



ZIENSWIJZENNOTA - ANNONIEM

Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties

december 2013

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Hotel Laan der Verenigde Naties' heeft van donderdag 24 oktober 2013 tot en met woensdag 4 december 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 11 zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen.

De volgende personen hebben tijdig hun zienswijze ingediend en zijn daarmee ontvankelijk:

*******, hierna reclamant 1**

Inhoud zienswijze

1. De realisatie van het hotel en de al genomen maatregelen om het gebied rondom CineMec te ontsluiten zullen leiden tot een onwenselijke verkeerstoename, een vergroot risico op het gebied van verkeersveiligheid en vergrote parkeerdruk in de wijk.
2. De Dreeslaan vanaf Wageningen tot aan het ziekenhuis Gelderse Vallei is aangegeven als verkeersknelpunt. Nog meer verkeersbewegingen is ongewenst.
3. De groter wordende verkeersstroom veroorzaakt meer geluidsoverlast en fijnstof, tevens zal de luchtkwaliteit verslechteren.
4. De zorg voor meer veiligheid van het kruisende verkeer uit de wijk de Rietkampen van en naar winkelcentrum Stadspoort en de ontsluiting van de Dubceksingel lopen ernstig gevaar.
5. De plaatsing van het hotel maakt een toekomstige ontsluiting van het gebied via een parallelweg naast de busbaan onmogelijk. Afvoer van het verkeer via de Willy Brandtlaan is onaanvaardbaar.
6. Door de hoogte van het hotel verliezen de bewoners van de appartementen aan de Willy Brandtlaan en de Dubceksingel hun uitzicht op Wageningen en de Veluwezoom. Hierdoor daalt de waarde van de appartementen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht om belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegrijroute richting de A12 heeft absoluut onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij Cinemec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/Cinemec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij Cinemec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Ad 2

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de Dreeslaan. Deze

gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken.

Ad 3

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang (circa 5.870 m² BVO) en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens¹ (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Langs de Dr. W. Dreeslaan bevindt zich overigens in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. Deze wordt opgelost door de aanleg van de Parklaan en tegelijkertijd het verbeteren van de doorstroming op de aansluitingen met de A12 door verbeterde afstemming van de verkeersregelininstallatie. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Ad 4

De wegen rondom het plangebied zijn zodanig ingericht (via voorrangsregelingen etc.) dat deze zijn berekend op de huidige verkeersintensiteit. Daarnaast hebben deze wegen een ruime marge in de verwerkingscapaciteit van verkeersbewegingen. De marginale verkeerstoeename per etmaal heeft hierdoor geen invloed op de verkeersveiligheid.

Ad 5

Zie de beantwoording onder ad 1.

Ad 6

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

¹ IBM = In Betekenende Mate

*******, hierna reclamant 2**

Inhoud zienswijze

1. De realisatie van het hotel en de al genomen maatregelen om het gebied rondom CineMec te ontsluiten zullen leiden tot een onwenselijke verkeerstoename, een vergroot risico op het gebied van verkeersveiligheid en vergrote parkeerdruk in de wijk.
2. De Dreeslaan vanaf Wageningen tot aan het ziekenhuis Gelderse Vallei is aangegeven als verkeersknelpunt. Nog meer verkeersbewegingen is ongewenst.
3. De groter wordende verkeersstroom veroorzaakt meer geluidsoverlast en fijnstof en de luchtkwaliteit zal verslechteren.
4. De zorg voor meer veiligheid van het kruisende verkeer uit de wijk de Rietkampen van en naar winkelcentrum Stadspoort en de ontsluiting van de Dubceksingel lopen ernstig gevaar.
5. De plaatsing van het hotel maakt een toekomstige ontsluiting van het gebied via een parallelweg naast de busbaan onmogelijk. Afvoer van het verkeer via de Willy Brandtlaan is onaanvaardbaar.
6. Door de hoogte van het hotel verliezen de bewoners van de appartementen aan de Willy Brandtlaan en de Dubceksingel hun uitzicht op wageningen ende Veluwezoom. Hierdoor daalt de waarde van de appartementen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegroute richting de A12 heeft absoluut onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij Cinemec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/Cinemec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij Cinemec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Ad 2

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de Dreeslaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken.

Ad 3

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang (circa 5.870 m² BVO) en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens² (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Langs de Dr. W. Dreeslaan bevindt zich overigens in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. Deze wordt opgelost door de aanleg van de Parklaan en tegelijkertijd het verbeteren van de doorstroming op de aansluitingen met de A12 door verbeterde afstemming van de verkeersregelininstallatie. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Ad 4

De wegen rondom het plangebied zijn zodanig ingericht (via voorrangsregelingen etc.) dat deze zijn berekend op de huidige verkeersintensiteit. Daarnaast hebben deze wegen een ruime marge in de verwerkingscapaciteit van verkeersbewegingen. De marginale verkeerstoename per etmaal heeft hierdoor geen invloed op de verkeersveiligheid.

