



NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG:

BESTEMMINGSPLAN

Maanderweg e.o.

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Maanderweg e.o. heeft van donderdag 1 november tot en met woensdag 14 november 2012 ter inzage gelegen. Op 7 november 2012 is een inloopbijeenkomst gehouden in het gebouw van Welstede aan de Kerkweg 61 te Ede. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn de ingezetenen van gemeente Ede en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn in totaal drie inspraakreacties ingediend.. De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Inspreker:

Inspreker merkt het volgende op:

- a) Aan de voorzijde (voor de voorgevellijn) is de bestemming (voor een schuur) gewijzigd in tuin. Het stuk dat bebouwd is valt onder het overgangsrecht, maar op de andere helft (tussen schuur en woonhuis) mag er nu niets meer worden gebouwd. Inspreker merkt op dat in het huidige bestemmingsplan hij dat recht nog wel heeft. Inspreker geeft aan graag deze mogelijkheid ook in het nieuwe plan te hebben, en verzoekt vriendelijk dit (weer) te wijzigen in bestemming wonen.
- b) In het bestaande bestemmingsplan is aan de achterkant van het perceel de bestemming autobox (AB) opgenomen. Een gedeelte van deze bestemming autobox (tegen de straatkant aan) heeft nu de bestemming Tuin gekregen. Dit gedeelte is bebouwd. Inspreker verzoekt de gemeente vriendelijk dit te corrigeren (ook bestemming wonen bijvoorbeeld).
- c) De zijkant van de woning heeft de bestemming tuin. Inspreker merkt op dat hij dan niet de mogelijkheid heeft om een eventuele uitbouw aan de zijkant te realiseren zoals andere woningen in dezelfde wijk dit wel hebben. Voorbeelden hiervan zijn Smaragdstraat 28 (zelfde soort perceel, maar gespiegeld, in dezelfde straat), Saffierstraat 58, Smaragdstraat 27 (overburen, ander soort woning, maar ook zij mogen bijbouwen aan de zijkant), Smaragdstraat 68, 70, 76, enzovoorts. Inspreker verzoekt de gemeente vriendelijk om het perceel aan de zijkant van de woning ook de bestemming wonen te geven, net als bij bovengenoemde woningen is gebeurd. Voor een eventuele aanbouw hoeft dan niet een planologische procedure te worden doorlopen.
Tot slot geeft inspreker als mogelijke optie dat het perceel wellicht vanaf de lijn voorgevel naar achteren toe geheel de bestemming wonen krijgen (oplossing punt 2 en 3).

Reactie gemeente

- a) Bij de actualisatie van bestemmingsplannen wordt voor alle gebieden binnen gemeente Ede een vaste systematiek gebruikt voor onder meer de Tuin bestemming aan de voorzijde van woningen. Dat betekent dat bergingen aan de voorzijde van een woning niet meer worden toegestaan en alleen de reeds bestaande bergingen mogen worden herbouwd. Dit laatste staat los van eventueel overgangsrecht, herbouw in geval van bestaande bebouwing is bij recht toegestaan.

Deze vaste systematiek levert voor inspreker echter nadeel op, omdat inspreker geen berging heeft gerealiseerd (hetgeen in het geldende bestemmingsplan bij recht is toegestaan) en zou dan ook niet kunnen herbouwen met de standaardregeling zoals opgenomen in het voorontwerp-bestemmingsplan. Daarom wordt in de planregels een afwijkingsmogelijkheid opgenomen waarbij alleen in het geval dat er nog geen berging aan de voorzijde is gerealiseerd alsnog een berging mag worden gebouwd.

