



bestemmingsplan “Verlengde Parkweg/hoek Doornlaan
(medisch centrum)”

Nota van zienswijzen

Deze Nota van Zienswijzen bevat de behandeling van de (gezamenlijke) schriftelijke zienswijze van
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze
De vestiging van een medisch centrum op de hoek Verlengde Parkweg/hoek Doornlaan kan niet gelegitimeerd worden met verwijzing naar het karakter van de woonomgeving als “gemengd”. Dit speelt temeer nu een medisch centrum, in plaats van de eerder geplande woningbouw op die locatie, het gebruik intensificeert en de druk op de omgeving verzwaart.	De aanvaardbaarheid van het medisch centrum komt in de eerste plaats voort uit de behoefte om bestaande (medische) functies vanuit de omgeving te concentreren op één locatie. Ook binnen Ede is inmiddels een groot aantal medische centra operationeel en de ontwikkeling van het onderhavige medische centrum sluit daarbij aan. Ook hier worden verschillende medische diensten vanuit de omgeving van de Verlengde Parkweg./Doornlaan op één plek samengevoegd. Vanzelfsprekend is een middelgroot medisch centrum niet overal te localiseren. Ruimtelijke en verkeerskundige afwegingsgronden bepalen veelal de keuze. Over de locatie kan het volgende worden opgemerkt: 1. Zowel vanuit de Doornlaan, als vanuit de Verlengde Parkweg is deze goed ontsloten; 2. Het betreft een plek aan de rand van de woonwijk Uitvindersbuurt; 3. In de directe omgeving bevinden zich meerdere niet-woonfuncties; 4. Vanuit de hoek Verlengde Parkweg/Doornlaan wordt de voorgenomen bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Het bouwvolume (de “massa”) komt in grote lijnen overeen met wat het geldende bestemmingsplan “Uivindersbuurt” op dit perceel aan woningbouw mogelijk maakt.; 5. Het aantal parkeerplaatsen is toereikend. Dat de nieuwe functie het gebruik intensificeert en de druk op de omgeving verzwaart, wordt niet ontkend. Wij zijn evenwel van mening dat de locatie zelf zowel het intensiever gebruik als de verhoogde druk aan kan. Ter onderbouwing hiervan zij het volgende vermeld: Op de omliggende wegen rondom het nieuwe medische centrum zijn de volgende intensiteiten gemeten (2003): • Verlengde Parkweg, tussen de Doornlaan en de Nieuwe Maanderbuurtweg: 1.981 motorvoertuigen (mvt) per etmaal (werkdag); • Doornlaan, tussen de Edisonstraat en de Huygenstraat: 2.177 mvt. per etmaal (werkdag); • Doornlaan, tussen de Van Leeuwenhoekstraat en L.J. Kosterstraat: 1.655 mvt. per etmaal (werkdag). Deze intensiteiten kunnen op basis van Duurzaam Veilig op dit soort wegen worden afgewikkeld. Dit geldt ook als rekening wordt gehouden met een jaarlijkse groei van 1% van het aantal verkeersbewegingen (mvt.). Het CROW (Publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden”) geeft als regel dat het aantal ritten van personenauto's van en naar een woning per etmaal 5,5 is. In de Uitvindersbuurt worden 472 woningen gesloopt en worden 459 woningen teruggebouwd. Dit betekent een afname van het aantal verkeersbewegingen (ruim 70 minder mvt.)

