

## **6e PARTIELE HERZIENING BESTEMMINGSPLAN EDE-CENTRUM “OMGEVING GELRIATERREIN”**

### **Toelichting als bedoeld in artikel 12 van het besluit op de Ruimtelijke Ordening.**

#### **Inleiding**

Bij de opstelling van het bestemmingsplan Ede Centrum en het Beeldkwaliteitsplan in 1996 is veel aandacht besteed aan de wens tot verhoging van de kwaliteit van dit gebied. In deze plannen is op basis van de toen geldende omstandigheden gezocht naar de maximaal haalbaar geachte stedenbouwkundige en architectonische mogelijkheden. Deze mogelijkheden betroffen, naast belangrijke verbeteringen in de bestaande winkelstraten, de herstructurering van de voormalige bebouwing van de Hof van Gelderland en de verbreding van de Torenstraat (inmiddels gerealiseerd), ook het toevoegen van nieuwe winkelgebieden zoals de projecten “Achterdoelen” en het “Gelriaterrein”.

Recent is het plangebied “Achterdoelen” in planologische zin afgerond, in die zin dat de noodzakelijke bestemmingsplanherziening rechtskracht heeft gekregen. Binnen afzienbare tijd zal met realisering van dit plangebied worden gestart. Gelet op de uitvoeringsfasering van Ede-Centrum is er op dit moment aanleiding om de laatste grote witte vlek – dus het Gelriaterrein - aan te pakken, te beginnen met het opstellen van het gewenste bestemmingsplan en het doorlopen van de planologische procedure.

Het Gelriaterrein omvat het gebied aan de zuidkant van het Edese kernwinkelgebied. Concreet wordt het projectgebied omsloten door de Telefoonweg aan de zuidzijde, de Nieuwe Stationsstraat aan de oostzijde en de spoorlijn Ede-Amersfoort aan de westzijde. Nog onlangs is aan de noordkant het woongebouw “De Maanderpoort” gerealiseerd.

Voor het projectgebied Gelriaterrein is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld, waarbij op de begane grond winkels worden geprojecteerd, terwijl op de verdiepingen appartementen zijn gesitueerd. Middels een grote parkeergarage, parkeerplaatsen op maaiveldniveau, alsmede op de eerste verdieping een parkeerdek voor de appartementen op de eerste verdieping wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit. Het geheel aan nieuwe bebouwing omvat een oppervlakte op de begane grond van circa 3100 m<sup>2</sup>.

#### **Huidige (bestemmingsplan)situatie**

In het bestemmingsplan “Ede-centrum” is het plangebied bestemd als centrumgebied II (CGII). Binnen artikel 15 “Centrumgebied” (CG) zijn ten aanzien van deze gronden bouwvoorschriften opgenomen. Verwezen mag worden naar de daartoe strekkende bepalingen onder artikel 15, lid 3 sub b.

Op dit moment is binnen het bestemmingsgebied “CG II” de noordzijde conform gerealiseerd door nieuwbouw van het appartementengebouw “De Ginkel” samen met woontoren “Residence de Veluwe” (1200 m<sup>2</sup> / 37 appartementen), alsmede gebouw “De Munt”, eveneens circa 1200 m<sup>2</sup> en 37 appartementen.

Het grootste deel van “CG II” bestaat evenwel nog steeds uit een braakliggend stuk grond met enkele bomen (lindes), die op zich de moeite waard zijn. Deze bomen kunnen evenwel moeilijk worden ingepast. Voor compensatie kan zorg worden gedragen door aanplant van groenbeplanting in de vorm van leilindes tussen de maaiveldparkeerplaatsen en het spoor.

## **Inhoud en haalbaarheid bestemmingswijziging**

In de stedenbouwkundige visie voor het plangebied plan zijn de algemene vernieuwing van de bebouwing van het gehele gebied, het ruimtelijk en functioneel markeren van het Gelriaterrein, alsmede de schaal en verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing belangrijke doelstellingen.

