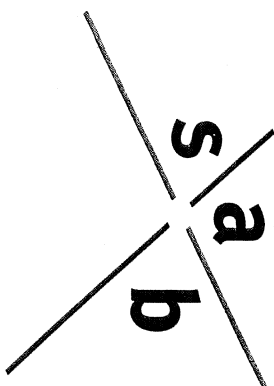


bezoekadres:
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

correspondentieadres:
Postbus 479
6800 AL Arnhem

telefoon [026] 357 69 11
fax [026] 357 66 11
e-mail info@sab.nl



s a b • adviseurs voor ruimtelijke ordening bv

bestemmingsplan

De Klinkenberg

GEMEENTE EDE

STEDEROUW

LANDSCHAP

MILIEU

PLANOLOGIE

RECHT

Arnhem, 18 mei2001
projectnummer: 52-55-02

ADVIES

ONTWERF

ONDERZOEK

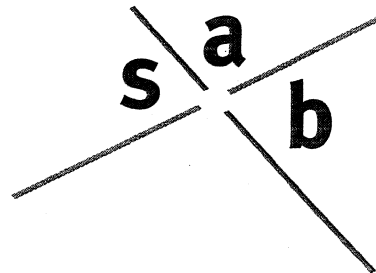
INHOUD

TOELICHTING

I	INLEIDING	1
1	AANLEIDING	1
2	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	1
3	LIGGING PLANGEBIED	2
II	BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
1	HISTORIE PLANGEBIED	3
2	HUIDIGE SITUATIE	6
III	PLANBESCHRIJVING	7
1	LOCATIEKEUZE	7
2	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	7
3	HET PLAN	8
4	BEELDKWALITEIT	11
5	WIJZE VAN BESTEMMEN	11
6	INSPRAAK EN OVERLEG	13
7	MILIEU-ASPECTEN	14
8	ARCHEOLOGISCHE ASPECTEN	15
9	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	16
IV	AFWEGING	17

BIJLAGEN

resultaten van inspraak en overleg
bodemonderzoek



toelichting

I INLEIDING

1 AANLEIDING

In Ede bestaat een grote behoefte aan verzorgings- en verpleeghuizen en deze behoefte zal in de toekomst vanwege demografische ontwikkelingen (vergrijzing) worden versterkt. Het verpleeg-en verzorgingshuis De Klinkenberg, aan de Van Heutszlaan in Ede, is één van de verzorgingshuizen in de kern Ede. Het verpleeg-en verzorgingshuis is echter sterk verouderd en voldoet niet meer aan eisen die de verzorgingssector aan dergelijke voorzieningen stelt.

De provincie Gelderland heeft in 1997 op grond van een uitgebreide schouwing vastgesteld dat het huidige verpleeg-en verzorgingshuis absoluut niet meer geschikt is om de huidige doelgroep op kwalitatief verantwoorde wijze te huisvesten en te verzorgen. De provincie heeft middelen gereserveerd ter bekostiging van vervangende nieuwbouw, op voorwaarde dat in de periode 1997-2000 daartoe plannen ontwikkeld worden en vastgesteld. In deze periode is gestart met de planontwikkeling.

Het grootste huisvestingsprobleem is gelegen in het feit dat de oppervlakte van de bewonersappartementen te klein is. De totale oppervlakte is 24 m², wat tot gevolg heeft dat de appartementen niet rolstoel-toegankelijk zijn en niet geschikt zijn voor intensieve bedverpleging. De nieuwbouwnorm 2000 voor verzorgingsappartementen bedraagt 39 m².

Verder moet het aantal algemene zorg-en verblijfsruimten sterk worden uitgebreid. Gevolg van de nieuwe eisen en de uitbreiding is dat meer grondoppervlak noodzakelijk is voor realisering van de plannen.

Kortom, het is noodzakelijk dat het verpleeg-en verzorgingshuis wordt aangepast aan de eisen die de zorgsector tegenwoordig stelt om te kunnen blijven voldoen aan de verzorgingsbehoefte binnen de gemeente Ede.

Vanwege het feit dat de gewenste nieuwbouw niet past in het geldende bestemmingsplan "Kern Ede 1974" is een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Het vigerende bestemmingsplan voor de betreffende percelen is het bestemmingsplan "Kern Ede, 1974". De vigerende bestemmingen zijn "Bijzondere wooncomplexen" en "Bijzondere bebouwing". Respectievelijk bedoeld voor de bebouwing met complexen ten dienste van de huisvesting van ouderen van dagen en lichamelijk of geestelijk gebrekkigen en bebouwing met gebouwen van algemeen nut als kerken en scholen. Het bestemmingsplan "Kern Ede, 1974" is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 juni 1974 en onherroepelijk goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 20 juli 1977, nr 37. Dit plan betreft een juridische regeling voor de gehele kern Ede. Het voorliggende bestemmingsplan betreft slechts een klein gebied binnen de kern Ede.

3 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Ede. Het gebied wordt globaal begrensd door de Klinkenbergerweg aan de westzijde, de Van Heutszlaan aan de noordzijde, de Eikenlaan aan de zuidzijde en de Generaal Chasselaan aan de oostkant.

De ligging van het plangebied is op bijgaand kaartje weergegeven.