- b) Zoals hierboven opgemerkt wordt een vaste systematiek gebruikt voor wat betreft de wijze van bestemmen. Dit betekent voor garageboxen dat deze alleen worden aangeduid op de verbeelding wanneer een garagebox niet expliciet onderdeel uit maakt van een perceel. Indien een garagebox namelijk onderdeel van het perceel is, valt deze onder de aan-, uit- en bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen. De garagebox van inspreker is nu voor een deel bestemd voor Tuin en dat dient Wonen te zijn. De verbeelding wordt zodanig aangepast dat de woonbestemming wordt vergroot conform het huidige planologische situatie, in die zin dat de bestemming Garagebox, de bestemming Wonen krijgt.
- c) Inspreker heeft gelijk dat op diverse percelen de aanbouwen aan de zijkant van de woning zijn bestemd voor Wonen. Dit komt omdat ter plaatse dan sprake is van een vergunde situatie. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan wordt geconserveerd waarbij ontheffingen/ vergunde situaties en zoveel mogelijk bestaande rechten in het nieuwe bestemmingsplan worden overgenomen. Voor wat betreft het perceel van inspreker zien wij geen reden dit aan te passen, want er is geen sprake van een vergunde situatie en ook in het geldende bestemmingsplan is dit deel bestemd als onbebouwd erf. Mocht inspreker in de toekomst willen aanbouwen, dan kan hij daarvoor nog steeds een omgevingsvergunning aanvragen, die dan zal worden beoordeeld. Hierbij wordt vervolgens ook meegenomen wat in de buurt reeds vergund is. Omdat al in het geldende bestemmingsplan sprake was van een onbebouwd erf, is er nu geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

2. Inspreker

Inspreker geeft aan dat het gebied waarvoor het buurtcomite "Keetmolenwijk" belangen behartigt, min of meer een stukje samenvalt met het deel van het plangebied "Maanderweg e.o." voor zover ten oosten van de spoorlijn Ede-Wageningen – Amersfoort en dat hij daarom een zienswijze indient op het voorontwerp-bestemmingsplan.

- a) In paragraaf 2.3.6 wordt ingegaan op het deelgebied Stationsgebied. In de derde alinea worden "fragmenten uit het verleden" in dit gebied opgesomd. Inspreker vindt het niet noemen van de overblijfselen van de tuin/park van het voormalige hotel "Witte Hinde", bestaande uit een aantal beeldbepalende grote eiken en beuken en overigens een nogal verwaarloosde parkachtige aanleg, een omissie. Dit park vormt een groene coulisse tussen het spoor en het Parkweggebied enerzijds en de dorpse kant van Ede anderzijds. Het pad langs de bomenrij en de fietsenstalling is een belangrijke doorgangsroute voor wijkbewoners en scholieren en personeel van het Marnixcollege. Verder merkt inspreker op dat in deze paragraaf tevens de ontwikkeling van het stationsgebied wordt genoemd, dat geen deel uit maakt van dit plan. Het lijkt inspreker echter zeer voor de hand liggen dat de bestemming van de terreinen binnen het plan, die onmiddellijk aan dat stationsgebied grenzen, hiermee in logische overeenstemming zijn.

- b) In 3.3, betreffende “Groen” wordt het Witte Hindepark niet met name genoemd terwijl dit nu juist een van de weinige stukjes openbaar groen in het gebied zijn. In het gebied zijn vorig jaar uilen gesignaleerd, ook vleermuizen worden waargenomen wat gezien de leeftijd van de bomen niet verbazend is. Wel wordt onderaan pagina 23 de enigszins onmeisende klinkende maar niet toegelichte term “Parkcity centrale spoorzone” gebezigd. Inspreker vraagt of dat de nieuwe naam van “zijn” mooie parkje is.
- c) In 3.8 komt de cultuurhistorie aan bod, o.a. de Verordening die betrekking heeft op het behoud of herstel van molenbiotopen. Er wordt hier verwezen naar een Ede parapluplan waarin dit “te zijner tijd” wordt meegenomen. Ook gezien de toekomstige ontwikkelingen in het plangebied Stationsomgeving is inspreker zeer benieuwd naar de samenhang met deze nog op te steken paraplu. Er worden nu stappen gezet om een bestemmingsplan vast te stellen waarvan de inhoud op het eerste gezicht niet lijkt te stroken met de doelstelling “behoud of herstel” van de molenbiotoop, zoals genoemd in de Verordening.
- d) In het licht van bovenstaande bevreedt het inspreker dat voor de postzegel die is ingeklemd tussen het Witte Hindeappartementencomplex aan de Stationsweg en de fietsenstalling aan de noordzijde de bestemming “kantoor” met een bouwhoogte tot 21 meter gehandhaafd blijft, en het groen tussen dit appartementencomplex en het straatje Witte Hindepark voor het grootste deel de bestemming “Verkeer - parkeerterrein” heeft. Inspreker merkt op dat het gezien, het groene imago dat Ede wil uitstralen, juist veel meer voor de hand zou liggen om de groene coulisse die de bomen aan het Witte Hindepark nu vormen, krachtig door te trekken richting de Albertstunnel, en de aankomende treinreiziger die aan de zuidkant geconfronteerd wordt met een bij de tijds OV-, P+R en fiets-knooppunt, tegelijk, door slechts het hoofd te wenden, het idee te geven te arriveren in een gemeente die rust, ruimte en groen hoog in het vaandel heeft staan. Inspreker pleit er voor dat de bestemming van de terreinen rond het stationsgebied zorgvuldig wordt vastgesteld in samenhang met de plannen voor het stationsgebied zelf, met de ruimte die de molen nodig heeft om tot zijn recht te komen en om nog enige wind te vangen en niet in de laatste plaats met de bijzondere waarde die het kleine maar zeer oude en gezichtsbepalende stukje openbare groen in zijn wijk heeft. Het klakkeloos overnemen van de oorspronkelijke bestemmingen - kantoor tot 21 m en parkeerterrein – getuigt wat inspreker betreft niet van de zorgvuldigheid die hij als buurtbewoner op hoge prijs zou stellen.

