

**Plantoelichting**

**Kraatsweg 21-25  
te Ede**

## 1 Inleiding

Het voornemen bestaat om de percelen Kraatsweg 21-23 en Kraatsweg 25 te Ede te amoveren. Ter plaatse van de bedrijfslocatie Kraatsweg 21-23 zijn vijf nieuwe woningen voorzien. Tevens wordt de woonlocatie Kraatsweg 25 herontwikkeld ten behoeve van de bouw van een twee-onder- een kap woning.

## 2 Beschrijving locatie

### 2.1 Ligging locatie

De locatie Kraatsweg 21-25 te Ede, gelegen binnen de kern Ede, maakt deel uit van het zgn. Molenstraatgebied. Het plangebied "Molenstraat en omgeving" is in 2011 geactualiseerd. Binnen het plangebied "Molenstraat e.o." wordt de Kraatsweg ontsloten door de Veldhuizerweg, Witte de Withstraat en de Van Galenstraat.



Ligging planlocatie

## 3 Ruimtelijke aspecten

De locatie ligt op de overgang van twee gebieden: aan de oostzijde een wijk met losse en open bebouwing van vooral vrijstaande woningen en 2-onder-een-kappers, een menging van voor-oorlogse en na-oorlogse bebouwing. Aan de west- en zuidzijde een woonbuurt uit de jaren '80 met seriematige besloten bebouwing.

De Kraatsweg maakte van oorsprong deel uit van een oude route tussen Lunteren en de Kraats. De doorgaande lijnen zijn echter verbroken en de weg heeft geen betekenis meer als verbindend lint. In het noordelijke deel van de Kraatsweg staat aan de oostzijde nog oorspronkelijke lintbebouwing. Langs het zuidelijke deel herinnert alleen de bedrijfsbebouwing nog aan de oude positie van de Kraatsweg. De bebouwing langs de west- en zuidkant van de Kraatsweg wordt nu bepaald door geschakelde twee-onder-een kappers en rijenwoningen uit de jaren '80. De oostelijke zijde omvat naast de bedrijfspanden vrijstaande en twee-onder-een kapwoningen.

De Veldhuizerweg is eveneens van oorsprong een belangrijke lange verbindinglijn in Ede. De Slijkkruiweg en de Veldhuizerweg zijn nu belangrijke verbindingen binnen de wijk. Ook de Veldhuizerweg is deels bebouwd met seriematige twee-onder-een kappers, maar kent nog wel meer de sfeer van losse bebouwing en individuele panden.

## Kader

In het kader van een mogelijke herontwikkeling is in december 2008 een stedenbouwkundige verkenning opgesteld voor de percelen aan de Kraatsweg nrs. 21-23, 25 en 27. Deze verkenning omvat een visie en uitgangspunten voor de inrichting van het gehele plangebied, waarbij de bestaande eigendomsgrenzen zijn losgelaten. Als uitgangspunten worden hier genoemd:

- Aandacht voor de historische betekenis van de wegen.
- Aansluiten bij de kenmerken en kwaliteiten van de wijk ten oosten van de Kraatsweg. Het betreft hier losse bebouwing van vooral vrijstaande woningen met een individuele uitstraling en groene voortuinen. Met andere woorden: niet aansluiten bij het seriematige karakter van de bebouwing uit de jaren '80.
- Voorkanten realiseren aan beide zijden.
- Het beeld moet luchtig en groen blijven.
- Om tegemoet te komen aan de wens voor een individuele uitstraling zet het kader in op particuliere kavels.

Binnen het plangebied van deze verkenning zijn recent al enkele projecten tot stand gekomen het betreft:

- Een vrijstaande woning en twee-onder-een kapper op het perceel van de Kraatsweg nr. 27.
- Een vrijstaande woning aan de Veldhuizerweg aan de achterzijde van het perceel van Kraatsweg nr. 25.

Bij deze bouwplannen is, in afwijking van de visie, uitgegaan van de oorspronkelijke kavelindeling.