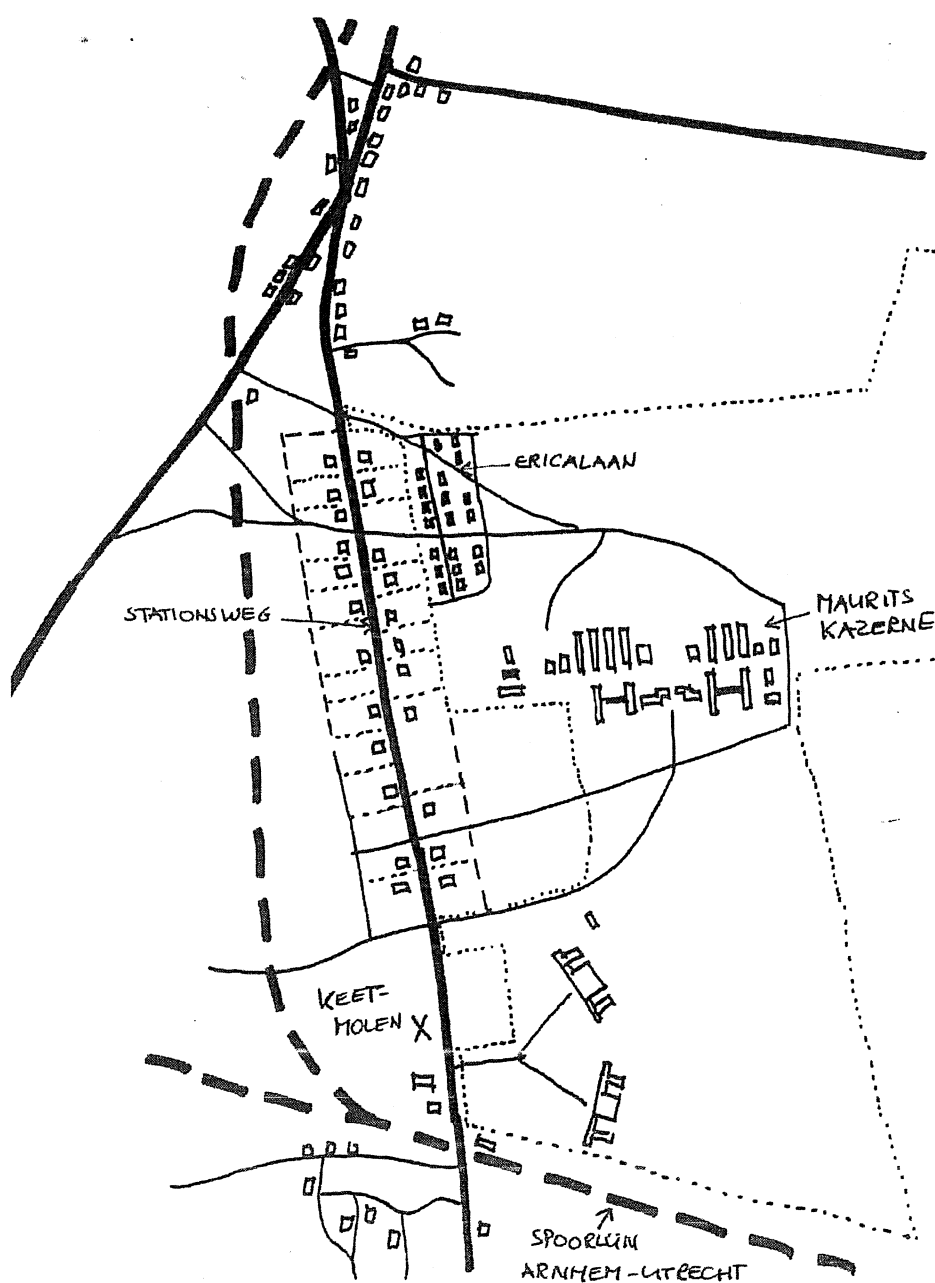


Ligging van het plangebied in Ede.

II BESCHRIJVING PLANGEBIED

1 HISTORIE PLANGEBIED

In 1850 was ter hoogte van de Ericalaan sprake van een oude route van Veldhuizen naar de Sijsselt. Deze route kruist de doorgaande verbinding tussen Ede en Bennekom ter hoogte van het plangebied. De beukenlaan langs deze route is thans nog voor een deel aanwezig langs de Ericalaan en op het terrein van de Klinkenberg. Net ten noorden van deze route lag lange tijd een belangrijke eigendomsgrens; de grens van de domeingronden.



Structuur plangebied en omgeving rond 1920.

Na de komst van het spoor werd het gebied langs de Stationsweg planmatig verkaveld voor de bouw van luxe villa's. Zie bijgaand kaartje van de situatie in 1920. De domeingronden ten oosten van deze verkaveling werden aangekocht door defensie. Ter hoogte van het plangebied werd een complex militaire woningen gebouwd. De oude verbindingsweg naar de Sijsselt werd in deze verkaveling opgenomen. De oude route tussen Ede en Bennekom fungeert momenteel als verbinding tussen Ede-centrum en het station. De functie als verbindingsweg naar Bennekom is overgenomen door de Klinkenbergerweg.

De grens tussen het buurtschap Ede-Veldhuizen en de domeingronden (later militair terrein) is nog duidelijk herkenbaar. Ter hoogte van de Ercalaan en de Van Heutszlaan gaat de bebouwing over in een open verkavelingwijze kenmerkend voor Ede-Oost. Het achterpad ter plekke van de Van Heutszlaan heet ook Buurtweg. De Klinkenbergerweg doorsnijdt een aantal verkavelingstructuren. Ter hoogte van het complex militaire woningen loopt de Klinkenbergerweg ter hoogte van de voormalige interne ontsluiting van de deze verkaveling.

Met de aanleg van de weg en de bouw van de Klinkenberg is een zestiental woningen die onderdeel waren van het militair complex gesloopt. Ook ten noorden van de Ercalaan loopt de Klinkenbergerweg over voormalige woonstraten van de woonbebouwing van Ede-Oost.