b. Het beeldkwaliteitsplan dient onlosmakelijk verbonden te zijn met de voorliggende bestemmingsplanherziening; c. Een nadere onderbouwing wordt gevraagd waarom het medisch centrum juist op deze locatie moet worden. Daarbij wordt gevraagd nader in te gaan op alleen de specifieke “postzegel” en tot een bredere beschouwing te komen. Daarbij graag ook ingaan op de relatie met de locatie van de huidige Acacia-apotheek aan de overzijde. Die locatie heeft een maatschappelijke bestemming en dat kan, tesamen met het medisch centrum, tot onaangename gevolgen leiden. d. In de plantoelichting wordt wel ingegaan op de parkeersituatie, maar niet op de effecten op de huidige verkeerssituatie. Zo is onduidelijk wat de toename aan verkeer betekent voor de leefbaarheid en de verkeersveiligheid.	Op basis van CROW-publicatie 272 “Verkeersgeneratie voorzieningen” is het verwachte aantal verkeersbewegingen bij het nieuwe medische centrum 579 mvt. De 579 extra verkeersbewegingen (mvt.) zijn af te wikkelen op de bestaande wegen conform de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. Daarbij is het uitgangspunt dat het aantal verkeersbewegingen bij de huidige locatie van de Acacia apotheek hetzelfde blijft. <i>In de plantoelichting zal bovenstaande uiteenzetting worden opgenomen</i> De locatie maakte voorheen deel uit van het woongebied “Uitvindersbuurt”, waarvoor een Beeldkwaliteitsplan is opgesteld. Juist om de beeldkwaliteitseenheid in gevelbehandeling tussen de woningbouw en het medisch centrum te waarborgen, wordt het bouwplan getoetst aan het geldende Beeldkwaliteitsplan voor de Uitvindersbuurt. Een specifiek op het medisch centrum geschreven Beeldkwaliteitsplan heeft geen meerwaarde. In het kader van de beoordeling van deze zienswijze is het van belang dat het aspect “beeldkwaliteit” geen onderdeel is van het bestemmingsplan. <i>De plantoelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.</i> Dit onderdeel van de zienswijze is reeds voor een groot deel beantwoord onder ad a. Specifiek voor de relatie met de Acacia-apotheek zij het volgende vermeld: Uitgaande van onze opvatting dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen voor het medisch centrum toereikend is, zal de beoordeling van het aantal parkeerplaatsen voor een mogelijke nieuwe invulling van de locatie “Acacia-apotheek” plaatsvinden op het moment dat een daartoe strekkend plan daarom vraagt. Beperkend daarbij is wel dat er dan sprake moet zijn van uitbreiding van het gebouw, zowel bij uitbreiding op de begane grond als dat er een verdieping bij komt. De huidige bestemming “dienstverlening en wonen” (alook de nieuwe bestemming “Gemengd 3”) leidt evenwel niet tot een zodanige toename van de parkeerdruk dat de mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein, al dan niet in combinatie met de mogelijkheden in de directe omgeving, niet toereikend zouden zijn. De belangrijkste reden om de locatie van de huidige Acacia-apotheek niet binnen het huidige plan te betrekken, is het feit dat de gemeente niet zonder meer ongevraagd een locatie van een nieuwe bestemming voorziet. Vanzelfsprekend neemt met de voorgenomen functie de verkeersbelasting op en rond de betreffende hoeklocatie toe. De Verlengde Parkweg en de Doornlaan zijn evenwel voldoende berekend op de met de nieuwe functie samenhangende verkeerstoename. De afgelopen vijf jaar heeft op het kruispunt Doornlaan-Verlengde Parkweg één geregistreerd ongeval met uitsluitend materiële schade plaatsgevonden. Andere Edese kruispunten zijn in objectieve zin veel verkeersonveiliger dan de kruising Doornlaan-Verlengde Parkweg. De kruising Doornlaan-Verlengde Parkweg is beveiligd met een verhoogd plateau en vluchtheuvels. De voetgangers kunnen in etappes oversteken. De kruising valt in het 30 km/uur-regime. De kruising kan op basis van de Duurzaam Veilig principes de toekomstige toename van de ver-
---	---

e. Zonder de gehanteerde normen te betwisten dienen er 43 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Wanneer aan deze voorwaarde niet wordt voldaan, leidt dit tot overlast en onveilige situaties in de directe omgeving van het medisch centrum.	keersintensiteiten aan. Bij leefbaarheid kan worden gedacht aan aspecten als geluidstoename en luchtkwaliteit. Op beide aspecten geeft de plantoelichting voldoende informatie. Op basis van de Nota Parkeernormering is de normering voor het Medisch Centrum aan de Doornlaan als volgt berekend: - 1,8 p.p. per behandelkamer = 32 p.p.; - 2,2 p.p. per 100 m2 bvo = 7 p.p.; - 2,0 p.p. per 180 m2 bvo = 4 p.p.; - Totaal benodigd 43 p.p. Weliswaar zijn er op basis van dubbelgebruik 41 p.p. noodzakelijk, maar in het vervolg van deze nota wordt daar vooralsnog niet van uitgegaan. Omdat het bouwplan van het Medisch Centrum 34 parkeerplaatsen bevat, <u>dient het tekort van 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te worden opgevangen</u> (conform de Nota Parkeernormering). Openbare ruimte Op basis van CROW richtlijnen is een acceptabele loopafstand tot een parkeerplaats 100 meter. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte op een afstand van 100 meter vanaf het nieuwe Medische Centrum en vanaf de huidige locatie van de Acacia apotheek is 30-35. De uitgangspunten daarbij: - parkeerruimte langsparkeren 5,5 meter; - enkelzijdig parkeren; - geen parkeren binnen 5 meter van de bestaande kruisingen; - niet parkeren voor in- en uitritten; - het parkeren bij de woningen vindt op eigen terrein plaats; - het parkeren bij de onderwijsinstellingen vindt op eigen terrein plaats. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden momenteel beperkt gebruikt door bezoekers van de bestaande woningen. Waarnemingen ter plekke tonen dit aan. Het parkeren bij woningen vindt namelijk grotendeels op eigen terrein plaats of bewoners werken overdag. Uitkomst onderzoek parkeren in de openbare ruimte rond nieuw medisch centrum Binnen het aantal van 30-35 parkeerplaatsen in de direct naastgelegen openbare ruimte – dus binnen een straal van 100 meter - valt het tekort van 9 p.p. bij het nieuwe Medische Centrum op te vangen. Invloed nieuw gebruik van de Acacia-apotheek Uitgaande van de mogelijke functies (uitgezonderd wonen) is de maximale parkeernorm 2,80 p.p. per 100 m2 bvo. Voor het wonen geldt een parkeernorm van 1,9 p.p. per woning. Op basis van de bestaande bvo's is de maximale parkeerbehoefte 8 parkeerplaatsen. Deze behoefte is op te vangen op eigen terrein.
---	---

