



NOTA VAN ZIENSWIJZEN

WIJZIGINGSPLAN

**‘Nieuw bouwvlak voor sportschool
naast Peppelensteeg 1a te Ede’**

Inleiding

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 24 februari 2011 tot en met 6 april 2011 ter inzage gelegen. In deze periode konden ingezetene van de gemeente Ede en belanghebbenden een zienswijze geven op het ontwerp bestemmingsplan.

Op het ontwerp wijzigingsplan zijn twee zienswijzen ontvangen. In deze nota worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330 te 3830 AJ Leusden (659843)

Zienswijze:

In het geldende bestemmingsplan "Peppelensteeg", vastgesteld op 11 februari 2010, wordt ten aanzien van de waterhuishouding aangegeven dat het afkomende regenwater wordt afgevoerd naar het stelsel van singels langs de buitenrand van het complex Velhuizen. Daar is voldoende compensatie aanwezig.

In het wijzigingsplan wordt echter aangegeven dat het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet worden aangesloten op het recent aangelegde regenwaterriool ten noorden van de moskee. De indiener heeft de voorkeur aan het bergen van hemelwater op eigen terrein voordat de optie van lozen op het riool in beeld komt. Verzocht wordt om dit in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord:

Wij hebben vastgesteld dat de grondwaterstand op de betreffende locatie te hoog is om het hemelwater op eigen terrein op te vangen. In het recente verleden is om deze reden een gescheiden rioolsysteem aangelegd met drainagemaatregelen. De hemelwaterriolering is aangesloten op het stelsel van singels langs de buitenrand van het complex Veldhuizen. Daarmee wordt het hemelwater buiten het plangebied tijdelijk gebufferd. De zienswijze leidt daarmee niet tot een wijziging van het ontwerp wijzigingsplan. Tot slot merken wij op dat naar onze inschatting het verharde oppervlak van het vroegere zwembad op deze locatie even groot is als het verharde oppervlak van de nieuwe situatie.

Van Veen Advocaten, Postbus 442 te 6710 BK Ede (662631), namens vennootschap Health and Racket Centre Tesqua BV

Zienswijze:

1. Goede ruimtelijke ordening

Naar de mening van indiener is het wijzigingsplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening, omdat de beoogde sportschool 'zomaar' mogelijk wordt gemaakt, zonder dat daaraan een weloverwogen ruimtelijke keuze ten grondslag ligt. De motivatie van het wijzigingsplan is enkel gebaseerd op een verzoek van een ontwikkelaar. Dit is onvoldoende om tot het oordeel te kunnen komen dat het plan de ruimte goed ordent.

Op het voorontwerp heeft indiener reeds eerder ingesproken en daarop is van gemeentezijde gereageerd met de opmerking dat het de gemeenteraad niet vrij staat om op basis van concurrentie-overwegingen of wensen om marktregulatie al dan niet over te gaan tot aanpassing van het plan. Dit miskent echter de kern van de bezwaren van de indiener. De bezwaren richten zich op het feit dat niet is bezien of een andere invulling van het gebied wellicht ruimtelijk wenselijker zou kunnen zijn.

2. Parkeren

Indiener stelt vast dat in de toelichting op het wijzigingsplan expliciet is overwogen dat het voorgenomen plan niet voldoet aan de parkeernorm. Daarin wordt geen bezwaar gezien, omdat feitelijk slechts op piekmomenten deze problemen optreden en op overige dagen en tijden de parkeergelegenheden van o.a. moskee en naastgelegen school kunnen worden gedeeld.

Nog daargelaten dat de beschikbaarheid van deze parkeergelegenheden ook voor de toekomst niet gezekerd zijn heeft indiener twee aanvullende bezwaren tegen deze benadering.

Ten eerste is (met name) de vrijdagmiddag specifiek voor sportscholen en fitnessgelegenheden een piekmoment, zodat nu al is te voorzien dat een knelpunt ontstaat. Dat betekent dat de keuze om van de parkeernormen af te wijken onvoldoende is gemotiveerd.

Ten tweede is in de Nota Parkeernormering Gemeente Ede bepaald dat nieuw te bouwen gebouwen aan de parkeernorm dienen te voldoen en dat daarvan slechts kan worden afgeweken indien de aanvrager aantoont dat redelijkerwijs de parkeereis niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Dat is niet aangetoond, noch zijn er steekhoudende beleidsmatige redenen om van de parkeernota af te wijken.