Na de aanleg van de Klinkenbergerweg kreeg de Ercalaan een belangrijke verkeersfunctie. Momenteel is de Ercalaan een onderdeel van de verkeersontsluiting rond het centrum.

bebouwingspatroon

Uit de analyse van het bebouwingspatroon blijkt dat de kenmerken van het historisch groeiproces nog duidelijk herkenbaar zijn in het plangebied.

Het bebouwingspatroon van het plangebied wordt gekenmerkt door de bebouwing uit de periode rond de eeuwwisseling en periode in de jaren '70 en '80 die als twee lagen over elkaar geschoven zijn.

laag 1

De laag van de negentiende-eeuwse bebouwing langs de Stationsweg (de toenmalige hoofdverbinding) met de militaire bebouwing gelegen aan de achterkant van de lintbebouwing en ontsloten via de Ercalaan op de Stationsweg.

laag 2

De laag van de grootschalige bebouwing van de Klinkenberg gelegen aan de Klinkenbergerweg; de verkeersdoorbraak die als nieuwe hoofdverbinding fungeert. Ten noorden van de Ercalaan/Buurtweg: de woonbebouwing van Ede-Oost. Ten zuiden van de Ercalaan/Buurtweg: de complexen militaire woningen en het kazerne-terrein.

De voormalige begrenzing van de buurtschappen en het militair gebied is nog altijd herkenbaar. Deze begrenzing lag ter hoogte van de Ercalaan en de Buurtweg. De Ercalaan en de Buurtweg (Van Heutszlaan) vormen nog altijd een duidelijke grenslijn waar de bebouwing van karakter verandert.

Ten noorden van de Ericalaan volgt de Klinkenbergerweg het tracé van een aantal voormalige woonstraten van de bebouwing van Ede-Oost. Het beeld van de Klinkenbergerweg wordt hier nog altijd bepaald door de kleinschalige woonbebouwing. Ten zuiden van de Ericalaan loopt de Klinkenbergerweg evenwijdig aan de Stationsweg en volgt ter hoogte van de Eikenlaan het tracé van een voormalige woonstraat van een complex defensiewoningen. Met de aanleg van de Klinkenbergerweg is een deel van de kazerneterreinen grenzend aan de achtererven van de villaverkaveling met vrijstaande woningen verkaveld. Aan de overzijde is naast de Klinkenberg en genoemde defensiewoningen het kazernecomplex bepalend voor het beeld.

groenstructuur

De Ericalaan liep in het verleden dwars over het terrein van de Klinkenberg van de Stationsweg naar de Eikenlaan. Langs de weg was sprake van een laanbeplanting. Restanten van die laanbeplanting zijn nu nog aanwezig op het terrein van de Klinkenberg in de vorm van monumentale beuken. Ook langs de Eikenlaan is sprake van een aantrekkelijke laanbeplanting. Aan de Klinkenbergerweg zijn jonge eiken in een laanstructuur geplant die de functie van de Klinkenbergerweg als hoofdroute ondersteunen.

2 HUIDIGE SITUATIE

bestaande bebouwing

Het huidige verzorgingscomplex de Klinkenberg is gesitueerd in de oostelijke bosrijke zone van Ede-stad en is gelegen aan de Klinkenbergerweg, een vrij drukke stedelijke hoofdweg die in noord-zuidrichting door de stad loopt. De ligging van het complex is daarnaast bijzonder specifiek door het hoogteverloop in het circa 2 ha grote terrein. Van oost naar west is sprake van een hoogteverschil van 4,3 m.

De huidige bebouwing bestaat uit een complex met als meest opvallende kenmerken een toren van circa 35 m hoogte (circa 13 bouwlagen) en een vleugel van circa 22 m hoogte (circa 8 bouwlagen). De bestaande bebouwing is negatief beeldbepalend door een zeer sobere flat-architectuur (met onder andere stalen profielplaten) en een schaal die niet in de omgeving past en geen recht doet aan de bijzondere locatie. De confrontatie met de omgeving is zeer hard.

Het complex is voor gemotoriseerd verkeer alleen bereikbaar vanaf de Van Heutszlaan aan de noordzijde van het terrein. Daarnaast vindt het parkeren geconcentreerd plaats aan de Van Heutszlaan en wel aan het eind op een groot terrein voor het complex in de zone langs de Klinkenbergerweg.

Op het terrein is een groot aantal bomen aanwezig. Veel bomen kunnen worden aangemerkt als waardevol en beeldbepalend voor zowel het terrein zelf als de omgeving. Het is gewenst een zo groot mogelijk deel van het waardevolle groen te handhaven.

III PLANBESCHRIJVING

1 LOCATIEKEUZE

Voor nieuwbouw en uitbreiding van het verpleeg-en verzorgingshuis is om aantal redenen gekozen voor de huidige locatie:

- het terrein is al grotendeels in eigendom van De Klinkenberg;
- het relatief grote programma voor de herbouw en nieuwbouw kan goed ingepast worden op deze locatie omdat de Klinkenbergerweg, als stedelijke hoofdweg, om begeleiding vraagt;
- binnen de kern Ede is geen vergelijkbare locatie voor een vergelijkbaar programma aanwezig beschikbaar;
- de nieuwbouw ter plekke levert veel logistieke voordelen op, bewoners hoeven slechts eenmaal te verhuizen;
- de locatie is gunstig gelegen ten opzichte van het centrum van Ede;
- het is een functie die passend is voor deze locatie.

