

Ede, Uitvindersbuurt, veld I.

plantoelichting

1 Inleiding

Op 10 mei 2007 is het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt onherroepelijk geworden. Het realiseren van de bouwplannen vindt fasegewijs plaats.

Op korte termijn wenst Woonstede uitvoering te geven aan bouwplannen van veld I. Ten opzichte van het basisplan – wat vertaald is in het eerdergenoemde bestemmingsplan – heeft Woonstede veld I geactualiseerd. Dit houdt in dat zgn. dubbele woningen zijn aangepast in rijwoningen, dit mede om een betere afstemming te krijgen met de vraag in de markt. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de afwijkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

Uitvindersbuurt, veld I wordt aan de zuidzijde begrensd door bestaande woningbouw aan de Verlengde Parkweg en aan de oostzijde door het medisch centrum aan de Doornlaan.

De begrenzing aan de noordzijde wordt gevormd door de Edisonstraat en aan de westzijde door de Verlengde Maanderbuurtweg.

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Het plan

Veld I bestaat uit 33 grondgebonden woningen, alsmede uit 15 appartementen.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt (2006) bestond veld I uit 33 grondgebonden woningen.



Veld I: ruimtelijke inrichting

- Langs de Verlengde Maanderbuurtweg voorziet het geldende bestemmingsplan in de bouw van twee twee-onder-een-kap woningen. Binnen de nieuwe planopzet is sprake van een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat dan uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen.
- Langs de Edisonstraat voorziet het geldende bestemmingsplan in twee-onder-een-kap woningen, afgewisseld met enkele vrijstaande woningen. In de nieuwe planopzet wordt gekozen voor rijwoningen, waarbij de aaneengebouwde woningen uitsluitend uit aantallen van drie of vier bestaan. Meerdere totalen van 11 woningen (2 x 4 en 1 x 3) worden van elkaar gescheiden door centrale parkeervoorzieningen, waarbij is uitgegaan van een evenwichtige verdeling ten opzichte van de woningen. Dit zorgt ook voor een ruimtelijk evenwichtige opbouw van de gevelwand: een harmonisch straatbeeld met een goede afwisseling van openingen en bebouwing. In de opbouw is ook meegewogen dat het gewenst is om de beide zijstraten van de Edisonstraat ruimtelijk te beëindigen door bebouwing.

In ruimtelijke zin wordt opgemerkt dat de locaties waar bebouwing wordt opgericht, ongewijzigd is gebleven. Wel is sprake van verdichting aan bebouwing en deze verdichting gaat gepaard met een noodzakelijke verruiming van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen.

Waar de hoofdropzet dus intact blijft, vinden op perceelsniveau veranderingen plaats. Deze veranderingen hebben gevolgen voor de bebouwde omgeving, met name voor de bewoners van de woningen aan de Verlengde Parkweg. Daar evenwel sprake is van een goed inpasbare planopzet, wordt deze ruimtelijk ondersteund.

3.2 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de herstructurering van de totale Uitvindersbuurt is het beeldkwaliteitsplan "Ede Uitvindersbuurt" (14 juni 2007) opgesteld. Hierin zijn voor de beeldkwaliteit voor de gehele wijk enkele algemene uitgangspunten opgenomen:

- het materiaal van de bebouwing sluit goed aan bij de (baksteen)architectuur van het Enkapark;
- de Uitvindersbuurt blijft als ruimtelijke eenheid herkenbaar en onderscheidt zich van zijn omgeving.

Op de thans voorgestelde woningbouw binnen veld I is het benoemde beeldkwaliteitsplan onverkort van toepassing

3.3 Verkeer/parkeren

Uitgangspunt is dat de beoordeling van de parkeerbehoefte in het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt positief was. Bezien moet worden of de toename aan woningen (van 33 naar 48) daar consequenties op heeft.

Bij de oorspronkelijke vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen werd het parkeren grotendeels voorzien op eigen terrein. Op grond van de toenmalige normering van 1,6 parkeerplaats per woning was de parkeertoets positief.

De gewijzigde planopzet heeft consequenties, omdat met de rijwoningen (3 of 4 aaneen) niet meer op eigen terrein kan worden geparkeerd. Anno 2014 is uitgegaan van een toe te passen parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning met een grootte tussen de 80 en 120 m² en van 1,5 parkeerplaats per woning kleiner dan 80 m².

In totaal zijn er 48 woningen in de Uitvindersbuurt, veld I. Daarvoor dienen $15 \times 1,5 + 33 \times 1,7 = 79$ parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Op de volgende locaties zijn parkeerplaatsen voor deze woningen beschikbaar:

- Doornlaan	5
- Nwe. Maanderbuurtweg	4
- Langs de Edisonstraat	32
- In de centrale parkeervoorzieningen	32
- Op het binnenterrein van de appartementen	5

	78

Binnen Uitvindersbuurt veld I wordt, op 1 parkeerplaats na, in de parkeernormering voorzien. Dit is, gelet op het verschil 79/78 acceptabel.

3.4 Groenvoorzieningen

Het aangepaste bebouwingsconcept heeft geen consequenties voor de (collectieve) groenvoorzieningen in dit gebied. Er zijn ook geen waardevol groen en/of waardevolle bomen in het geding.

3.5 Natuurbeschermingswetgeving

Veld I van de Uitvindersbuurt is in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt uitvoerig aan de Natuurbeschermingswetgeving getoetst. Nieuwe of aanvullende toetsing is thans niet aan de orde.

