



Behoort bij VR 2005/7

**Partiële herziening van het bestemmingsplan
Klaphekweg 1971 “omgeving Spinderweg”**

Toelichting

als bedoeld in artikel 12, lid 2, van het Besluit op de ruimtelijke ordening

1 Inleiding

Aan de Spinderweg te Ede is – in directe aansluiting op de vijver en het recent gerealiseerde woonwijkje – aanzienlijke ruimte voor bedrijfsvoorzieningen. De mogelijkheden daartoe worden geschapen door de bestaande bestemming "kleine bedrijven".

Deze bedrijfsbestemming biedt geen, danwel onvoldoende mogelijkheden voor activiteiten op medisch/paramedisch gebied, lichaamsverzorging, dienstverlening, kantoor-, advies- en bureaufuncties. Door Janssen de Jong Plancoördinatie BV te Bodegraven is een verzoek tot bestemmingsplan-herziening ingediend voor het vestigen van dergelijke woon-/werkcombinaties aan de Spinderweg. Het gaat hierbij om werken op de begane grond en erboven wonen.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging/ruimtelijke karakteristiek plangebied

Het plangebiedje maakt deel uit van een wijk dat deels bestaat uit woningbouw, maar zich vooral aan de oost-/zuidoostzijde doet omgeven door bedrijvigheid. Deze wijk wordt aan de noordzijde begrensd door de Veenderweg, aan de oostzijde door de Klaphekweg, aan de zuidzijde door het spoor en aan de westzijde door de Keesomstraat. Te midden van deze woonwijk bevindt zich een vijver, alwaar de onderhavige locatie - weliswaar gescheiden door de Spinderweg – direct aan de oostzijde is gelegen.

2.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het vastgestelde bestemmingsplan "Klaphekweg 1971", welk plan door Gedeputeerde Staten van Gelderland is goedgekeurd op 13 september 1972 en vervolgens onherroepelijk is geworden. Voor de gronden waarop de gewenste ontwikkeling plaatsvindt, geldt de bestemming "Kleine Bedrijven".

Deze bestemming is qua toe te stane bedrijfsfuncties te beperkend voor realisering van het voorliggende bouwplan.

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Stedenbouwkundige aspecten

Nabij de recentelijk gerealiseerde woonwijk aan de Klaphekweg en aan de rand van het kleinschalige bedrijventerrein "Klaphek" worden 16 woningen met werkruimte ontwikkeld die multifunctioneel van opzet zijn. In de scheiding tussen woongebied en bedrijventerrein wordt de voorgestelde ontwikkeling als een goede overgang gezien.

3.2 Verkeer/parkeren

Onderzocht is of er voor de 16 te bouwen woon-/werkcombinaties aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

Voor de woningen geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning. In totaal betekent dit dat er voor de woonfuncties 25,6 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn.

Voor de 16 werkunits is op voorhand niet exact aan te geven met welke functies deze worden ingevuld. Voor de beoordeling van de parkeerbehoefte wordt daarom uitgegaan van een aanname dat diverse doelgroepen zich daar in evenredigheid van het aanbod zullen vestigen. Daarvan uitgaand komt de parkeerbehoefte op 30,8 uit.

De totale parkeerbehoefte ter plaatse wordt daarmee bepaald op 56,4, afgerond 57 plaatsen. Uit de overgelegde inrichtingsschets blijken er 60 parkeerplaatsen voor de woon-/werkunits beschikbaar, zodat aan de gemeentelijke parkeernormen wordt voldaan.

3.3 Groenvoorzieningen

In de huidige situatie zijn er geen bomen, danwel andere groenvoorzieningen aanwezig. Ook het nieuwe plan voorziet niet in de aanleg van groenvoorzieningen.

3.4. Archeologie/cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. In de (directe) omgeving zijn wel vondstmeldingen bekend, maar deze bevinden zich allemaal op de ten noorden en zuiden van het plangebied gelegen dekzandruggen. De kans dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn is klein.

Indien in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is de conditie ervan naar verwachting matig tot slecht, aangezien het sporenniveau (dat zich hier op een diepte van 0,15 – 0,25 meter of dieper bevindt) niet wordt afgedekt door een esdek.

Gelet op het bovenstaande is het niet noodzakelijk een archeologisch onderzoek uit te voeren op de locatie.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

De huidige bestemming van het perceel is "kleine bedrijven". Door een planwijziging worden er onder andere mogelijkheden voor (para)medische beroepen, lichaamsverzorging en zakelijke dienstverlening toegevoegd. Uit een oogpunt van zonering is dit geen verslechtering.

4.2 Bodem

Op het terrein is al bodemonderzoek uitgevoerd (Kobessen, kenmerk P 954.01 van januari 2001 en Lexmond, kenmerk 01.22849/FJ van september 2002). Uit de resultaten ervan blijkt dat de bovengrond een licht verhoogd EOX-gehalte bevat. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen en VOCL.

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken is er geen belemmering voor de voorgenomen planwijziging.

4.3 Wet geluidhinder

Het bestemmingsplan heeft geen betrekking op het toevoegen van nieuwe woonbestemmingen. Ingevolge de Wet geluidhinder is er geen sprake van een nieuwe situatie. Akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief, waaruit voor de gemeente geen financiële consequenties voortvloeien. Tevens is er geen reële kans op planschade.

6 Plankaart en voorschriften

Deze partiële herziening van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart - tekening nummer E 04030 en voorschriften. Van toepassing zijn de voorschriften behorend bij het geldende bestemmingsplan Klaphekweg 1971, zij het dat specifiek voor dit plangebied voorzien zal worden in aanvullende bepalingen teneinde vestiging van (para)medische beroepen, lichaamsverzorging, alsmede beroepen op het gebied van dienstverlening, kantoor- advies- en bureau en vrije beroepen mogelijk te maken.

7 Inspraak en overleg

Van 4 november t/m 1 december 2004 heeft het plan als voorontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn geen schriftelijke dan wel mondelinge inspraakreacties ontvangen.