2 STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De stedenbouwkundige uitgangspunten worden bepaald door de structuur en de beleving van het plangebied en haar omgeving. Daarnaast worden de uitgangspunten gevormd door de bebouwingsstructuur, ontsluitingsstructuur en de ruimtelijke groenstructuur. De randvoorwaarden komen voort uit de structuur van Ede-Oost. Aan de ontwikkeling van het (stedenbouwkundig) ontwerp ten behoeve van nieuwbouw van verpleeg-en verzorgingshuis de Klinkenberg hebben de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden ten grondslag gelegen:

- het complex dient ruimte te bieden aan circa 60 aanleunwoningen, 246 verzorgingseenheden, 30 verpleeghuisplaatsen, gemeenschappelijke voorzieningen en een buitenruimte;
- het landschap dient uitgangspunt te zijn bij de nieuwe invulling van het terrein; de nieuwbouw dient als het ware op te gaan in het landschap/ de tuin, het bestaande terrein met het hoogteverloop en het aanwezige groen. Duidelijk moet zijn dat het gebouwencomplex zich nog net bevindt op een uitloper van de Veluwe. Harde confrontaties met de omgeving dienen daarbij vermeden te worden;
- het gebouw dient rondom in het groen te liggen en zich vooral vanaf de hoofdwegen te presenteren met een “groene” allure. Enerzijds versterkt dit de karakteristiek van Ede als groene stad op de Veluwe en anderzijds is daarmee een belangrijke voorwaarde gecreëerd voor een gebouwen complex waar de bewoners zich prettig voelen;
- de schaal van het complex dient afgestemd te zijn op de bebouwing aan de oostrand van Ede-stad. Referenties kunnen daarbij de Kazernegebouwen zijn en de gestapelde wooncomplexen aan de Van Heutszlaan; daarbij is er nog voldoende contact tussen de bovenste verdiepingen en begane grond. Op de hoek Eikenlaan - Klinkenbergerweg, een stedelijke hoofdader, kan sprake zijn van een ruimtelijk accent en kan de bebouwing iets hoger zijn;

- de historische diagonaal over het terrein van de Klinkenberg dient bewaard te blijven c.q. te worden teruggebracht. Het gaat hier om een oude verbindingsweg die vanaf de Veluwe over het terrein naar Ede dorp liep. Met het terugbrengen van deze historische lijn wordt tevens bereikt dat de bestaande (beeldbepalende) boomgroepen en de apothekerswoning beter herkenbaar zijn, die vroeger gelegen waren aan de verbindingsweg.
- met het terugbrengen van de historische lijn kan tevens de mogelijkheid worden benut om de Klinkenberg met een groene allure te presenteren richting de Klinkenbergerweg.

3 HET PLAN

bebouwing

De nieuwbouw van verpleeg-en verzorgingshuis De Klinkenberg beslaat een grotere oppervlakte dan de huidige bebouwing. Dit vanwege het feit dat een appartement op basis van de nieuwbouwnorm 2000 een minimale ruimte van 39 m² vereist in plaats van de huidige 24 m² per appartement. In totaal is het aantal verpleeg-en verzorgingseenheden op deze locatie afgenomen van 268 naar 246 eenheden vanwege de verplaatsing van deze 22 eenheden naar Sint Barbara. Op het terrein zullen verder 30 verpleeghuisplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt een zestigtal aanleunwoningen toegevoegd en is ruimte gecreëerd voor gemeenschappelijke voorzieningen. In totaal vindt er dus een groei plaats van het verpleeg-en verzorgingshuis De Klinkenberg.

De afstand van de nieuwbouw tot de omringende woningen is overal voldoende groot, zodat het complex zich niet opdringt aan de omgeving en nagenoeg geen licht of zoninval wegneemt. De minimale planologische normafstand, voor een stedelijke omgeving, bedraagt 30 m om privacy te kunnen garanderen. In onderhavige locatie is de afstand tot de woningen aan de Van Heutszlaan circa 35 m en tot de Generaal Chasselaan circa 50 m. De aangehouden afstand lijkt aanvaardbaar.

De nieuwbouw van het complex valt in twee delen uiteen, te weten:

1. het verzorgings- en verpleeggedeelte aan de oostzijde dat het grootste deel van het terrein vult; en
2. het complex aanleunwoningen aan de Klinkenbergerweg.

Het verzorgingsgedeelte ligt aan de oostkant van het plangebied. Om een gebouw te creëren dat past in de bestaande (woon)omgeving is er voor gekozen de hoogte van de bebouwing te beperken. Het verzorgingsgedeelte is maximaal 5 bouwlagen hoog gemeten vanaf de Eikenlaan. De zorgappartementen omarmen als het ware een gemeenschappelijke open, groene binnenruimte. Op deze manier krijgt de bebouwing enigszins lucht. Bovendien presenteert het gebouw zich met alle zijden naar de openbare ruimte. Gevolg hiervan is dat een zorgvuldige overgang tussen privé en openbaar ontstaat.

Op de begane grond zijn overwegend dienstverlenende functies zoals de keuken, kantoren en een ontmoetingshal gesitueerd.

Het wooncomplex met de aanleunwoningen aan de Klinkenbergerweg bestaat uit maximaal 7 bouwlagen. Het wooncomplex vormt een bijzonder element aan de Klinkenbergerweg. Het woongebouw telt circa 60 appartementen in de koop- en huursector. Via het woongebouw kan men binnendoor het zorgcomplex met de voorzieningen bereiken. Ook hier bevinden zich op de begane grond nog andere functies.

Daarnaast bevindt zich op het terrein nog een gedeelte van de bebouwing van het voormalige defensie hospitaal. Het gaat hier om het voorste gedeelte (de apothekerswoning) die het meest markant is en een typisch Edese architectuur stroming van het begin van de vorige eeuw vertegenwoordigt.