## Ruimtelijke planologische verantwoording voor de gevraagde woningbouw ter plaatse van de percelen 21-25 te Ede:

- Voor de invulling van de locatie wordt in grote lijnen uitgegaan van het kader zoals opgesteld in 2008.
- De vervanging van de oude bedrijfsbebouwing door woningbouw biedt de kans de kwaliteit van de omgeving te verbeteren.
- Woningbouw past goed in de omgeving.
- Een woningtype van twee lagen met kap sluit aan bij de omliggende bebouwing.
- Aan de zijde van de Veldhuizerweg kunnen nu voorkanten worden gemaakt.
- Een invulling met één vrijstaande woning en twee zgn. twee-onder-een kappers aan de Kraatsweg en één twee-onder-een kapper aan de Veldhuizerweg sluit aan bij het bebouwingspatroon ten oosten van de Kraatsweg.
- De woningen krijgen een eigen individuele uitstraling door situering (de bouwmassa's liggen niet in een rechte rooilijn maar verspringen t.o.v. elkaar), vormgeving en materiaalgebruik.

## 4. Verkeer/parkeren en groenvoorzieningen.

### 4.1 Verkeer/parkeren

Voor het bepalen van de toe te passen parkeernorm (conform gemeentelijke Nota Parkeernormering) is van belang dat uitgegaan wordt van "**Stedelijke Zone, Ede-stad**".

Voor de beoordeling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is de grootte van de woningen van belang. Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen;

Oppervlakte	Parkeernormen
> 120 m <sup>2</sup>	1,9 p.pl/woning
Tussen 80 en 120 m <sup>2</sup>	1,7 p.pl/woning
< 80 m <sup>2</sup>	1,5 p.pl/woning

Verder gelden voor parkeerplaatsen bij particulieren de volgende normeringen:

Type particuliere parkeerplaats	Theoretische capaciteit	Te berekenen norm	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 mtr diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1	
Brede oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5 mtr diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met brede oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep

Gezien het voorgestelde type woningen is de hoogste parkeernorm van kracht. Er dienen dus  $7 \times 1,9$  p.pl = 13,3 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn voor deze woningen.

Op eigen terrein zijn er  $6 \times 1,3$  (lange oprit) en  $1 \times 1,8$  (brede oprit) = 9,6 parkeerplaatsen beschikbaar. Dat wil dus zeggen dat er  $3,7 = 4$  parkeerplaatsen tekort zijn.

Nu wordt dit plan ontwikkeld in een gebied waar de parkeerdruk niet erg hoog is aangezien alle woningen parkeren op eigen terrein hebben. Daarnaast zijn zowel de Kraatsweg als de Veldhuizerweg brede woonstraten en kan het tekort aan parkeren opgevangen worden langs de openbare weg.

## 5. Natuurbeschermingswetgeving en Archeologie/cultuurhistorie

### 5.1. Natuurbeschermingswetgeving

In de nieuwe natuurbeschermingswet 1998 zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

#### Provinciale Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het hoofddoel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

#### Soortbescherming

##### Flora- en Faunawet

Sinds 1 april 2002 is geregeld de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

#### Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is niet te verwachten vanwege ligging en aard van de ontwikkeling. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

Door het adviesbureau De Groene Ruimte is in maart 2012 een quickscan ecologie (projectnr. 12330) uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied mogelijk vaste verblijfplaatsen van strikt beschermde diersoorten aanwezig zijn. Het gaat daarbij om de mogelijke aanwezigheid van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en gierzwaluw. De nesten van de gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar de functie van het gebouw voor vleermuizen en gierzwaluwen is derhalve noodzakelijk. Indien er verblijfplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn, kan een ontheffing noodzakelijk zijn en dienen er mitigerende maatregelen getroffen worden.

Het gebouw en het perceel bieden mogelijk ook broedgelegenheid aan broedvogels waarvan de nesten niet-jaarrond beschermd zijn. Tijdens het broedseizoen zijn alle broedende vogels echter strikt beschermd. De werkzaamheden dienen dus in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