f. Het contact tussen de gemeente en de omwonenden laat te wensen over. Door de initiatiefnemer is een informatieavond georgansieerd, waar de gemeente bij afwezig was.	<u>Anders wordt het als er sprake is van een nieuw bouwplan.</u> Een nieuwbouw op de huidige locatie van de Acacia apotheek wordt getoetst aan de Nota Parkeernormering. Daarbij wordt getoetst op (fasegewijs): 1. parkeren op eigen terrein oplossen, niet mogelijk dan; 2. eventuele aanpassing van het bouwplan, niet mogelijk dan; 3. parkeren in de openbare ruimte, niet mogelijk dan; 4. onderzoeken of wordt voldaan aan de voorwaarden voor een afkoopsom. Het standpunt van de gemeente is dus dat parkeren bij een nieuwe ontwikkeling allereerst op eigen terrein moet worden opgelost. <i>In het geval dat het parkeren niet op eigen terrein is op te lossen, is de maximale parkeerbehoefte bij een nieuwe functie 24 p.p.: de maximale parkeernorm van 2,80 p.p. per 100 m² bvo (maximale bvo is 855 m²). In de openbare ruimte zouden dan 16 parkeerplaatsen moeten worden opgevangen (24 p.p. – 8 p.p. bestaand).</i> Uitkomst onderzoek parkeren in de openbare ruimte rond nieuw medisch centrum + maximale uitbreiding Acacia-apotheek. De tekorten van 9 parkeerplaatsen (medisch Centrum) en 16 parkeerplaatsen (uitbreiding Acacia-apotheek) brengt het noodzakelijk aantal beschikbare parkeerplaatsen in de openbare ruimte op 25. Gelet op de beschikbaarheid van 30-35 parkeerplaatsen binnen een straal van 100 meter van beide gebouwen - en het feit dat deze thans beperkt gebruikt worden - kunnen beide voorzieningen gerealiseerd worden op basis van wat de Nota Parkeernormering onder 1.en 3. aangeeft (zie hiervoor). <i>Een aandachtspunt daarbij:</i> Het tekort van 16 parkeerplaatsen bij de Acacia-apotheek is fictief (er is geen nieuw bouwplan) en dus bij de beoordeling van de nieuwbouw medisch centrum feitelijk <u>niet aan de orde</u>. Afweging van de toets op het aantal parkeerplaatsen dient dan t.z.t. plaats te vinden. <i>Het bovenstaande leidt in de plantoelichting (onder “4. “verkeer en parkeren”) tot aanpassingen.</i> De gemeente hecht veel waarde aan een goed contact met haar burgers, ook als het om ruimtelijke plannen gaat. De inspraakverordening van de gemeente is daar duidelijk over: indien er sprake is van een plan met een grote ruimtelijke impact, danwel dat er (verwacht wordt) dat het gaat om een plan dat – mede vanuit haar omgeving – gevoelig ligt, wordt er gebruik gemaakt van de mogelijkheid om – vooruitlopend op de wettelijke ter visie legging – een centraal informatiemoment te organiseren. Het voorliggende plan beoordelend, werd zowel de ruimtelijke impact als de gevoeligheid van de functie niet van dien aard geacht, dat een informatieavond noodzakelijk danwel gewenst zou zijn.
--	--

De initiatiefnemer zelf meende dat het contact met de toekomstige woonomgeving positief zou werken bij de acceptatie van de nieuwe functie. In goed overleg met de gemeente is er voor gekozen dat hijzelf de organisatie van de informatieavond ter hand zou nemen. Van de inhoud van de avond is bij de gemeente verslag gedaan. Vanzelfsprekend kunnen er die avond vragen aan de orde zijn gekomen, die door initiatiefnemer niet op voorhand beantwoord konden worden. Er was evenwel voldoende gelegenheid om de gemeente nadien om een antwoord te vragen.

Conclusie:

De inhoud van de zienswijze leidt niet tot aanpassingen in de voorschriften en de verbeelding, danwel dat van vaststelling van het plan dient te worden afgezien. Wel is er aanleiding om de plantoelichting op onderdelen aan te vullen en op een onderdeel (Beeldkwaliteit) te wijzigen..

--	--