Het is een beeldbepalend pand dat als het ware de schakel vormt naar de verder op gelegen defensiegebouwen in dezelfde architectuur. Het gebouwtje vertelt iets over de historie van de plek.

Het kan functioneel deel uitmaken van het Klinkenbergcomplex, maar ook een zelfstandige functie als (dienstverlenend) bedrijf of woonhuis krijgen.

schaduwonderzoek

Door het architectenbureau “Architecten aan de Maas” is een schaduwonderzoek uitgevoerd naar de aard en de omvang van de schaduwwerking als gevolg van de toekomstige bebouwing van de Klinkenberg op de omgeving. Vanwege het feit dat het onderzoek representatief moet zijn voor alle seizoenen, zijn verschillende data gekozen om het mogelijke effect van schaduwwerking te kunnen bepalen.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bebouwing over het algemeen relatief gunstig is gesitueerd. Alleen in de wintermaanden, januari en februari, kan sprake zijn van enige schaduwwerkingen op de woningen aan de Van Heutszlaan. De oorzaak hiervoor is de laagstaande zon in de wintermaanden.

ontsluiting

In de huidige situatie wordt de Klinkenberg via de Van Heutszlaan ontsloten. Via deze weg vindt ook de bevoorrading van het complex plaats. Deze ontsluiting houdt in dat het complex niet rechtstreeks bereikbaar is. Alleen via de Eikenlaan en de Chasselaan naar de Van Heutszlaan is het verpleeg-en verzorgingshuis bereikbaar. Bovendien is de Van Heutszlaan een woonstraat in een rustige woonbuurt, die niet aantakt op de Klinkenbergerweg. Als gevolg hiervan is het dus wenselijk een deel van het verkeer met de bestemming Klinkenberg een andere routing te geven, zodat de woonstraten een functie kunnen hebben voor met name bestemmingsverkeer. In de nieuwe situatie is er dan ook voor gekozen om de ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer te splitsten. De hoofdontsluiting van het zorgcomplex (bezoekers en personeel) is geprojecteerd aan de Eikenlaan, een weg die een verzamelfunctie heeft binnen Ede-oost.

De aanleunwoningen daarentegen zullen wel ontsloten worden via de Van Heutszlaan. Dit geldt ook voor het laad-en lospunt ten behoeve van de bevoorrading van het zorgcomplex. Het laden en lossen zal via inrichting zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden. De bevoorradingsingang ligt verdiept achter de groenafscheiding, waardoor de overlast tot een minimum beperkt zal blijven.

Vanaf het terrein kan verder direct aangesloten worden op de voet- en fietspaden langs de Klinkenbergerweg, de Eikenlaan en de Van Heutszlaan. In de directe nabijheid van het complex zijn verschillende bushaltes die naar het centrum en het station leiden.

parkeren

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de aanleunwoningen en het verzorgings- en verpleegdeel zullen geheel op het eigen terrein gerealiseerd worden. De parkeer-norm is gebaseerd op ervaringscijfers ten aanzien van zowel het autobezit als het autobezocht. De parkeerplaatsen kunnen door beide categorieën worden gebruikt. Het parkeren zal op een tweetal locaties geconcentreerd plaatsvinden. De norm bedraagt, voor wat betreft de aanleunwoningen, 1 parkeerplaats per koopwo-ning en 0,5 parkeerplaats per sociale huurwoning. Voor de parkeernormering is aangesloten op de landelijke norm die door het College Bouw Ziekenhuisvoorzienin-gen wordt gehanteerd. Deze normering is in de voorschriften opgenomen. Voor de verpleeg- en verzorgingseenheden is de norm minimaal 0,25 parkeerplaats per ver-zorgingseenheid en minimaal 0,3 parkeerplaats per verpleegingseenheid. In totaal gaat het om 70 parkeerplaatsen bij het verzorgings- en verpleegdeel en circa¹ 45 parkeerplaatsen bij de aanleunwoningen.

Tevens is op de plankaart de parkeerzone expliciet gedefinieerd. De op de plankaart aangegeven zones zijn ruimer genomen. In de uitwerkingsfase zal worden bepaald of er ruimte is voor meer parkeerplaatsen.

Daarnaast heeft de ruimere zone, dan de minimale maat, tot gevolg dat de waarde-volle bomen op het terrein beter kunnen worden beschermd.

groen

Het groen op het terrein manifesteert zich op verschillende manieren. Langs de Klin-kenbergerweg en de Eikenlaan is sprake van een tuin van formaat met het gebouw als decor. Binnen deze flauw hellende landschappelijke tuin bevinden zich een aan-tal bestaande waardevolle bomen. De schegvormige tuin is de belangrijkste verwij-zing naar de nabijheid van de Veluwe. Parkeervoorzieningen zijn hier dan ook niet gewenst. Binnen de tuin kan wel nog een terras gesitueerd worden dat behoort bij de horecavoorziening van het complex.

Daarnaast bevindt zich groen aan de overige randen van het terrein. Naar de Van Heutzlaan toe is er een groenstrook van circa 10 m. Hierbinnen is een vrij steil talud opgenomen. Verder is er een 4 m brede afschermende groenstrook naar de wonin-gen aan de Generaal Chasselaan. De afscherming is naar de nieuwe parkeervoorzie-ning toe. In de voorschriften heeft deze zone een aparte bestemming 'groensingel' gekregen, waar hoogopgaande afschermende beplanting zal worden aangelegd. De parkeerplaatsen hier zullen worden aangelegd onder bomen. Daartoe worden bestaande waardevolle bomen gehandhaafd en nieuwe aangeplant. Zo ontstaat meteen een visuele afscherming tussen het zorgcomplex en de woningbouw aan de Generaal Chasselaan.