### Conclusie

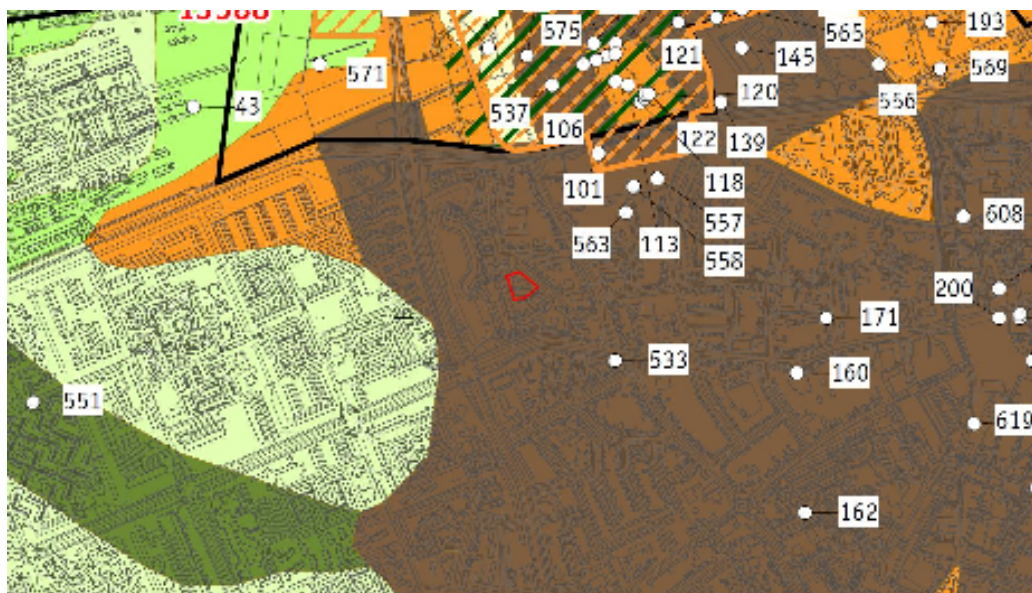
Op zeer korte termijn wordt nader onderzoek opgestart naar vaste verblijfsplaatsen van vleermuizen en gierzwaluwen. Het bestemmingsplan wordt niet eerder vastgesteld nadat de resultaten daarvan bekend zijn en eventuele vervolgstappen genomen zijn.

## 5.2. Archeologie/cultuurhistorie

### *Archeologie*

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)<sup>1</sup> en bouwvergunningen die in het verleden voor het onderhavige terrein zijn verleend.

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen. Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Circa 250 meter ten noordoosten van het plangebied, aan de Slijpkruikweg, is in het verleden een ijzertijdvindplaats opgegraven. Circa 200

<sup>1</sup> Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

ruimtelijke onderbouwing percelen Kraatsweg 21-25 te Ede.  
juni 2012

meter ten westen van het plangebied, in een deel van Veldhuizen, is eveneens een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Ter plaatse is destijds geen archeologische vindplaats aangetroffen.

## **Conclusie**

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van de bestaande bebouwing, alvorens op dezelfde locatie 3 twee-onder-één-kap woningen en een vrijstaande woning te realiseren. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Het plangebied is echter momenteel vrijwel volledig bebouwd. Bouwvergunningen tonen echter aan, dat de huidige bebouwing dermate diep gefundeerd is (gemiddeld ca. 1 meter onder het huidige maaiveld), dat eventuele archeologische resten bij de realisatie daarvan waarschijnlijk reeds zijn verstoord en vermoedelijk niet (meer) aanwezig zijn. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

## **6 Milieuaspecten**

### *6.1 Milieuzonering*

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het plan voorziet in het grotendeels beëindigen van de bedrijfsbestemming ter plaatse, terwijl hiervoor wonen in de plaats komt. Dit is in de woonomgeving alleen maar toe te juichen.

Op het perceel Veldhuizerweg 31 – 33 blijft een bedrijfsbestemming rusten. Er mogen bedrijven van categorie a en b worden gevestigd: in het algemeen zijn dat zodanig ondergeschikte bedrijfssactiviteiten, dat zij in een gemengd gebied aanpandig of bouwkundig afgescheiden van naastgelegen woningen kunnen plaatsvinden.

#### Feitelijk geldt het volgende:

Het resterende bedrijf is een elektrotechnisch bedrijf. Hieraan verbindt de handreiking een richtafstand van 30 meter (van de inrichtingsgrens tot de gevel van de woning). Uitgaande van de huidige situatie is er sprake van een gemengd gebied. Hiervoor geldt dat de richtafstand met één stap kan worden teruggebracht tot 10 meter.

De planopzet gaat evenwel uit van een afstand van 7,5 meter. Dit is aanvaardbaar vanwege de aard van de huidige bedrijfsactiviteiten, waardoor er van feitelijke hinder nauwelijks of geen sprake is. Dat de oprit van het bedrijf direct gelegen is langs de erfgrens met de nieuwe woningen doet hier niets aan af.