Uit de eerdere toetsingen is wel naar voren gekomen dat de beschermde soorten gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en huismus in het plangebied voorkomen. Er is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd en verleend (FF/75C/2006/0455) voor deze soorten. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de voorwaarden die genoemd zijn in de ontheffing. In de nieuwe woningen zullen voorzieningen moeten worden getroffen voor de aangetroffen beschermde diersoorten.

3.6 Archeologie/cultuurhistorie

Onderzoek naar de archeologische waarde van de locatie is een verplicht onderdeel van een bestemmingsplan(herziening). Ten aanzien van het voorliggende planherziening wordt opgemerkt dat de locatie onderdeel heeft uitgemaakt van het grondgebied dat is getoetst in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt. Daarbij is de begrenzing van de bouwvlakken richtinggevend. In die begrenzing is geen, danwel slechts een ondergeschikte wijziging opgetreden. Een aanvullend archeologisch onderzoek kan dan ook achterwege blijven.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

De verdichting van het plangebied Uitvindersbuurt, veld I heeft geen consequenties voor de in acht te nemen afstandsnormen. Die afstandsnormen blijven gelijk, omdat er (verdichter) gebouwd wordt binnen de op de plankaart Ede, Uitvindersbuurt daarvoor aangegeven begrenzing. Ook neemt de bebouwingshoogte niet toe, waardoor de milieutoets ook op dat punt positief blijft.

4.2 Wet geluidhinder

De wegen rondom de woningen in het plangebied zijn allen wegen met een wettelijke snelheid van 30 km/uur. Deze wegen hebben geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting ten gevolge van deze wegen hoeft derhalve niet getoetst te worden en kan geen belemmering opleveren voor het plan. De Nieuwe Maanderbuurtweg is relatief druk en daarom wordt voor de geplande woningen langs de Nieuwe Maanderbuurtweg geadviseerd extra aandacht te besteden aan de geluidwering van de gevels. Voor de overige ruimtes en gevels wordt een akoestisch goed binnenklimaat bereikt met de standaard eisen uit het Bouwbesluit.

4.3 Luchtkwaliteit

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig omdat het plan een niet in betekende mate bijdrage levert aan de locatie luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.4 Externe Veiligheid

In de nabije omgeving zijn enkele risicobronnen gelegen. De locatie is echter buiten de risicocontouren van de bronnen gelegen en het plan heeft geen effect op het groepsrisico van de bronnen. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van de woningen.

4.5 Bodem

In het kader van de planontwikkeling Ede, Uitvindersbuurt is gebleken dat de kwaliteit van de bodem in veld I zodanig is, dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in het geding is. Er is geen reden om een nieuw aanvullend bodemonderzoek uit te voeren, mede omdat er tussentijds geen bodemversturende activiteiten hebben plaatsgevonden.

4.6 Water

Het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt is uitvoerig met het Waterschap Vallei&Eem besproken en akkoord bevonden. De toename aan woningbouw (met name de verdichting er van) heeft het in zich om beperkte consequenties te hebben in de mogelijkheden water rechtstreeks in de bodem op te nemen.

Voor de aspecten "hoogteligging van de terreinen, de grondwaterstanden en bodemdoorlatendheid", alsmede voor het nieuw aan te leggen "gescheiden" rioolsysteem vinden geen veranderingen plaats. Omdat ook aangesloten wordt op de in het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt aangegeven aspecten rond de duurzaamheid van de bodem, het infiltratiesysteem en de eisen ten aanzien van bebouwing en bouwmaterialen, alsmede eisen ten aanzien van de openbare en particuliere verharde ruimte, heeft de toename van de woningen geen gevolgen voor de conclusies rond het aspect "water", zoals eerder opgenomen in het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt.

5. Volkshuisvesting

Het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt kent een scala aan bebouwingskarakteristieken, variërend van vrijstaande woningen, twee-onder-een kappers, rijenwoningen en gestapelde bouw (appartementen). In totaal gaat het om circa 450 woningen. De in veld I voorgestelde wijziging van de

bebouwingsstructuur is ondergeschikt aan die van de totale opzet van de wijk, dat er qua volkshuisvesting geen sprake is van een wezenlijk andere planopzet. Waar dat verschil er wel is, wordt opgemerkt dat met de thans voorstelde (deel)planinrichting wordt ingespeeld op de huidige vraag naar betaalbare woningen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Conform de samenwerkingsovereenkomst met Woonstede, draagt Woonstede de kosten voor de uitvoering van het plan, waaronder de interne kosten van de gemeente Ede. Op grond hiervan is sprake van een budgetneutraal project voor de gemeente Ede.

7. Inspraak en Vooroverleg

Op basis van de criteria van de Inspraakverordening van de gemeente Ede is ervoor gekozen om geen Inspraak te organiseren. Het planvoornemen komt daarmee gelijk in ontwerp ter visie te liggen. De criteria om een plan wel een inspraakronde te laten lopen, zijn gebaseerd op de ruimtelijke impact en/of de bestuurlijke gevoeligheid.

Met de wettelijke adviesinstanties is vooraf overleg gevoerd over hun adviesfunctie voor dit planvoornemen. De provincie, rijksdiensten, het Waterschap en de ODDV hebben aangegeven – gelet op de aard van de voorgenomen planwijzingen – geen behoefte te hebben aan een (aanvullend) advies.