Kenmerkend voor het complex is verder de situering van het zorggedeelte rond een groene binnentuin. Deze binnentuin is een voortzetting van de groenwereld buiten het complex en heeft onder andere een sterk hoogteverloop. Daarnaast zijn er ter-rassen en zitjes. De zorgunits kijken deels uit op deze levendige binnenhof.

¹ Het definitieve aantal parkeerplaatsen wordt afhankelijk van de nadere verhouding koop- en huurwoningen ingevuld.

4 BEELDKWALITEIT

bebouwing

In de architectuur zal de specifieke ligging van het complex aan de rand van de (Ede-se) Veluwe tot uitdrukking komen. Daarbij is sprake van een verwijzing naar de markante monumentale en rijke 'Defensie-architectuur' van het begin van de vorige eeuw. Anderzijds dient het gebouw te harmoniëren met de groene omgeving en de bestaande woningbouw. Bovenstaande betekent dat het gebouw voldoende monumentaliteit zal moeten bezitten om de bijzondere ligging aan de Edese hoofdstructuur te onderstrepen, anderzijds is het een vriendelijk gebouw naar de omgeving toe. Daarom zal overwegend baksteen als materiaal uitgangspunt moeten zijn (warme tinten) alsmede hout. De dakbeëindiging moet duidelijk zichtbaar zijn bij voorkeur in de vorm van overstekken en een gevarieerde daklijn. Aandacht dient er te zijn voor aspecten als duurzaamheid en energiebesparing.

terrein

Ook het terrein zal duurzaam ingericht moeten worden. Daarbij kan gedacht worden aan een ecologische tuin met bijvoorbeeld een moestuin en hemelwateropvang (hergebruik). Verder zal in de keuze van het materiaalgebruik aangesloten moeten worden op de landschappelijke context. Parkeervoorzieningen dienen te worden aangelegd in klinkerbestrating. Voetpaden en terrassen eveneens in natuurlijke materialen. De beplanting dient aan te sluiten bij de beplantingssoorten van de omringende bossen. Geen streekvreemde beplanting derhalve, zodat een optimale ecologische relatie kan ontstaan met de omgeving.

5 WIJZE VAN BESTEMMEN

algemeen

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de status en werking van verschillende onderdelen van het juridisch bindende gedeelte van het voorliggende plan "de Klinkenberg", te weten de voorschriften en de plankaart.

Het bestemmingsplan kent een viertal bestemmingen, te weten "woondoeleinden", "gemengde doeleinden", "groenvoorzieningen" en "groensingel".

Daarnaast kent het plan een tweetal bepalingen die de aanwezigheid van waardevolle en beeldbepalende bomen en bebouwing beogen te beschermen door middel van het vereisen van een aanlegvergunning voor bepaalde werkzaamheden, waardoor de waarde of de karakteristiek aangetast zou kunnen worden.

Voorts bevat het bestemmingsplan een aantal bepalingen die min of meer standaard gehanteerd worden: begripsbepalingen, vrijstellingsbepalingen, overgangsbepalingen, gebruiksbepalingen en dergelijke. Deze behoeven geen verdere toelichting.

de bestemmingen*“woondoeleinden” (artikel 7)*

Ten behoeve van het verpleeg-en verzorgingshuis met daaraan geprojecteerde aanleunwoningen is de bestemming woondoeleinden opgenomen. In de bestemming is een onderscheid gemaakt in de categorieën W(a) (aanleunwoningen) en W(v) (verpleeg-en verzorgingshuis). Voor beide categorieën geldt dat zij in gestapelde vorm zullen worden gerealiseerd.

Behalve doeleinden zijn voorzieningen toegestaan die als inherent aan een verpleeg-en verzorgingshuis kunnen worden aangemerkt, zoals een ontmoetingsplaats en een centrale keuken. Ook andere recreatieve voorzieningen in dat verband zijn mogelijk, alsmede enige kantoren op de begane grond.

De maximale hoogte van de gebouwen is op de plankaart aangegeven. Bij het bepalen van deze hoogte is het belangrijk in acht te nemen dat de hoogte van gebouwen wordt gemeten vanaf de Eikenlaan. Een en ander hangt samen met het feit dat het terrein ter plaatse afloopt naar de Eikenlaan toe. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de hoogte wordt gemeten vanaf het naastgelegen afgewerkte terrein. Met deze meetnorm wordt voorkomen dat op gronden die zijn gelegen aan de Van Heutszlaan vanwege het hoogteverschil geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, kunnen worden opgericht.

De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, die tevens buiten het bouwvlak opgericht kunnen worden, mag maximaal 2 m zijn. Ten aanzien van luifels en overkappingen is een uitzondering gemaakt: deze mogen maximaal 3 m hoog worden. Deze luifels zijn mogelijk gemaakt ten behoeve van het laden en lossen aan de noordzijde van het gebouwencomplex.

Ten behoeve van de woningen is voor minimaal 20% van het bouwvlak een tuin toegestaan. Parkeermogelijkheden zijn met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

“gemengde doeleinden” (artikel 8)

Het voormalig militaire hospitaal heeft de bestemming gemengde doeleinden gekregen. Binnen die bestemming is een aantal doeleinden mogelijk. Lichte vormen van bedrijvigheid zoals opgenomen in de bij de voorschriften behorende staat van bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen, een horecabedrijf kunnen een plaats krijgen in dit gebouw. Wonen is tevens toegestaan.

