



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

Maanderweg e.o.

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Maanderweg e.o. heeft van donderdag 31 januari tot en met woensdag 13 maart 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben zes reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Reclamant

De bestaande winkel aan de Schaapsweg 55-59 te Ede is niet geheel goed ingetekend op de kaart van het nieuwe bestemmingsplan. Reclamant heeft een situatieschets bij de zienswijze gevoegd waarop dat is aangegeven. Reclamant merkt op dat er plannen zijn om dat gedeelte te vervangen door nieuwbouw en daar ook de mogelijkheid van een parkeerkelder op te nemen. Daarom heeft hij het bestemmingsvlak ook doorgetrokken aan de rechterzijde van de woning om daar de inrit van de kelder te kunnen realiseren. Reclamant verzoekt de verbeelding voor wat betreft het bouwvlak aan te passen.

Reactie gemeente:

De vraag van reclamant moet worden gezien als een nieuwe ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd actualiseringsplan. Voor actualiseringsplannen is afgesproken dat nieuwe ontwikkelingen in beginsel niet worden meegenomen. Een uitzondering hierop is alleen als er al een vraag lag en er voldoende onderzoek is uitgevoerd en daarnaast dient ook door het college te zijn aangegeven dat de ontwikkeling wenselijk is. Hiervan is in dit geval geen sprake.

Reclamant kan een principe-aanvraag indienen om medewerking te verlenen aan zijn bouwplan. Of al dan niet medewerking wordt verleend aan de bouwplannen van reclamant wordt dan nader onderzocht. Wanneer de uitkomst is dat medewerking wordt verleend, kan ondermeer als voorwaarde worden gesteld dat nader onderzoek is vereist op het gebied van verschillende vakdisciplines. Dergelijke onderzoeken moeten zijn afgerond voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gaat.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant

Reclamant heeft kennis genomen van de nota inspraak en vooroverleg Maanderweg e.o. Reclamant vindt dat het college van burgemeester en wethouders voorbij gaat aan zijn in het verleden ter zake gemaakte opmerkingen. In 2009/2010 nam de gemeenteraad stelling tegen het plan tot vestiging van een parkeerterrein in het park achter zijn appartementencomplex. Er was duidelijk geen meerderheid voor deze plannen, juist omdat er monumentale beuken en eiken in het gebied staan en de contouren uit de periode van restaurant Van Laar, later hotel "De Witte Hinde" nog zichtbaar aanwezig zijn. Dit maakt het juist tot een plezierige woonplek voor iedere eigenaar van een appartement in de Witte Hinde. Het leefgenot komt in het geding als plannen zoals gepresenteerd in het ontwerp bestemmingsplan Maanderweg e.o. doorgang zouden vinden. Daarom vraagt reclamant af te zien van de mogelijkheid tot bouw van een kantoor naast "De Witte Hinde" dat in het ontwerpbestemmingsplan al is verkleind vergeleken met het eerste voorontwerp van dit bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat de afgelopen twintig jaar al is aangetoond dat het niet lukt op die locatie een kantoor te realiseren en het niet realistisch is te denken dat dit met het huidige overschot aan kantoorruimte wel zal lukken. Bovendien lijkt door cumulatie van plannen voor het bestemmingsplan Maanderweg e.o. samen met de ontwikkeling van het stationsgebied een situatie te ontstaan waardoor de bewoners van dit gebied niet meer weten wat de uiteindelijke bestemming is als meerdere plannen over elkaar heen worden gelegd. Voorts vraagt reclamant om uitleg of de plannen voor de parkeergelegenheid achter "De Witte Hinde" uitsluitend gerelateerd zijn aan de plannen voor de bouw van een kantoor. Hoe denkt men die

locatie te bereiken? Is het de bedoeling dat de VVE "De Witte Hinde" een soort toestemming voor het recht van overpad aan de eigenaar van het kantoor moet verlenen? Aan de voorzijde van zijn gebouw is in het kader van de plannen voor de Spoorzone een tunnel gepland. Daarmee verband houdend zijn er al toezeggingen van het project team spoorzone gedaan om de bereikbaarheid van zijn appartementencomplex te waarborgen met name voor hulpdiensten zoals artsen, ambulance etc. ook al is nog niet geheel duidelijk op welke wijze. Nu dreigt er ook aantasting van de bereikbaarheid van de achterzijde van het gebouw. Het is een illusie te denken dat het bestemmingsplan van de Spoorzone, het Noordplein en de Maanderweg e.o. los van elkaar kunnen worden gelezen. Er is juist een overlapping en deze plannen dienen in logische overeenstemming met elkaar te zijn.