Reactie gemeente

- a) Naar aanleiding van de opmerkingen van inspreker, is de paragraaf 2.3.6. aangevuld. Overigens merken wij op dat de toelichting van een bestemmingsplan niet juridisch bindend is en een beschrijving en de ontstaansgeschiedenis geeft van het plangebied en eventueel de nabije omgeving. Voorts wordt opgemerkt dat de gemeente zich bewust is van het feit dat deze locatie naast appartementencomplex de Witte Hinde relaties kent met toekomstige ontwikkelingen op het aangrenzende busstation en parkeerplaats (bekend onder de projectnaam Noordplein) en met plannen van de Spoorzone. Gemeente Ede streeft er naar de bestemmingen grenzend aan deze gebieden logisch aan te laten sluiten op de verwachte ontwikkelingen op het Noordplein en de Spoorzone. Deze plannen zijn echter op dit moment nog onvoldoende gedetailleerd uitgewerkt om mee te nemen in een bestemmingsplanprocedure.

- b) De term 'Parkcity centrale spoorzone' is een term uit het Groenstructuurplan van 2003. Deze term wordt nu niet meer gebruikt, het bijbehorende beeld wel. Voor de noordzijde van het spoor is het gewenst dat het huidige continue groene beeld van sportvelden, groenstroken en gebouwen in het groen gehandhaafd blijft. Paragraaf 3.3 is hierop aangepast.
- c) Hetgeen inspreker hier noemt is juist. Het beleid van de gemeente Ede is erop gericht dat de zogenaamde molenbiotopen worden behouden en zo mogelijk worden hersteld. Hier gaat het om een zogenaamd actualiseringsplan. Dat betekent, dat de bestaande rechten worden overgenomen. Dit geldt dus ook voor de hoogtematen, die met name van invloed kunnen zijn op een molenbiotoop. Door deze wijze van bestemmen wordt de molenbiotoop niet verslechterd en daarmee behouden. Voor de actualisering van het bestemmingsplan is dit voldoende. Zoals al door inspreker wordt aangegeven, wordt te zijner tijd een zogenaamd parapluplan opgesteld. Dit betekent, dat voor alle molens in de gemeente Ede een onderzoek wordt uitgevoerd naar de bijbehorende molenbiotoop. Vervolgens wordt dit vertaald naar de geldende bestemmingsplannen. Overigens worden daarbij de bestaande bouwhoogten gerespecteerd, omdat die al vergund zijn.
- d) Zoals eerder opgemerkt, het betreft 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. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bouwvlak van de bestemming "Kantoor" ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o. is verkleind in verband met de ligging van de gasleiding ter plaatse. Voorts wordt opgemerkt dat in de nieuwe plannen voor het Noordplein en de Spoorzone zowel rekening wordt gehouden met het imago en het karakter van gemeente Ede als met de ambities van de gemeente voor de omgeving van het station. Daarbij krijgen treinreizigers van en naar Arnhem sowieso het groene karakter van de gemeente optimaal mee door de ligging van het spoor tegen de Veluwe aan.

