



ZIENSWIJZENNOTA

Kop van de Parkweg

januari 2012

De ontwerpen van het bestemmingsplan Kop van de Parkweg en het Exploitatieplan Kop van de Parkweg hebben van 20 oktober tot en met 30 november 2011 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie schriftelijke zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen. Over het exploitatieplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Reclamant 1

De zienswijze van reclamant 1 bevat bijlagen met tekeningen en luchtfoto's ter onderbouwing van zijn stedenbouwkundige visie op het project.

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant 1 heeft een eigen visie op de stedenbouwkundige invulling van de Kop van de Parkweg. Zo stelt hij een gebouwenwand aan de Kop van de Parkweg voor die in lijn is met het trafohuisje en een goede ontsluiting van het gebied door de aanleg van een weg en fietspad op het huidige parkeerterrein langs het spoor (een ontbrekende schakel in de verbinding naar de industrieterreinen). Voor de woningen die dan niet aan de kop gebouwd kunnen worden ziet reclamant 1 mogelijkheden in deelgebied Parkweg Noord. Naast de stalling aan de zuidzijde zijn ook mogelijkheden binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten. Een ruim zuidplein presenteert Ede beter dan een opeenstapeling van gebouwen. Gezien het huidige economische klimaat kan de horeca gelegenheid op het plein beter worden ingeruild voor parkeren, en het parkeren langs het spoor worden ingeruild voor een weg die voor de bereikbaarheid van Spindop en Parkweg van belang is. Door de weg aan te leggen op het niveau van de Parkweg, ligt het spoor weer als vanouds op een dijk, circa 1 meter onder spoorniveau en sluit goed aan bij de hoek van de blokkenweg en binnen de spoorzone aan de trapingang van de spoortunnel. Het snippertje groen dat Prorail nog op het zuidplein bezit kan betrokken worden bij de aankoop van de tramput zoals de parkeerplaats vroeger genoemd werd, het tramspoor liep door tot de hoek van de Blokkenweg.
- b. Een groter aantal m2 voor detailhandel aan de Parkweg-Noord kan wellicht door een grote firma (Hema, Blokker e.d.) worden afgenomen.
- c. Het voorgestelde geluidscherm, dat er voor reclamant 1 liever niet komt, kan door de weg anders aan te leggen ongeveer de helft minder hoog worden.

Gemeentelijke reactie

- a. In deze fase van planvorming staan de uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied niet meer ter discussie. De gemeenteraad heeft in december 2009 de kaders voor de herontwikkeling van de Kop van de Parkweg vastgesteld, waarna het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan in november 2010 is vastgesteld. Deze documenten zijn de basis geweest voor het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt. De gemeente is niet voornemens om een ander plan te ontwerpen. De gemeente waardeert de creatieve inbreng van burgers, maar zal het bestemmingsplan niet wijzigen.
- b. Meer detailhandel (dan in het bestemmingsplan is opgenomen) is in dit gebied niet gewenst. Uit de (Evaluatie) Nota Detailhandel 2009, dat het kader vormt voor detailhandel, blijkt dat Ede veel m2 winkelruimte kent. De positie van een concentratiegebied zoals de Spindop/omgeving Parkweg kan worden verstevigd maar van uitbreidingsmogelijkheden is geen sprake. Er is bewust voor gekozen om de m2 detailhandel direct grenzend aan de bestaande winkelconcentratie toe te staan in het bestemmingsplan. De detailhandel zoals beoogd in de bestemming Gemengd 1 past binnen het beoogde beleid.
- c. De hoogte van het beoogde geluidscherm is afgestemd op de behoefte om voldoende afscherming van het spoorweglawaai te bieden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Inhoud zienswijze

De zienswijze betreft de economische uitvoerbaarheid van het ontwerp-bestemmingsplan Kop van de Parkweg. Gesteld wordt dat de Kop van de Parkweg deel uitmaakt van het grotere project Veluwe Poort en dat daarvoor de economische uitvoerbaarheid onvoldoende is aangetoond. Tevens wordt gesteld dat de risico's voor het grondbedrijf niet zijn gedekt en dat de woningbouwprogrammering in aantallen en financieringscategorie niet realistisch zijn.

Gemeentelijke reactie

Het project de Veluwe Poort omvat een aantal deelprojecten waaronder de Kop van de Parkweg. Ook dit deelproject draagt bij aan de ontwikkeling van de Parklaan en de Spoorzone. De ambities van de gemeente ten aanzien van de Kop van de Parkweg gaan terug tot voor de ontwikkeling van het Masterplan Ede-Oost (nu: Veluwe Poort).