Nu het bestemmingsplan is verouderd en volgens de wet vervangen dient te worden is dit een goede gelegenheid de plannen die al voor de spoorzone bestaan te actualiseren naar het voorontwerp bestemmingsplan Maanderweg e.o.

Het verzoek van reclamant luidt als volgt: Het groene "Witte Hinde" park handhaven in zijn huidige hoedanigheid en het kantoorgebouw naast en de parkeerplaats achter het gebouw "De Witte Hinde" te schrappen uit het ontwerp bestemmingsplan Maanderweg e.o. Ook sluit dit naadloos aan op de hoofdgroenstructuur langs de spoorzone waar "het Witte Hinde" park een onderdeel van is. Tevens wordt dan voldaan aan de Provinciale structuurvisie, die als één van de uitgangspunten een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte en een duurzame planontwikkeling heeft. Daarbij toegevoegd verzoekt reclamant de drie bestemmingsplannen met elkaar in overeenstemming te brengen en de bereikbaarheid zowel aan de voor als aan de achterzijde van de Residentie "De Witte Hinde" te waarborgen.

Op dit moment kiest reclamant voor het indienen van een reactie door de bestuurders van de VvE "De Witte Hinde" namens de eigenaren van het appartement Stationsweg 128 t/m 186, in plaats van een reactie van appartement eigenaren separaat. Reclamant maakt de gemeente erop attent dat hij in een volgende fase die gelegenheid nadrukkelijk openhoudt en wellicht zonodig een uitgebreidere reactie zal geven. Voor het overige beschouwt hij zijn eerdere ingezonden stukken als herhaald en ingelast.

Reclamant merkt op dat hij begrip heeft dat er nieuwe plannen worden ontwikkeld maar vraagt daarbij rekening te houden met het toekomst bestendig maken van de leefbaarheid van de omgeving van de eigenaren vertegenwoordigd in de VvE "De Witte Hinde". Planschade blijft voor reclamant zo nodig tot zijn mogelijkheden behoren.

Reactie gemeente:

De stelling dat de gemeenteraad in 2009/2010 tegen het plan tot vestiging van een parkeerterrein in het park achter de Witte Hinde was, wordt niet gedeeld. De reden hiervoor was anders. Uit nader dossieronderzoek is namelijk gebleken dat destijds is voorgesteld op deze locatie tijdelijke parkeervoorzieningen mogelijk te maken. Dit werd voorgesteld als mogelijke optie indien er onvoldoende parkeercapaciteit zou dreigen. Met de plannen van de herinrichting van het Oude Enkabadterrein werd het echter voorlopig niet nodig geacht het terrein naast het Witte Hindepark te gebruiken voor tijdelijk parkeren.

Zoals in de inspraaknota is opgemerkt betreft het hier een actualisatieplan. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen wordt conserverend te werk gegaan. Dit betekent, dat de huidige bestemming als uitgangspunt wordt genomen en dat er geen bestemmingen worden wegbestemd. In het geldende bestemmingsplan is een kantoor bestemming opgenomen en deze bestemming is in het voorliggende bestemmingsplan Maanderweg e.o. overgenomen. De reden dat het bouwvlak van het kantoorpand in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan is verkleind, heeft te maken met de gasleiding die daar is gerealiseerd. De ligging van de gasleiding heeft namelijk tot gevolg dat de bebouwing feitelijk niet kan worden gesitueerd conform het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is daarom verkleind.