3. Inspreker

Inspreker merkt op dat de appartementen van "De Witte Hinde" aan de achterzijde zijn gelegen tegen het "Witte Hinde" park, een bijzonder groen park dat gezien zijn leeftijd prachtige waardevolle oude bomen bezit. Inspreker geeft aan dat dit vanuit de trein de eerste ontmoeting is met het Edes groen. Vervolgens merkt inspreker op dat het bestemmingsplan naast 'De Witte Hinde' een kantoor toe laat en aan de achterzijde een parkeerplaats. Inspreker merkt hierover op dat in de afgelopen 20 jaar met succes het kantorenland is tegen gehouden dat aan de Stationszijde niet anders dan pal tegen het appartementen complex gebouwd kon worden en waarvan inspreker aangeeft dat de nadelen niet hoeven te worden toegelicht. De parkeerplaats in 2010 afgeblazen na overleg met de gemeenteraad van Ede.

Inspreker vindt nu het bestemmingsplan verouderd is en volgens de wet vervangen dient te worden dit een goede gelegenheid de plannen die al voor de spoorzone bestaan te actualiseren naar het voorontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o. In de spoorzone plannen is het de bedoeling een oost-west fiets verbinding aan te leggen die grond genereert tussen de rijwielstalling en "De Witte Hinde" te waarborgen. De plannen voor de

Stationsweg en Spoorzone, die niet bij dit bestemmingsplan horen, sluiten nauw aan bij het bestemmingsplan Maanderweg e.o.

Inspreker merkt op dat hij nu de gelegenheid heeft te anticiperen op de toekomst. Door daar gebruik van te maken, getuigt van toekomstvisie door de bestuurders van Ede.

Inspreker verzoekt: Het groene Witte Hinde park te handhaven in zijn huidige hoedanigheid en het kantoren gebouw naast en de parkeerplaats achter het gebouw “De Witte Hinde” te schrappen uit het voorontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o.

Inspreker merkt op dat de afgelopen 20 jaar overduidelijk is gebleken dat deze plannen niet realistisch zijn. Daarmee kan worden voorkomen dat “Residentie De Witte Hinde” van alle zijden volgebouwd kan worden. Inspreker merkt op dat dit naadloos aansluit op de hoofdgroenstructuur langs de spoorzone van het Witte Hinde park een onderdeel van is. De vleermuis en de uil kunnen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen en daarmee voldoet de gemeente aan de Flora en Fauna wet die zich richt op deze doelgroepen die bescherming behoeven en waarvoor een zorgplicht (artikel 2 lid 1) bestaat. Tevens wordt dan voldaan aan de Provinciale structuurvisie die als één van de uitgangspunten heeft: een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte en een duurzame planontwikkeling.

Inspreker geeft aan dat hij kiest voor het indienen van een reactie door de bestuurders van de VvE “de Witte Hinde” namens de eigenaren van een appartement Stationsweg 128 t/m 186 in de plaats van een reactie van appartement eigenaren separaat. Inspreker maakt de gemeente erop attent dat hij in een volgende fase die gelegenheid nadrukkelijk open houdt en wellicht zonodig een uitgebreidere reactie zal geven.

Tot slot merkt inspreker op dat hij er begrip voor heeft dat er nieuwe plannen ontwikkeld worden 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”.

Reactie gemeente

Het betreft 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.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het bouwvlak van de bestemming “Kantoor” ten opzichte van het geldende bestemmingsplan in het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o. is verkleind in verband met de ligging van de gasleiding ter plaatse.

De gemeente is zich bewust van het feit dat de locatie naast de Witte Hinde relaties kent 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 belang van communicatie met onder andere de omwonenden over ontwikkelingen binnen beide plannen wordt door gemeente Ede onderkend. Er wordt bovendien op gewezen dat bij het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voldaan moet worden aan onder andere de Flora- en Faunawet.

Vooroverleg

Voorafgaand aan de fase van het ontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het (concept) voorontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o. is toegezonden aan de volgende instanties:

Waterschap Vallei en Eem

Prorail

Vitens

Ministerie van Defensie

Rijkswaterstaat

Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

N.V. Nederlandse Gasunie

TenneT TSO BV

Liander

Kamer van Koophandel

De Provincie Gelderland heeft (per brief d.d. 22 oktober 2009) medegedeeld dat zij voorzien in een algemene regeling voor het voeren van vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening. Volgens artikel 3.1.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de provincie bepalen in welke gevallen formeel overleg niet noodzakelijk is. De provincie heeft bepaald dat wanneer er geen sprake is van een provinciaal belang plannen niet hoeven te worden ingezonden. De provincie brengt namelijk over plannen zonder provinciaal belang geen advies uit. Enkel de plannen waar beleidsthema's spelen waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt, dienen altijd in vooroverleg te worden verstuurd. Ook wanneer er wel sprake is van provinciaal belang maar niet van provinciale verantwoordelijkheid is formeel vooroverleg dus niet altijd noodzakelijk. Of een plan al dan niet onder het provinciaal belang of de provinciale verantwoordelijkheid valt, is af te leiden uit de zogenaamde Wro-agenda. Het concept voorontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o. betreft een actualisatie van het betreffende plangebied. Het voorliggende bestemmingsplan raakt geen provinciaal belang of provinciale verantwoordelijkheid. Het concept voorontwerp-bestemmingsplan is niet in het kader van formeel vooroverleg toegezonden aan de provincie.

1. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (verder VGGM), Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem, registratienummer 728754

VGGM gaat in op de risicobronnen in de omgeving van het plangebied en geeft een maatgevend scenario. Vervolgens licht VGGM de mogelijkheden voor rampenbestrijding toe. Tot slot merkt VGGM op dat het een conserverend plan betreft zodat er feitelijk geen mogelijkheden zijn om planologische of bouwkundige maatregelen te realiseren. Gelet op de aard van het plan is er naar inziens van de VGGM ook geen noodzaak voor het realiseren van maatregelen. Wel adviseert VGGM om bij de brandweer Ede advies te vragen over de bereikbaarheid en bluswatercapaciteit in het plangebied.

Reactie van de gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan en merken op dat de brandweer Ede is geconsulteerd over dit plan en hun advies is verwerkt in de paragraaf Veiligheid die is opgenomen in de plantoelichting.

2. Liander, liandon.VBBBeheer@alliander.com, registratiekenmerk 729192

Liander heeft geen op- en/of aanmerkingen op het onderhavige bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

3. N.V. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, registratienummer 729201

De Gasunie merkt op dat de gasleiding, op de verbeelding, nog niet is weergegeven volgens de nieuwe situatie. De Gasunie geeft echter aan dat zij zelf ook nog niet de beschikking over de definitieve digitale gegevens waarop de exacte ligging is weergegeven en dat de aanleg van de leiding inmiddels wel is begonnen. De Gasunie geeft aan dat zij deze gegevens zo snel mogelijk doorsturen. De Gasunie verzoekt de gemeente op het moment dat de gegevens bekend zijn, deze in het bestemmingsplan te verwerken. Daarnaast merkt de Gasunie op dat in artikel 22.2.2 van "Leiding-Gas" bepaald wordt dat het bevoegd gezag bouwwerken geen gebouwen kan toestaan in de belemmeringenstrook. Uitgangspunt van de Gasunie is dat de belemmeringenstrook obstakelvrij is ten behoeve van een veilige ligging van de gasleiding en de bereikbaarheid/toegankelijkheid van de gasleiding. Voornoemde bepaling maakt het mogelijk om binnen de dubbelbestemming, mits het belang van de leiding niet wordt geschaad, bouwwerken op te richten alsmede een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde. Op basis van de huidige bepalingen wordt nu een afweging gemaakt zonder Gasunie bij de besluitvorming te betrekken. De Gasunie is van mening dat het bevoegd gezag alleen een zorgvuldige afweging omtrent het niet onevenredig schaden van de leiding kan maken, indien gebruik is gemaakt van de kennis en expertise van Gasunie betreffende de leiding. Zie in dit verband tevens de artikelgewijze toelichting bij artikel 14 Bevb, waarin staat dat uit oogpunt van zorgvuldige besluitvorming de mening van de leidingexploitant betrokken moet worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De Gasunie verzoekt dan ook om aan lid 22.2.3 toe te voegen: " Alvorens te beslissen op een aanvraag zoals bedoeld in lid 22.2.2, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder. Het vermelde advies betreft de belangen in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding."

Reactie gemeente:

De Gasunie heeft ten tijde van het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan van de Maanderweg e.o. de definitieve digitale gegevens waarop de exacte ligging is opgenomen aangeleverd. In het ontwerp-bestemmingsplan is de juiste ligging van de gasleiding overgenomen. Voor wat betreft de opmerkingen over de regels geeft de gemeente aan dat er reeds een regeling is, waarin is opgenomen dat over een betreffende omgevingsvergunning niet kan worden beslist alvorens schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder (zie artikel 22.3.4 van het voorontwerp-bestemmingsplan Maanderweg e.o). Het artikel is op dit punt dan ook niet aangepast, de gemeente heeft de Gasunie hierover geïnformeerd.