In grote lijnen past de nieuwbouw, samen met de voorgenomen functie-invulling, binnen het geldende bestemmingsplan Ede Centrum. Op onderdelen bestaat evenwel behoefte aan aanpassingen.

Deze aanpassingen betreffen:

- het verleggen van de rooilijn → plankaart;
- het aantal toe te voegen woningen → voorschriften;
- ontsluiting (in- en uitgang) parkeergarage → voorschriften;

## **Stedenbouwkundige aspecten**

De bebouwing van het gebied zal bestaan uit één aaneengebouwd pand, waarin op de begane grond winkelruimte is gevestigd en op de drie verdiepingen appartementen. Binnen de winkelruimte is gekozen voor detailhandel, onder meer middels de vestiging van een supermarkt van circa 2500 m<sup>2</sup>. De winkels worden aan de zijde van De Halte (tussen de nieuwbouw en het spoor; noordelijk deel) zowel vanaf het maaiveld als met een tapijt roulant in de parkeergarage ontsloten. De Halte is tevens de zijde waar de laad- en losvoorziening als de toegang tot het parkeerdek voor de bewoners is voorzien.

Op de woonverdiepingen worden circa 50 woningen gerealiseerd met op het bewonersdek (1<sup>e</sup> verdieping) een gelijk aantal bewonersparkeerplaatsen. De bergingen voor bewoners worden in de plattegrond van de appartementen opgenomen. De fietsenberging voor de bewoners is gelegen op de begane grond.

## **Functionele aspecten**

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Ede-Centrum 1996, is op basis van een analyse van het centrum een functioneel model voor de toekomstige ontwikkeling vervaardigd. Dit model gaat uit van een halter-model, waar aan de lange lijn Grotestraat/Maandereind een drietal circuits worden toegevoegd, waardoor tevens de geconstateerde "onbalans" in het bestaande winkelgebied wordt gecorrigeerd. Onder meer door invulling van het Gelriaterrein kan deze onbalans in de "halter" opgeheven worden. Tevens is in dit gebied ter hoogte van het Maanderplein het (inmiddels gerealiseerde) oriëntatiepunt binnen het centrum gesitueerd. Het circuit strekt zich – zoals in het bestemmingsplan Ede-centrum van 1996 reeds opgenomen – uit tot het spoor.

Geconstateerd mag worden dat met de thans voorgestelde invulling van het totale Gelriaterrein in functionele zin aangesloten wordt op de in het bestemmingsplan Ede-Centrum 1996 opgenomen beleidsuitgangspunten voor dit deelgebied.

## **Milieuzonering**

Het gebied kan worden gekenschetst als een functiemengingsgebied de voorgestelde invulling past daarin. In het kader van milieuzonering zijn er geen belemmeringen.

## **Wet geluidhinder**

De beoogde locatie ligt binnen de geluidszones van de Telefoonweg en de spoorlijn Ede-Amersfoort. Daarom is akoestisch onderzoek nodig. Daaruit moet blijken of aan grenswaarden kan worden voldaan.

## **Luchtkwaliteit**

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteits-eisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen. Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken

- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Volgens het Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer is de gemeente Ede wettelijk verplicht jaarlijks een rapportage van de luchtkwaliteit vast te stellen. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Ede de rapportage luchtkwaliteit 2006 vastgesteld. Uit deze rapportage blijkt niet dat langs de Telefoonweg de grenswaarden van de Wet milieubeheer worden overschreden. Dit geldt voor de huidige situatie.

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van Maart 2006 (nr. 500093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijn stof zullen afnemen als gevolg van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties Nox afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer worden voldaan.

### **Externe veiligheid (transportassen)**

Voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling op het Gelriaterrein zijn de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Ede-Wageningen / Ede centrum) van belang. Over de Telefoonweg vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtstbij geprojecteerde woningen liggen op een afstand van ongeveer 45 meter uit de rand van de spoorbaan.

De beoordeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de publicatie "Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen", uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit genoemde publicatie blijkt dat:

- op het traject nu (2002) en in de toekomst (prognose voor 2010) weinig goederentransport plaatsvindt;
- de  $10^{-6}$ -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén nadere toetsing hoeft plaats te vinden.