Om de volgende redenen beoordelen wij de economische uitvoerbaarheid als realistisch:

- Het tekort in de grondexploitatie van de Kop van de Parkweg wordt gedekt door de reeds getroffen voorziening van € 4,6 mln. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de raad gevraagd een aanvullende voorziening van € 0,4 mln. te verstrekken. Daarmee is de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan gegarandeerd.
- Met een ontwikkelaar is overeenstemming over de condities van de levering van de grond waaronder het (woningbouw)programma en de grondprijs.
- De VON-prijzen liggen in lijn met de huidige transactieprijzen (passend in dit gebied).

Ten aanzien van de relatie met het project Veluwe Poort merken wij op dat het juist is dat nog wordt bekeken hoe voor het project Veluwe Poort een sluitende Business case kan worden bereikt. In de grondexploitatie voor de Kop van de Parkweg is rekening gehouden met een bijdrage voor de bovenwijkse binnen de Veluwe Poort betrokken voorzieningen. Daarmee levert dit project een bijdrage in de uitvoerbaarheid van de gehele Business Case voor de Veluwe Poort.

Ten aanzien van de relatie met de risico's voor het Grondbedrijf wordt opgemerkt dat de constatering dat het weerstandvermogen nog onvoldoende groot is om de risico's van alle grondexploitaties te dekken juist is. Daar staat tegenover dat niet alle risico's die binnen de grondexploitaties worden onderkend zich al direct voordoen en dat te realiseren toekomstige resultaten zullen bijdragen aan het opbouwen van een meer verantwoord weerstandvermogen. Daarbij vormt de onzekerheid over de ontwikkeling van de woningmarkt in aantallen en financierbaarheid de komende jaren een onzekere factor. Zoals hiervoor al is aangegeven vormt het plan voor de Kop van de Parkweg hierop enigszins een uitzondering doordat met een ontwikkelaar hierover afspraken zijn gemaakt.

Conclusie

Deze zienswijze is geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Reclamant 3

Inhoud zienswijze

- a. In deze zienswijze wordt een aantal referenties aangehaald die als integraal deel van de zienswijze moeten worden beschouwd.
- b. Reclamant 3 blijft van mening dat hij als eigenaar/bewoner buitenproportioneel veel moet inleveren op privacy en woongenot. Het is bemoedigend dat de gemeente dit erkent in onder andere de nota inspraak en overleg. Overleg met de gemeente op ambtelijk niveau om een minnelijke schikking te verkennen heeft geen soulaas noch zicht daarop geboden. De gemeente heeft geen concreet voorstel gedaan. Een gesprek met de wethouder, op uitnodiging in de inspraakreactie van reclamant 3, heeft niet plaatsgevonden.
- c. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een overgangszone van maximaal 5 meter naar de achtergelegen woningen aan de Oranjelaan aangegeven. Ter hoogte van het perceel van reclamant 3 ontbreekt deze zone, waardoor het bestemmingsplan op dit punt aangepast moet worden.

- d. Ook in het ontwerpbestemmingsplan wordt weer op de kop de bestemming Gemengd-2 aangegeven. Dit omvat horecabedrijven 1 en 2 met een mogelijke sluitingstijd van 2 uur. Reclamant heeft hiertegen nog steeds bezwaar en het plan behoeft dus aanpassing.