De gemeente is zich bewust van het feit dat de locatie naast de Witte Hinde relaties heeft met toekomstige ontwikkelingen op het aangrenzende busstation en parkeerplaats (bekend onder de

projectnaam Noordplein) en met plannen van de Spoorzone. Deze plannen zijn echter op dit moment nog onvoldoende gedetailleerd uitgewerkt om mee te nemen in een bestemmingsplanprocedure. Voor enerzijds het Noordplein en anderzijds de Spoorzone worden te zijner tijd nieuwe bestemmingsplannen opgesteld en in procedure gebracht. Het gaat daarbij om plannen die aansluiten op de plangrens van het gebied van het bestemmingsplan Maanderweg e.o. Anders dan in het voorliggend bestemmingsplan gaat het hier om ontwikkelplannen waarbij de bestemming van het geldende bestemmingsplan kan wijzigen. Op de vraag of de plannen voor de parkeergelegenheid achter de “Witte Hinde” uitsluitend gerelateerd zijn aan de plannen voor de bouw van een kantoor kan de gemeente op deze plaats geen definitief antwoord geven. Zoals eerder opgemerkt gaat het hier immers om het conserveren van de geldende verkeersbestemming en logischerwijs zal deze verkeersbestemming worden ingevuld ten behoeve van het te realiseren kantoorpand. De ontsluiting naar het kantoorpand kan op verschillende manieren worden gerealiseerd dit kan door de Groenbestemming en Verkeers- (en Verblijfs)bestemming. Parkeren is eventueel ook ondergronds mogelijk.

De gemeente Ede deelt de mening van reclamant dat het van belang is dat onder andere met de omwonenden over de toekomstige ontwikkelplannen dient te worden gecommuniceerd en is ook voornemens dit te (blijven) doen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant

In het plangebied is het perceel Padberglaan 10-18 aangeduid met de bestemming Maatschappelijk, nader gespecificeerd in (pr) praktijkruimte voor Padberglaan 10, de huidige Padbergkliniek respectievelijk (sm-bc) buurtcentrum, het huidige gebouw “De Brink”.

Bij de aanstaande opheffing en ontruiming van buurtcentrum-functies in gebouw De Brink is reclamant voornemens de beide gebouwen in het functioneren van de Padbergkliniek te betrekken. Er is een koopovereenkomst getekend tussen de Stichting “De Brink” en de Stichting Psoriasisdagbehandlingscentrum waarmee laatstgenoemde Stichting per 1 juli a.s. eigenaar van het pand “De Brink”, Padberglaan 18 wordt. Reclamant verzoekt de gemeenteraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan rekening te houden met deze wijziging c.q. uitbreiding van bestaande (sub) functie-aanduiding. Reclamant merkt hierbij nog op dat de Padbergkliniek voorziet in haar eigen behoefte aan parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers middels een overeenkomst voor voldoende gereserveerde parkeerplaatsen op het nabij gelegen private kerkterrein op de Padberglaan-Prins Bernhardlaan.

Reactie gemeente:

Ook onder het geldende bestemmingsplan is de functie die reclamant op de Padberglaan 18 in de nabije toekomst wenst uit te oefenen toegestaan. Gelet op het feit dat de plannen van reclamant concreet zijn en hij het betreffende perceel/pand heeft gekocht, wordt de aanduiding specifieke vorm van maatschappelijk-buurtcentrum op de verbeelding aan de Padberglaan 18 verwijderd en vervangen door de aanduiding praktijkruimte.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding.

4. Reclamant

Reclamant geeft aan dat zijn zienswijze betrekking heeft op het cultuurhistorische onderdeel van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.8 van de toelichting op het bestemmingsplan gaat in op de cultuurhistorische aspecten. Hierin is onder meer aangegeven dat de monumentale waarden planologisch gewaarborgd moeten worden, waarbij het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft op de beschermde gebouwde monumenten in het plangebied (pagina 39). Vervolgens merkt reclamant op dat op pagina 45 een overzicht van de cultuurhistorische elementen in het plangebied is opgenomen (tabel II). Dit overzicht is naar mening van reclamant voor wat betreft de beschermde gemeentelijke monumenten onvolledig. De tabel noemt slechts een klein aantal gebouwen die op grond van de Erfgoedverordening Ede als monument zijn aangewezen, terwijl er meerdere andere gemeentelijk beschermde monumenten in het plangebied staan, waaronder de Berkenlaan 2, 4, 8, 10, 16 en 18 te Ede. Naar mening van reclamant dienen alle (uiteraard ook de niet hierboven expliciet genoemde) in het plangebied aanwezige gemeentelijke monumenten opgenomen te worden in het overzicht van cultuurhistorische elementen. Op deze wijze is inzichtelijk welke panden binnen het plangebied de aan gemeentelijke monumenten toegekende bescherming toekomt.