Antwoord:

1. Goede ruimtelijke ordening

Het wijzigingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De stelling van indiener dat het plan enkel wordt gewijzigd omdat de aanvrager daarom verzoekt kan geen stand houden. In het bestemmingsplan 'Peppelensteeg', hetgeen is vastgesteld op 11 februari 2010, is reeds aangegeven dat de uitstraling van het sportpark meer uitstraling moet krijgen. Met name vanuit de Kastelenlaan en de entree bij de Koekeltse boslaan zou het sportpark meer 'smoel' mogen hebben. Het voorliggende wijzigingsplan geeft invulling aan deze gedachte door het realiseren van een nieuwe accommodatie naast de moskee. Verder kenmerkt het gebied zich door met name het aanbieden van sportgelegenheden. Een nieuwe sportschool past daarmee volledig binnen de ruimtelijke karakteristieken van het gebied. Verder is in het ontwerp wijzigingsplan de stedenbouwkundige uitgangspunten voldoende gemotiveerd.

Indiener geeft tot slot nog aan dat niet is gezien of een andere invulling van het gebied wellicht ruimtelijk wenselijker zou kunnen zijn. Gelet het voorgaande past de nieuwe ontwikkeling volledig binnen de ruimtelijke karakteristiek van het gebied en voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. In de ruimtelijke ordening kan niet verwacht worden dat bij elke ontwikkeling een onderzoek wordt gedaan of er andere invullingen denkbaar zijn die ook passend zijn in het gebied. De zienswijze kan daarmee niet worden gehonoreerd.

2. Parkeren

De stelling van indiener dat in de toelichting wordt aangegeven dat niet wordt voldaan aan de parkeernormering wordt door de gemeente niet onderschreven.

In de toelichting wordt aangegeven dat de parkeernorm voor de afzonderlijke functies hoger is dan de parkeercapaciteit direct nabij het plangebied. Bij de bepaling van de parkeernorm mag echter rekening worden gehouden met het 'medegebruik' van de parkeercapaciteit. Met 'medegebruik' wordt bedoeld dat de verschillende functies veelal niet gelijktijdig in gebruik zijn. In de toelichting is verder aangegeven dat slechts op enkele piekmomenten een parkeerdruk ontstaat direct nabij het plangebied. Op die momenten is de parkeercapaciteit direct nabij het plangebied onvoldoende om de vraag volledig op te kunnen vangen (circa 134 parkeerplaatsen). Tijdens deze piekmomenten is echter ook de parkeercapaciteit van het overige gebied van belang. In een straal van 100 tot 200 meter zijn namelijk nog eens ruim 300 parkeerplaatsen aanwezig in de openbare ruimte. Op basis van medegebruik van de parkeercapaciteit wordt daarmee vastgesteld dat voldaan wordt aan de parkeernormering voor het totale gebied.

Indiener geeft verder aan dat sportscholen en fitnessgelegenheden met name vrijdagmiddag druk bezocht worden. Dat betekent dat nu al een knelpunt is te voorzien. Gelet op het medegebruik van de totale parkeercapaciteit van het sportpark Peppelensteeg bestaan naar onze mening voldoende uitwijkmogelijkheden om de parkeerdruk te kunnen opvangen. Verder wordt opgemerkt dat in de directe omgeving van het plangebied op korte termijn 29 extra parkeerplaatsen worden aangelegd. Hiermee wordt al een groot deel van de nieuwe parkeervraag ten behoeve van de sportschool opgevangen direct nabij het plangebied.

Tot slot geeft indiener aan dat nieuw te bouwen gebouwen aan de parkeernorm dienen te voldoen op basis van de Nota Parkeernormering Gemeente Ede. Slechts in beperkte gevallen kan daarvan worden afgeweken. Indiener geeft aan dat niet is onderbouwd waarom van de Nota Parkeernormering Gemeente Ede wordt afgeweken. Naar de mening van indiener bestaan hiervoor geen steekhoudende beleidsmatige redenen.

Op de eerste plaats wordt vastgesteld dat de Nota Parkeernormering Gemeente Ede is vastgesteld op 31 maart 2011. Het voorliggende plan is al in 2009 opgestart en in 2010 definitief beoordeeld. Daarmee is de Nota Parkeernormering niet van toepassing. Het parkeeraspect is beoordeeld op basis van de CROW normering (inclusief het medegebruik). Daarbij is geconcludeerd dat de nieuwe parkeervraag kan worden opgevangen in het oostelijke deel van het sportpark Peppelensteeg.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plangebied door de gemeente is verkocht aan een ontwikkelaar. Daarbij is vastgesteld dat het niet mogelijk c.q. wenselijk is om de parkeervraag op eigen terrein in te vullen. De ligging van het perceel is namelijk niet geschikt om dit te realiseren. Bij de verkoop van het gemeentelijke perceel is rekening gehouden met het parkeeraspect. Ten behoeve van de nieuwe sportschool is de eis om op eigen terrein te parkeren afgekocht. Om de parkeerdruk tijdens de piekmomenten op te vangen direct nabij het plangebied, worden circa 29 extra parkeerplaatsen gerealiseerd in de openbare ruimte.