### *6.2 Wet geluidhinder*

Binnen het plangebied worden nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geluidgevoelig in de zin van de Wgh. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Proosdijerveldweg en de Molenstraat. De zonebreedte van deze wegen bedraagt respectievelijk 350 en 200 meter. De wettelijke rijsnelheid bedraagt voor beide wegen 50 km/uur. Het plangebied ligt buiten de 250 meter brede zone van de N224.

Gezien het bovenstaande dient de geluidsbelasting van de nieuwe woningen binnen het plangebied vanwege het verkeer op de genoemde wegen onderzocht en getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Gezien de grote afstand en geluidsafschermende werking van de tussenliggende bebouwing kan, zonder berekening, met zekerheid gesteld worden dat de geluidsbelasting vanwege de Proosdijerveldweg en de Molenstraat ruimschoots voldoet aan de voorkeurswaarde. De overige wegen rond het plangebied hebben een 30 km/uur-regime, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wgh niet aan de orde is. Gezien de lage verkeersintensiteiten (minder dan 500 motorvoertuigen per etmaal) is het ook in het kader van 'goede ruimtelijke ordening' niet nodig de geluidsbelasting vanwege deze wegen kwantitatief te beschouwen. De geluidsbelasting zal aan de voorkeurswaarde voldoen.

## Conclusie

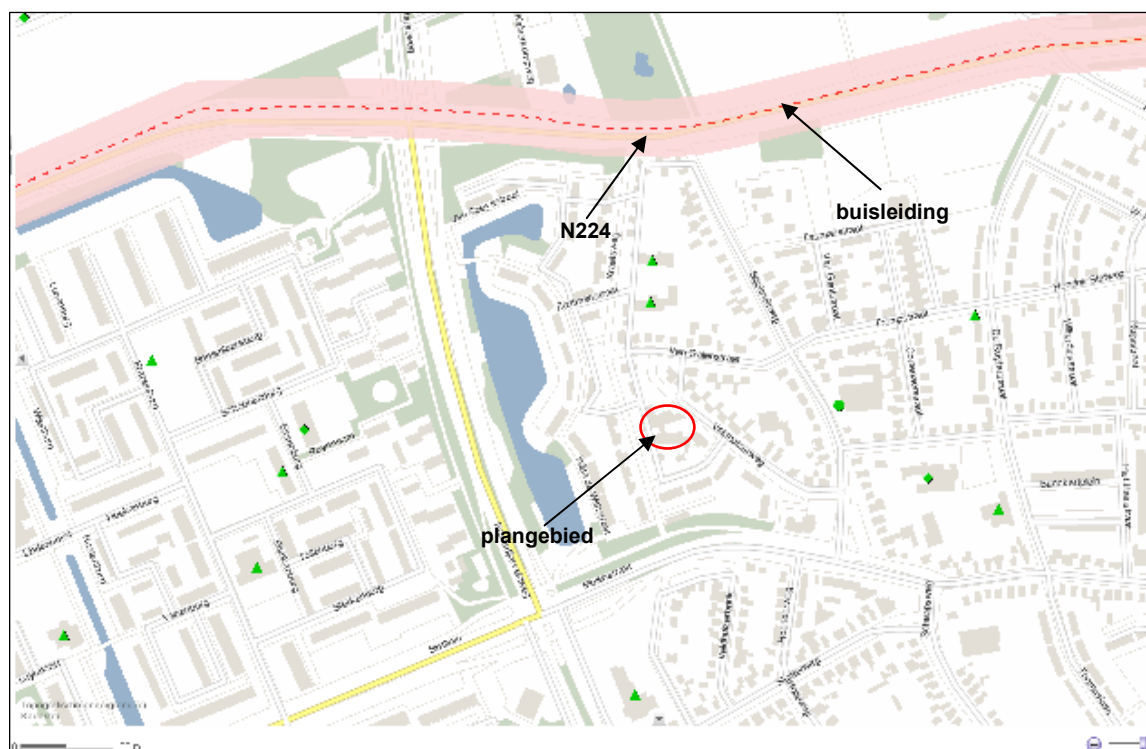
Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaai geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van woningen binnen het plangebied.

### 6.3 Luchtkwaliteit

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan gezien het bovenstaande achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

### 6.4 Externe Veiligheid (agv transportassen)

In de omgeving van het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een tweetal risicobronnen, te weten een buisleiding voor brandbare vloeistoffen (Defensie Pijpleiding Organisatie) en de N224 waarover (in beperkte mate) transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Over de overige wegen in de omgeving van het plangebied worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen getransporteerd. Voor de ligging van de risicobronnen: zie figuur 1.