“groenvoorzieningen” (artikel 9)

Tussen het geprojecteerde gebouwencomplex en de Eikenlaan is een groene ruimte voorzien die de bestemming groenvoorzieningen heeft gekregen. Binnen deze bestemming komt een aantal waardevolle en beeldbepalende bomen voor, die gehandhaafd dienen te blijven. Ook kunnen binnen deze bestemming wegen en paden worden aangelegd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan met een maximale hoogte van 3 m.

“groensingel” (artikel 10)

Tussen het gebouwencomplex en de Generaal Chasselaan staan vrijstaande woningen. De tuinen van deze woningen zijn gelegen aan de kant van het verpleeg-en verzorgingshuis. Op het gedeelte van het plangebied dat tegen deze tuinen is gelegen, zijn parkeervoorzieningen geprojecteerd.

Om de privacy van bewoners van de Generaal Chasselaan te waarborgen, alsmede het zicht te onttrekken aan de parkeervoorzieningen, is een groensingel geprojecteerd, waarbinnen opgaande en afschermende beplanting mogelijk is. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan met een maximale hoogte van 3 m.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan "De Klinkenberg" heeft voor een ieder vanaf donderdag 22 juni 2000 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is op woensdag 5 juli 2000 een inspraakavond gehouden, waar het beleidsvoornemen nader is toegelicht.

Gedurende de periode van 4 weken is een aantal inspraakreacties ingediend. Enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de bijlage waarin de inspraakreacties en een beantwoording van de reacties is opgenomen.

overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland en DGW&T, directie Gelderland.

provincie Gelderland

De diensten van de provincie kunnen met de voorgenomen ontwikkeling instemmen, wel wordt een aantal opmerkingen gemaakt.

De diensten merken op dat ter plaatse van de nieuwbouwlocatie in mei 1995 een bodemonderzoek is uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels ruim 5 jaar oud. Daarom dient te worden aangetoond dat dit onderzoek nog representatief is voor de huidige locatie of anders aanvullend bodemonderzoek moet plaatsvinden. Het bodemonderzoek zal bij het vastgestelde plan moeten worden gevoegd.

Uit inventarisatie van de beschikbare gegevens blijkt dat het bodemonderzoek dateert van mei 1996 en daarmee dus niet ouder is dan vijf jaar. Bovendien hebben de afgelopen jaren op het terrein geen activiteiten plaatsgevonden die kunnen leiden tot bodemverontreiniging, zodat kan worden aangenomen dat de destijds aangetroffen bodemkwaliteit nog steeds hetzelfde is. Om één en ander zeker te stellen is een aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd.

Verder merken de diensten op dat uit de akoestische paragraaf blijkt dat voor zowel het verpleeg- en verzorgingshuis als de aanleunwoningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De procedure voor de aanvraag dient te zijn afgerond voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente neemt deze opmerking voor kennisgeving aan en zal ervoor zorg dragen dat de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond.

De diensten verzoeken de gemeente na te gaan of er mogelijkheden zijn voor afkoppeling van het regenwater van het riool.

Bij de planontwikkeling zal geen gebruik worden gemaakt van een gescheiden rioolstelsel. Wel zal worden getracht het terrein duurzaam in te richten. Bij de invulling van het terrein zal zoveel mogelijk een half-open verharding worden toegepast.

Tenslotte adviseren de diensten de in de bijlage opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te screenen, want het zal niet de bedoeling zijn bedrijfsactiviteiten als hoveniersbedrijven, telecommunicatie e.a. toe te staan.

De gemeente is het eens met deze opmerking. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is inmiddels gescreend op het gewenste gebruik en aangepast in het bestemmingsplan opgenomen.

DGW&T, directie Gelderland

DGW&T kan instemmen met het voorontwerp-bestemmingsplan. Verwezenlijking van het bestemmingsplan kan echter dan pas plaatsvinden nadat overeenstemming over de verkoop van het MGD is gerealiseerd.

De gemeente is zich bewust van het feit dat het bestemmingsplan pas dan kan worden gerealiseerd als overeenstemming is bereikt over de verkoop.

7 MILIEU-ASPECTEN

hinder

De milieuhinder die een verpleeg- en verzorgingshuis voor de omgeving oplevert, bestaat uit eventuele geurhinder van de centrale keuken en geluidhinder van apparatuur, zoals bijvoorbeeld koelingsinstallaties en het aan en afvoerrijdende verkeer ten behoeve van de bevoorrading. In de brochure “bedrijven en milieuzonering” van de VNG (1999) wordt hiertoe een planologische afstand van minimaal 30 m ten opzichte van woningen voorgeschreven. In het bestemmingsplan is de bebouwingsgrens daarom op 35 m ten opzichte van meeste nabije woningen gelegd, zodat aan deze eis kan worden voldaan. Daarbij zal bij de bouw van het verzorgings- en verpleeghuis de milieuhinder zoveel mogelijk worden beperkt. Zo zal de luchtafvoer van de keuken via het dak gaan, om geurhinder te voorkomen.

verkeer

Het plangebied grenst aan twee wegen die onderdeel uitmaken van de hoofdwegenstructuur van Ede, namelijk de Klinkenbergerweg en de Eikenlaan. De Klinkenbergerweg vormt een belangrijke noord-zuid verbinding van Ede en de Eikenlaan wordt een belangrijke ontsluiting van Ede-Oost. Beide wegen hebben een belangrijke functie in de gehele verkeersafwikkeling van Ede. De functies van deze wegen zijn vastgelegd in de “Nota Hoofdwegenstructuur” die in december 1999 is vastgesteld door de gemeenteraad.