Ad 5

Zie de beantwoording onder ad 1.

Ad 6

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

² IBM = In Betekenende Mate

*******, hierna reclamant 3**

Inhoud zienswijze

1. De realisatie van het hotel en de al genomen maatregelen om het gebied rondom CineMec te ontsluiten zullen leiden tot een onwenselijke verkeerstoename, een vergroot risico op het gebied van verkeersveiligheid en vergrote parkeerdruk in de wijk.
2. De Dreeslaan vanaf Wageningen tot aan het ziekenhuis Gelderse Vallei is aangegeven als verkeersknelpunt. Nog meer verkeersbewegingen is ongewenst. Hierbij moet ook de afwikkeling van de verkeersstroom van Ede Oost op de enige af-/oprit op de A12 worden meegewogen.
3. De groter wordende verkeersstroom veroorzaakt meer geluidsoverlast en fijnstof en de luchtkwaliteit zal verslechteren.
4. De zorg voor meer veiligheid van het kruisende verkeer uit de wijk de Rietkampen van en naar winkelcentrum Stadspoort en de ontsluiting van de Dubceksingel lopen ernstig gevaar.
5. De plaatsing van het hotel maakt een toekomstige ontsluiting van het gebied via een parallelweg naast de busbaan onmogelijk. Afvoer van het verkeer via de Willy Brandtlaan is onaanvaardbaar.
6. Door de hoogte van het hotel verliezen de bewoners van de appartementen aan de Willy Brandtlaan en de Dubceksingel hun uitzicht op wageningen ende Veluwezoom. Hierdoor daalt de waarde van de appartementen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegrijroute richting de A12 heeft absoluut onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij Cinemec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/Cinemec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij Cinemec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Ad 2

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de Dreeslaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken.

Ad 3

Geluidhinder

De toename van verkeersbewegingen moet gezien worden in het licht van de huidige verkeersintensiteit van een bepaald weggedeelte. De laatste verkeersstellingen wijzen uit dat er op de Dreeslaan 33.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Voor de Willy Brandlaan geldt een verkeersintensiteit van 12.000 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent dat de toename van circa 315 verkeersbewegingen per etmaal, een percentage van ongeveer 2,5% op het totaal betreft. Oftewel één verkeersbeweging extra per tweeëneenhalve minuut: een toename die bij een dergelijke weg amper merkbaar is. Ter vergelijking staat een toename van 10% in verkeersbewegingen ongeveer gelijk met een geluidstoename van 1 dB. Uiteraard is er sprake van een (zichtbare) toename van verkeer, maar het effect op de (geluid)hinder in omliggende woningen is dusdanig beperkt dat dit geen onevenredige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang (circa 5.870 m² BVO) en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens³ (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Langs de Dr. W. Dreeslaan bevindt zich overigens in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. Deze wordt opgelost door de aanleg van de Parklaan en tegelijkertijd het verbeteren van de doorstroming op de aansluitingen met de A12 door verbeterde afstemming van de verkeersregelinstallatie. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Ad 4

De wegen rondom het plangebied zijn zodanig ingericht (via voorrangsregelingen etc.) dat deze zijn berekend op de huidige verkeersintensiteit. Daarnaast hebben deze wegen een ruime marge in de verwerkingscapaciteit van verkeersbewegingen. De marginale verkeers­toename per etmaal heeft hierdoor geen invloed op de verkeersveiligheid.

Ad 5

Zie de beantwoording onder ad 1.

Ad 6

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

³ IBM = In Betekenende Mate

*******, hierna reclamant 4**

Inhoud zienswijze

1. In de toelichting wordt niet genoemd dat er te weinig hotelcapaciteit is in Ede en omgeving.
2. Er is veel overlast van parkeerders in de woonwijken. Door het hotel naast CineMec te realiseren is te verwachten dat nog meer mensen naar de omliggende woonwijken uitwijken om te parkeren.
3. Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de gasten en medewerkers van het hotel. Tevens wordt de vraag gesteld of de medewerkers gratis bij het hotel mogen parkeren.
4. Mogen de bezoekers van de horeca onder het hotel gratis parkeren op het terrein van het hotel?
5. Bij de bouw van CineMec is door de gemeente in het eindverslag van de inspraak aangegeven dat er altijd gratis geparkeerd kan worden bij CineMec.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Marktstudie Commercieel Vastgoed Ede. In dit rapport is aangegeven dat er nog ruimte is voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers in Ede. In dit rapport wordt niet aangegeven dat er te weinig hotelkamers in Ede zijn, dit is dan ook niet opgenomen in de toelichting.

Ad 2 en 3

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

De gemeente erkent dat het betaald parkeren kan leiden tot uitwijkgedrag in de omgeving van CineMec. Daarom is de gemeente ook voorstander van het invoeren van vergunningparkeren in de woonwijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid is echter dat vergunningparkeren alleen wordt ingesteld bij voldoende draagvlak onder de bewoners. Dit draagvlak ontbreekt op dit moment. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de gemeente in 2012 een parkeerschijfzone heeft ingesteld op het parkeerterrein van winkelcentrum Stadspoort om de parkeeroverlast van bezoekers van CineMec te beperken. Dit terrein wordt ook gebruikt door bewoners van het appartementencomplex Atriumstede aan de Dubceksingel. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing van de parkeerschijfzone.