Figuur 1: Uitsnede risicokaart.

### Buisleiding

Het plangebied ligt op circa 280 meter van de buisleiding en ligt daarmee buiten het invloedsgebied van de DPO-leiding. Het invloedsgebied wordt namelijk bepaald door een plasbrand en bedraagt circa 30 meter. De risico's vanwege deze bron hoeven daarom niet verder onderzocht te worden.

## N224

Het invloedsgebied van de N224 bedraagt 290 meter (maatgevend scenario: het exploderen van een LPG-tankwagen). Het plangebied ligt op circa 280 meter van de N224 en valt daarmee net binnen het invloedsgebied. Gezien de grote afstand (meer dan 200 meter) heeft de nieuwe invulling van het plangebied geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N224 hoeven daarom niet verder onderzocht te worden. Aangezien het GR niet wijzigt hoeft ook geen verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld.

### **Conclusie**

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

### **6.5 Bodem**

De beide deellocales, t.w. Kraatsweg 21-23 en Kraatsweg 25, staan bekend als zijnde verdachte deellocales. Aan de Kraatsweg 21-23 was in het verleden een benzine-servicestation, transportbedrijf en autoreparatiebedrijf gevestigd. Aan de Kraatsweg 25 was in eerste instantie een utiliteitsbouw, timmerwerkplaats en autoreparatiebedrijf.

Door deze bedrijfsmatige en bodembedreigende activiteiten is er geen vrijstelling van bodemonderzoek mogelijk.

Uit het door BOOT uitgevoerde bodemonderzoek (mei 2012) is naar voren gekomen dat op de locatie een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is in zowel grond als grondwater.

In de grond is er circa 100 m<sup>3</sup> sterk verontreinigd met minerale olie. De verontreiniging met minerale olie en aromaten in het grondwater heeft een volume van ten minste 360 m<sup>3</sup>.

De verontreiniging is in zuidwestelijke richting nog niet afgeperkt.

Op dit moment wordt een saneringsplan opgesteld. Daarna wordt het saneringsplan ter goedkeuring aan de provincie toegestuurd. De bestemmingsplanprocedure kan doorgang vinden onder voorwaarde dat de provincie een positieve beschikking afgeeft.

### **6.6 Brandweer**

Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe/Vallei", dat regels stelt aan de opkomsttijd.

### **6.7 water**

#### **Riolering vuilwater**

Voor de nieuwe panden moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Kraatsweg en de Veldhuizerweg.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023

#### **Riolering regenwater**

Het regenwater van het dakvlak moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De ledigingstijd van het infiltratiesysteem mag max. 24 uur bedragen. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037

## **7. Economische uitvoerbaarheid**

Het gaat hier om een ontwikkeling die volledig op particuliere grond plaatsvindt. Er worden geen andere kosten gemaakt dan die uit de te betalen leges worden gedekt. Er hoeft dus geen exploitatieplan gemaakt te worden. Wel dient de afwenteling van mogelijke planschaderisico's in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (richting initiatiefnemer) te worden vastgelegd.



## **8.       Inspraak en vooroverleg**

### *a.       Inspraak:*

Gelet op de inhoud van de gemeentelijke inspraakverordening op het punt van ruimtelijke plannen behoeft op dit planvoornemen geen inspraak te worden georganiseerd, maar kan het plan direct in ontwerp ter visie te worden gelegd.

### *b.       vooroverleg*

#### *Reactie Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost:*

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een nationaal landschap. Om die reden behoeft het planvoornemen niet aan de Inspectie te worden voorgelegd.

#### *Reactie Provincie Gelderland:*

De locatie maakt deel uit van de kern Ede, waar de woonfunctie centraal staat. In dat kader staat de provincie positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling.

#### *Reactie Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden*

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

#### *Reactie Waterschap Vallei en Eem*

Gelet op de Uitgangspunten van het Waterschap inzake het wettelijk vooroverleg d.d. 7 september 2010 behoeft dit plan geen advisering. Dit heeft te maken met het feit dat het hier twee percelen betreft en dat de totale oppervlakte ervan minder is dan 0,25 hectare. In zo'n geval is het waterschapbelang binnen de bebouwde kom nihil.