. Van onevenredige aantasting van archeologische waarden door nieuwbouw is daarmee geen sprake meer. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Zie: A. ter Wal, Evaluatierapport DO Ede Uitvindersbuurt fase 3, BAAC projectnummer A-11.0017, 15 april 2011, 's-Hertogenbosch.

8 Wet geluidhinder

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen en medische centra) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor weg- en railverkeer houdt in dat langs een verkeers- en spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties gelden voor geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel. Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere grenswaarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan. Voor wegen met een 30 km/uur-regime zijn de grenswaarden uit de Wgh niet van toepassing. In het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ is het echter wel van belang om de invloed van deze wegen op een plangebied in beeld te brengen.

Rond het plangebied waar het medisch centrum gaat worden gerealiseerd liggen geen gezonde geluidsbronnen. Wel zijn de 30 km/uur-wegen Verlengde Parkweg en Doornlaan van invloed op de akoestische kwaliteit binnen het plangebied.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting ter plaatse van het medisch centrum vanwege het wegverkeer over de Verlengde Parkweg en de Doornlaan de voorkeurswaarde met ten hoogste 2 decibel overschrijdt. Gezien de geringe overschrijding van de voorkeurswaarde wordt geconcludeerd dat de akoestische situatie binnen het plangebied acceptabel is.

Uit het onderzoek volgt tevens dat de cumulatieve geluidsbelasting in relatie tot de norm voor het binnenniveau reden geeft tot het uitvoeren van nader onderzoek naar de benodigde geluidwering van de gevelopbouw. Dergelijk onderzoek dient in de uitvoeringsfase in het kader van de bouwaanvraag te worden uitgevoerd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de vaststelling van Bestemmingsplan Medisch Centrum Verlengde Parkweg, hoek Doornlaan te Ede.

9. Luchtkwaliteit

De voorgestelde planontwikkeling draagt niet bij aan het overschrijden van de grenswaarden voor luchtkwaliteit ter plaatse. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

10 Externe Veiligheid

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen en buisleidingen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen of buisleidingen om en nabij het plangebied is niet nodig.

11 Ecologie/natuurwetgeving

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied.

Gezien de aard van het gebouw (onder meer geen open spouwmuren) en het ongunstige klimaat onder het dak wordt het gebouw niet geschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. Ook zijn geen invliegopeningen voor broedvogels aanwezig. Om deze redenen wordt de aanwezigheid van beschermde soorten niet aannemelijk geacht.

De beplanting op de planlocatie wordt mogelijk wel door vogels gebruikt als broedgelegenheid. Een eventuele verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (1/2 maart tot 1/2 juli).

12 Water

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd.

Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Doornlaan of de Verlengde Parkweg. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het infiltratieriool in de Doornlaan. Er dienen bladvangsters in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het controleputje.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Nb:

Het infiltratieriool in dit gedeelte van de Doornlaan wordt t.z.t. aangelegd. Nu tijdelijk via een T-stuk lozen op het vuilwaterriool in de Doornlaan.

13 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten verband houdende met de herinrichting van het betreffende plangebied zijn voor rekening van Woonstede. Dit vloeit voort uit de bestaande Samenwerkingsovereenkomst met Woonstede inzake de inrichting van de openbare ruimte van de Uitvindersbuurt. Woonstede heeft uitsluitend de zgn. bouwplaats verkocht (voorheen woningbouw Uitvindersbuurt) en houdt zich aan de afspraak dat de kosten voor herinrichting van de openbare ruimte rond het medisch centrum voor haar rekening komt.

Wel is met initiatiefnemer van het plan een aparte planschade-overeenkomst gesloten.

14. Inspraak en wettelijk vooroverleg

In het kader van inspraak is door initiatiefnemer op 25 januari jl. een informatieavond georganiseerd in de Acacia Apotheek aan de Doornlaan 1a te Ede. Van die bijeenkomst is verslag gemaakt.

In het kader van wettelijk vooroverleg is het planvoornemen voorgelegd aan de Provincie, de Inspectie RO, het Waterschap Vallei&Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden. De provincie Gelderland en de Inspectie RO achten het plan niet van een zodanige betekenis, dit vanuit het gegeven dat de ontwikkeling plaatsvindt binnen Kern Ede, dat een apart advies daarvoor wordt afgegeven.

Het Waterschap Vallei&Eem en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden hebben mondeling aangegeven dat zij met de voorgestelde planontwikkeling kunnen instemmen.