Noot:

In de ( nabije) toekomst zal de regelgeving rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gewijzigd. De nieuwe regelgeving wordt op dit moment aangeduid met "Basisnet". Het is nog niet duidelijk welke inhoud het uiteindelijke Basisnet gaat krijgen. Naar verwachting zal ook de nieuwe regelgeving niet tot belemmeringen leiden, gezien het feit dat er sowieso langs de spoorbaan een bebouwingsvrije strook van 30 meter wordt aangehouden.

### **Verkeersparagraaf**

Door deze herziening van het bestemmingsplan Ede Centrum vindt geen planologische uitbreiding van het aantal vierkante meters centrumvoorzieningen plaats. Dit betekent dat er, ten opzichte van de vigerende bestemmingsplansituatie, geen veranderingen plaatsvindt in het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte van centrumbezoekers.

Wat betreft de parkeerbehoefte van de appartementen wordt verwezen naar de parkeernormering die in het vigerende bestemmingsplan Ede Centrum is vastgelegd.

Gelet op de parkeernormering uit het plan "Ede-centrum 1996", het onderliggende bouwplan met de daaraan gekoppelde functies én de voorgenomen realisering van parkeerplaatsen (parkeergarage/maaiveldparkeerplaatsen, alsmede een parkeerdek voor de bewoners), kan worden gesteld dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien. Ter onderbouwing hiervan

kan worden verwezen naar het bestemmingsplan Ede-Centrum 1996, waar ter plaatse van het Gelriaterrein 280 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De parkeergarage heeft een capaciteit van 237 parkeerplaatsen en op maaiveldniveau worden 50 parkeerplaatsen aangelegd. Dit staat nog los van aanleg van het parkeerdek op de eerste verdieping, waar zoals vermeld de bewoners over eigen parkeerplaatsen beschikken.

### **Bodem**

Het grondwater ter plaatse is sterk vervuild met chloorhoudende oplosmiddelen. Voor de sanering hiervan is een saneringsplan opgesteld. Dit plan is goedgekeurd door de provincie (kenmerk GE022800115 van 5 september 2007). Na sanering is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

### **Archeologie**

Het plangebied ligt in een gebied met een hoge verwachtingswaarde voor alle perioden. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van een esdek. In de directe omgeving zijn enkele vindplaatsen bekend, met name in de IJzertijd en Middeleeuwen.

Eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek in het centrum van Ede toonde vooral verstoorde bodems en een vergraven esdek aan. Ten noordwesten van de planlocatie heeft archeologisch onderzoek echter de aanwezigheid van een nederzetting uit de IJzertijd aangetoond.

Het terrein ligt momenteel braak, maar in het verleden was hier de N.V. Stoom, Was- en Strijkinrichting "Gelria" gevestigd. De bouw en sloop van de bij dit bedrijf horende bebouwing kan de intactheid van het bodemprofiel hebben aangetast en eventueel aanwezige resten hebben verstoord.

Gelet op bovenstaande wordt geadviseerd een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen uit te voeren op de locatie. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gespecialiseerd archeologisch bedrijf aan de hand van een door de gemeentelijk archeoloog opgesteld of goedgekeurd Plan van Aanpak.

### **Waterparagraaf**

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

#### *Riolering vuilwater*

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuile water en het regenwater van het parkeerterrein moet worden aangesloten op het riool in De Halte, Telefoonweg of Maanderweg.

#### *Riolering regenwater*

Het regenwater van het dakvlak moet (tijdelijk) worden aangesloten op het riool ten noorden van de toekomstige parkeergarage in De Halte. Binnen een aantal jaren wordt het bestaande riool in De Halte vervangen door een vuilwaterriool én een (dak)waterinfiltratiesysteem. Het regenwater van het dak wordt dan afgekoppeld van het gemengd vuilwaterriool en via het infiltratiesysteem geïnfiltreerd in de bodem. Het gebruik van uitlogende (dakbedekkings)materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

### **Financiële paragraaf**

De realisatie van de winkels, appartementen en de parkeervoorziening voor de appartementen geschiedt voor rekening en risico van de ontwikkelaar/belegger.