Reactie gemeente:

Reclamant merkt terecht op dat de tabel in paragraaf 3.8 van de toelichting voor wat betreft de gemeentelijke monumenten onvolledig is. Deze omissie is hersteld en de tabel is aangevuld met de bestaande monumentale panden binnen het plangebied.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de toelichting.

5. Reclamant

Reclamant merkt op dat hij plannen heeft om het spoorgedeelte tussen station Ede-Wageningen en station Ede Centrum te verdubbelen. Realisatie van deze spoorverdubbeling is niet op korte termijn voorzien. Desondanks vraagt reclamant de gemeente een passage over de genoemde plannen van zijn organisatie op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De plannen van reclamant zijn nog niet concreet en nog niet uitgekristalliseerd. Het reikt naar mening van de gemeente te ver om in deze fase daar iets over op te nemen in het voorliggende actualisatieplan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant

Reclamant heeft een gesprek gevoerd met de ambtelijke dienst inzake een ontwikkeling die hij wenst aan de Stationsweg 111, 113 en 115 te Ede. Tijdens dit gesprek is door de ambtelijke dienst aangegeven dat er geen ruimte wordt gezien om deze ontwikkeling mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Maanderweg e.o. De mogelijkheid kwam naar voren om, onder voorwaarden, in de zogenaamde Bezemronde 2 te worden meegenomen. Hiervoor is reclamant doorverwezen naar het planatelier. Omdat er op dit moment nog geen duidelijk uitgangspunt ligt voor de bestemmingsplanwijziging op de onderhavige locatie dient reclamant een zienswijze in. Reclamant heeft aan de zienswijze een bijlage toegevoegd waarin zijn bestemmingsplanvisie wordt weergegeven voor het betreffende gebied. Deze gewenste ontwikkeling houdt, kort omschreven ten opzichte van de geldende situatie, in een hogere bouwhoogte, een verruiming van het bouwvlak en een wijziging van de bestemming (van Bedrijfsbestemming naar een Gemengde bestemming).

Reactie gemeente:

Het verzoek van reclamant moet worden gezien als een ontwikkeling. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen geldt als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen als op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan alle benodigde onderzoeken zijn afgerond, er al bestuurlijke goedkeuring is gegeven aan het plan en er geen sprake is van een complexe ontwikkeling. Een ontwikkeling in het bestemmingsplan opnemen die niet aan deze eisen voldoet, is juridisch niet haalbaar en niet wenselijk. Een ontwikkeling moet immers worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een ieder moet (conform de wet) in de gelegenheid gesteld worden om een zienswijze tegen het ontwerp-ontwikkelpun in te dienen. Omdat de voorliggende ontwikkeling van reclamant niet aan de genoemde vereisten voldoet, kan het niet mee worden genomen in het bestemmingsplan Maanderweg e.o. Reclamant wordt daarom geadviseerd een principeverzoek in te dienen. Nadat reclamant alle benodigde gegevens heeft verstrekt kan zijn verzoek worden behandeld in het zogenaamde planatelier binnen de gemeentelijke dienst. Dan zal worden bekeken of aan een bestemmingsplanherziening medewerking kan worden verleend, zodat reclamant zijn gewenste bouwplannen kan realiseren.

In het kader van het actualiseringsproject zal naar verwachting in het najaar van 2013 een voorontwerp-bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Dit is de zogenaamde Bezemronde 2 waaraan reclamant refereert. Doelstelling van dit bestemmingsplan is, bepaalde verzoeken mee te nemen dan wel fouten uit eerder vastgestelde actualisatieplannen te corrigeren.

Indien het gewenste plan van reclamant bestuurlijk akkoord is bevonden en voldoende is uitgekristalliseerd en het plan voldoet ondermeer aan de bovengenoemde voorwaarden voordat het bestemmingsplan van de Bezemronde 2 in procedure gaat dan kan de planontwikkeling hierin worden meegenomen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.