Gemeentelijke reactie

- a. Voor zover deze referenties beantwoording behoeven, verwijzen wij naar onze eerdere beantwoording die in het kader van dat betreffende onderwerp heeft plaatsgevonden.
- b. De woonomgeving van reclamant 3 zal inderdaad veranderen door de voorgenomen nieuwbouw aan de Parkweg. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een bepaald ambitieniveau en programma dat met de beschikbare ruimte ter plaatse leidt tot de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvolumes. Ten opzichte van de bestaande situatie is dat een forse toename van bebouwing aan de achter- en zijkant van het perceel van reclamant 3. De gemeente wijst er nogmaals op dat het geldende bestemmingsplan ter plaatse al meer en hogere bebouwing toestaat dan dat er feitelijk is gerealiseerd. Dat neemt niet weg dat er ook in planologische zin sprake is van een toename van de bouw mogelijkheden, die nadelig kunnen uitpakken voor de situatie voor reclamant 3. Reclamant 3 heeft de mogelijkheid een verzoek om vergoeding van planschade in te dienen. Een vergoeding van planschade zal plaatsvinden op basis van een rapport, niet op basis van een overeenkomst (volgt uit verordening over vergoeding van planschade). Reclamant 3 houdt de mogelijkheid beroep in te stellen tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.
- In het zienswijzenoverleg dat plaatsvond op 12 januari jl. verzocht reclamant 3 de gemeente om tot een creatieve oplossing te komen ten aanzien van een compensatieregeling of door eventueel op voorhand een overeenkomst met elkaar te sluiten waarmee de partijen tot elkaar zouden komen. De mogelijkheden zijn onderzocht. De uitkomst is als volgt: Wanneer er vooraf e.e.a. geregeld zou worden in een overeenkomst, dan is het gevolg dat de gemeente met reclamant 3 afsprekt om afstand te doen van zijn beroepsrecht. Dit betekent dat reclamant 3 geen bestuursrechtelijke rechtsmiddelen meer aanwendt tegen een bepaald besluit van de gemeente, zoals een planschadeverzoek of de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is juridisch gezien echter niet mogelijk. Volgens de rechtspraak zijn dergelijke afstandsovereenkomsten niet toegestaan. Omdat het recht om bezwaar en beroep in te stellen beschouwd wordt als zijnde van openbare orde, kan daarvan – wettelijk gezien - geen afstand worden gedaan. Ook al is er overeenstemming over tussen burger en gemeente. De burgerlijke rechter oordeelt dergelijke overeenkomsten meestal nietig (artikel 3:40 BW): de regeling in de Algemene wet bestuursrecht is van dwingend recht en de inhoud van de afstandsovereenkomst is daarom in strijd met de openbare orde.
- Los van het bovenstaande is de gemeente op verzoek van reclamant 3 bereid met hem in onderhandeling te treden over de verkoop van een strook grond, grenzend aan zijn perceel.
- c. Het bestemmingsplan volgt het vastgestelde Stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsplan. De overgang van de nieuwbouw aan de Parkweg naar de woonpercelen aan de Oranjelaan wordt vormgegeven door een bebouwingszone van maximaal 5 meter hoog (t.b.v. commerciële ruimten) en een onbebouwde zone van 2 meter breed. De onbebouwde zone loopt volledig rondom het perceel van reclamant 3 en ook de zone met een maximale bouwhoogte van 5 meter ligt achter betreffend perceel, tot aan de garage van reclamant 3. Ter plaatse van de nieuwbouw op de hoek, aan de oostzijde van het perceel van reclamant 3, is in het bestemmingsplan de strook t.b.v. commerciële ruimte met een maximale bouwhoogte van 5 meter niet opgenomen. De gemeente wil hier een zekere mate van ontwerpvrijheid voor de architect behouden, om deze complexe locatie zorgvuldig te kunnen invullen. Het stedenbouwkundig plan gaat ter plaatse namelijk uit van een hoofdgebouw aan de kop, met daarachter een lagere zone met commerciële ruimte en liftgebouwtjes. Het bouwplan is echter nog niet bekend, waardoor het gedetailleerd overnemen van het stedenbouwkundig plan in dit bestemmingsplan waarschijnlijk zou leiden tot een noodzakelijke planherziening in de toekomst. De gemeente hanteert daarom een zekere mate van flexibiliteit. Daarbij zijn uw belangen ook in acht genomen. De afstand tussen het bouwvlak van de nieuwbouw en de zijkant van uw woning bedragen ten minste 10 meter. Dit vinden wij stedenbouwkundig gezien acceptabel.

- d. Zowel het Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan als het bestemmingsplan voorzien op de kop aan het Zuidplein in horeca. De gemeente vindt deze locatie (op de kop van de Parkweg, aan het plein en in de nabijheid van het NS station) een uitstekende plek voor een horecagelegenheid. Het bestemmingsplan voorziet hierin met de bestemming Gemengd-2 waarbinnen de lagere categorieën 1 en 2 zijn toegestaan, denk daarbij aan een lunchroom, restaurant of eetcafé. Nadrukkelijk kiest de gemeente in het bestemmingsplan niet voor een zware horecacategorie waarin bijvoorbeeld een discotheek is toegestaan, en is een café alleen mogelijk via een extra stap (burgemeester en wethouders kunnen besluiten bij omgevingsvergunning af te wijken van categorie 1 en 2). Dit voor zover het bestemmingsplan. Daarnaast hanteert de gemeente het sluitingstijdenbeleid. Dat is echter geen bestemmingsplankwestie en wordt in dit kader niet behandeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.