De realisering van de openbare parkeergarage en de maaiveldparkeervoorzieningen wordt in principe gedekt uit het exploitatieresultaat van de parkeervoorziening. Indien dit onverhoopt niet haalbaar is, zal de gemeenteraad worden gevraagd of zij bereid zijn de onrendabele top te financieren, danwel dat door verkleining van de parkeergarage een mogelijk tekort wordt opgeheven.

### **Inspraak en vooroverleg**

De inspraakperiode van het voorontwerp-bestemmingsplan was van 5 juni tot en met 16 juli 2008

(4 weken). Gedurende die periode konden inspraakreacties zowel mondeling als schriftelijk worden gegeven.

Binnen genoemde periode is één schriftelijke zienswijze ingediend en wel door de heer W. van Duuren, De Halte 155 te Ede. Deze inspraakreactie is evenwel mede te beschouwen als een reactie van de bewoners van het pand De Munt 2 te Ede.

### Inhoud inspraakreactie:

Ondersteunt de plannen om het Gelriaterrein nieuw leven in te blazen. Daarbij wordt evenwel aandacht gevraagd voor de mogelijk negatieve aspecten ervan, waarbij overlast vanwege de invulling van het plan met een grote supermarkt de belangrijkste is.

Een supermarkt van 2500 m<sup>2</sup> geeft enerzijds gemak, maar kan/geeft ook overlast in de vorm van

winkelwagentjes, glasbak, afval en fietsten. Voorgesteld wordt om deze elementen niet te plaatsen in de nabijheid van het pand De Halte/De Munt, mede omdat de bewoners ervan al veel

te lijden hebben van het op geringe afstand gebouwde appartementencomplex Veluwe/De Ginkel.

- a. glasbak;  
Graag aan de zijkant van de Telefoonweg en zo mogelijk onder de grond.
- b. winkelwagentjes;  
Uitsluitend een verzamelpunt binnen de winkelruimte zelf.
- c. fietsenrekken;  
Graag aan de voorzijde van de supermarkt, zo nodig daartoe het trottoir verbreden. Een mogelijkheid is ook de fietsenstalling in de parkeergarage te situeren.
- d. groenvoorziening;  
Het geheel aan bebouwing vraagt ook om een adequate groenvoorziening in plaats van alleen maar beton, steen en asfalt. Dat zou bijvoorbeeld te bereiken zijn door een deel van de bovengrondse parkeervoorzieningen op te offeren.

### Beantwoording inspraakreactie:

Voor De Halte is een herinrichtingsplan gemaakt en daarbij zijn de bewoners betrokken.

Deze plannen dienen in goed overleg met hen nog wel verder uitgewerkt te worden richting de voorgestelde nieuwebouw.

Inzoomend op de verschillende voorstellen die in de inspraakreactie zijn benoemd, wordt opgemerkt dat de locatie van een eventuele glasbak onderdeel zal zijn van het genoemde herinrichtingsplan. Gezien de omvang van de parkeergarage zal het moeilijk zijn een locatie te vinden.

Voor de winkelwagentjes zal uitsluitend in de winkel, danwel in combinatie met de parkeergarage, een verzamelpunt worden gecreëerd.

Van de opmerking over de locatie van de fietsenrekken is goede nota genomen. Binnen het nader uit te werken inrichtingsplan zal een en ander worden meegenomen. Eenzelfde opmerking geldt voor de voorstellen over de groenvoorziening, zij het dat een "groene oase" zijn beperking vooral vindt doordat de beschikbare ruimte grotendeels wordt ingenomen door een ondergrondse parkeergarage. In ieder geval zullen langs het spoor leilindes worden geplant. In zijn algemeenheid wordt opgemerkt dat de inspraakreactie getuigt van een positieve meedenkhouding en punten raakt die weloverwogen in het herinrichtingsplan zijn beslag kunnen krijgen.