De verwachte verkeersintensiteit op de Klinkenbergerweg en de Eikenlaan bedraagt respectievelijk 27000 mtvg/etm en 6000 mtvg/etmaal. De overige wegen rond het plangebied, namelijk de Generaal Chasselaan en de Van Heutszlaan maken geen onderdeel uit van de hoofdwegenstructuur, maar zijn (rustige) woonstraten. In de huidige situatie rijden de bezoekers van de Klinkenberg over de Eikenlaan en de Generaal Chasselaan en van Heutszlaan naar de Klinkenberg. In de nieuwe situatie zal de ontsluiting voor bezoekers en medewerkers van de Klinkenberg via de Eikenlaan gaan. Hierdoor worden de Generaal Chasselaan en de Van Heutszlaan ontlast. Aan de van Heutszlaan zullen circa 60 nieuwe aanleunwoningen worden gebouwd. Omdat het aantal autobezitters onder deze toekomstige bewoners naar verwachting klein is, heeft de nieuwe situatie per saldo een daling van het aantal verkeersbewegingen op de Generaal Chasselaan en de van Heutszlaan tot gevolg, wat ten goede komt aan de woonkwaliteit van deze woonstraten.

De keerlus aan de Van Heutszlaan blijft gehandhaafd omdat de Van Heutszlaan een woonstraat blijft die geen onderdeel uitmaakt van de hoofdwegenstructuur van Ede. Een eventuele aansluiting op de Klinkenbergerweg zou een te grote verkeersdruk op de Van Heutszlaan geven. Bovendien heeft een aansluiting op de Klinkenbergerweg nadelige gevolgen voor de doorstroming van deze hoofdweg. Overigens valt de keerlus buiten het plangebied.

bodem

Door ingenieurs- en adviesbureau Kobussen is in mei 1996 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, waarbij op grond van het door de gemeente Ede uitgevoerde historische onderzoek is uitgegaan van de veronderstelling dat er geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn. Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat voor PAK een concentratie hoger dan de streefwaarde aanwezig is. Het criterium voor nader onderzoek is echter niet overschreden. Het treffen van milieuhygiënische maatregelen bij de aanvraag voor een bouwvergunning is dan ook niet nodig. Er dient bij de uitvoer rekening te worden gehouden met het feit dat de grond buiten de bouwlocatie niet zonder meer voor hergebruik geschikt is.

Daarnaast is op het terrein wat momenteel in eigendom is van defensie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

geluid

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de Klinkenbergerweg, Eikenlaan en de Van Heutszlaan. In de Wet geluidhinder wordt een voorkeursgeluidbelasting van wegverkeer op gevels aangegeven van 50 d(B)A. De wet biedt de mogelijkheid om in specifieke gevallen een hogere geluidbelasting toe te staan. Voor verzorgings- en verpleeghuizen kan maximaal 55 d(B)A worden toegestaan en voor woningen maximaal 65 d(B)A. Gedeputeerde Staten zijn hiervoor het bevoegd orgaan. In onderhavig plan is het noodzakelijk een beroep te doen op deze mogelijkheid voor zowel de woningen als het zorgdeel van De Klinkenberg. Daartoe wordt een zogenaamde procedure hogere grenswaarde opgestart.

8 ARCHEOLOGISCHE ASPECTEN

Het terrein aan de Klinkenbergerweg ligt binnen een archeologisch waardevolle zone. In de afgelopen jaren zijn er vondsten uit Brons- en IJzertijd gedaan. Het gaat hierbij

om aardewerkscherven. Structuren zoals boerderijen, afvalkuilen, waterputten of kleinere gebouwen zijn hierbij niet aangetroffen. Bij de huidige planvoering zullen naar het zich laat aanzien weinig nieuwe grondverstoringen plaatsvinden. De geplande nieuwbouw ligt hoofdzakelijk binnen de al eerder bebouwde terreindelen. Het valt daarom te verwachten dat de nieuwbouw weinig of geen schade aan de nog bestaande archeologische waarden zal aanrichten.

9 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft particulier initiatief. Er kan dan ook worden gesteld dat de kosten verband houdend met deze herziening, alsmede met de uitvoering ervan, voor rekening zijn van de belanghebbende. Voor de gemeente zijn, in beginsel, aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

IV AFWEGING

Door de nieuwbouw van De Klinkenberg kan de gemeente Ede blijven voldoen aan de nog steeds groeiende behoefte aan verzorgings- en verpleeghuizen. In Ede zal het aandeel 75+ de komende vijftien jaar met 23% toenemen, landelijk bedraagt deze groei 14%.

Tevens kan de voorziening door de nieuwbouw voldoen aan de nieuwe kwaliteitseisen die vanuit de zorg worden gesteld.

De stedenbouwkundige opzet van het plan leidt tot een lager gebouw dat meer geïntegreerd is in het landschap en afgestemd op de schaal van de omgeving. Door de lagere bouw en de toevoeging van de aanleunwoningen beslaat het gebouw in de nieuwe situatie een groter grondoppervlak. Hierdoor komt het gebouw dicht bij de woningen aan de Generaal Chasselaan en een aantal woningen aan de Van Heutszlaan te liggen. Door middel van groenzones en het sparen en aanplanten van bomen rond de parkeerplaats zal de zichthinder zoveel mogelijk worden beperkt. Overigens voldoet de afstand tot de woningen volledig aan de daarvoor geldende planologische afstanden (30 m). Door splitsing van de ontsluiting zal de verkeersdruk op de Van Heutszlaan worden teruggebracht.

De in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkeling geeft dan ook een planologisch verantwoorde invulling van het gebied.