Ad 4

In dit bestemmingsplan zijn, zoals hierboven aangegeven, op basis van de door de gemeente gehanteerde normering voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Dit punt is ruimtelijk niet relevant en wordt derhalve niet verder meegenomen in deze procedure.

Ad 5

Dit betreft een procedure die in het verleden reeds is gevoerd en afgerond. Inmiddels is er al vele jaren sprake van betaald parkeren bij CineMec, al dan niet in de parkeergarage. Het parkeren bij CineMec maakt echter geen onderdeel uit van de onderhavige bestemmingsplanprocedure. Om deze reden is het hier niet ruimtelijk relevant en zal het niet verder worden meegenomen in de procedure.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, hierna reclamant 5**

Inhoud zienswijze

1. Het is meer logisch dat op de kazerneterreinen in de bestaande gebouwen, dan wel in nieuwbouw, hotels en andere verblijfsaccomodaties worden gerealiseerd.
2. Door de gemeente moet worden aangetoond dat bij de ontwikkeling van het hotel en de directe omgeving nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de belangen, het welzijn en welbevinden van de omwonenden. Van het gemeentebestuur mag verwacht worden dat men de belangen van de burgers voorop stelt en niet die van de projectontwikkelaar.
3. Het bestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het plangebied, terwijl de effecten zich doen gelden in de directe omgeving.
4. In de toelichting wordt aangegeven dat de provincie economie, welvaart en sociale integratie ondersteunt. Niet wordt aangegeven wat hier onder wordt verstaan.
5. Er wordt geen invulling gegeven aan het Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan en het fietsbeleid.
6. Werknemers bij de Stadspoort parkeren hun auto aan de Dubceksingel, waardoor de bewoners hun auto niet meer kwijt kunnen in de directe woonomgeving. Er valt te voorzien dat medewerkers en mogelijk ook bezoekers van het hotel gaan parkeren in de woonwijk. De parkeerdruk is 's avonds nog hoger door bezoekers van CineMec.
7. Tijdens de bouw van het hotel zal er sprake zijn van een groot parkeerprobleem. Eén compleet parkeerterrein is dan verdwenen. De vraag is waar bezoekers van CineMec dan hun auto moeten parkeren.
8. 315 extra motorvoertuigen per etmaal leveren extra verkeers- en geluidsoverlast op. Reclamant vraagt zich af of het ziekenhuis hierdoor in geval van ambulancevervoer goed bereikbaar blijft.
9. In een rapport van DGMR naar de milieueffecten bij het voorontwerpbestemmingsplan Valley Center heeft men zich beperkt tot het parkeerterrein bij CineMec. In die onderzoeken zijn niet de effecten op het gebied rond de bestaande ontsluitingswegen meegenomen.
10. De omwonenden zitten niet te wachten op meer horecazaken.
11. Reclamant behoudt zich het recht op het indienen van een claim uit planschade voor.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het plangebied aan de Laan der Verenigde Naties te Ede is geschikt voor hotelontwikkelingen. Valley Center is het entreegebied en visitekaartje van Ede vanaf de A12. Het gebied maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het stedelijk weefsel. Bioscoop en congrescentrum CineMec is een echte blikvanger. Het gebied wint ruimtelijke en stedenbouwkundig aan kracht met de toevoeging van een hotel met horecafaciliteiten. Het hotel-restaurant maakt de verbinding tussen CineMec, het winkelcentrum StadsPoort en de snelweg A12. Het sluit qua profiel en uitstraling aan op CineMec. Zo is de relatie tussen horeca een bioscoop groot: in de praktijk blijkt dat de helft van de bioscoopbezoekers vooraf en na een bioscoopbezoek een horecagelegenheid bezoekt.

Ad 2 en 3

De gemeente kijkt bij de totstandkoming van alle bestemmingsplannen wel degelijk naar de belangen van de omwonenden en de omgeving van het plangebied. Hiervoor worden diverse onderzoeken gedaan. Deze onderzoeken worden gedaan om alle bij het bestemmingsplan van belang zijnde belangen te beschermen. Het gaat dan ook te ver om te stellen dat slechts de belangen van de projectontwikkelaar in ogenschouw worden genomen.

Ad 4

Met de zin *'Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert.'*, wordt bedoeld dat de economie wordt ondersteund doordat bedrijven goed bereikbaar zijn, dit heeft vervolgens effect op de welvaart. Een goede bereikbaarheid stimuleert de sociale integratie, doordat bijvoorbeeld door een goed wegennet, de onderlinge bereikbaarheid van mensen geoptimaliseerd wordt.

Ad 5

Het plan voor het hotel is getoetst aan het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan en het fietsbeleid. Conclusie hieruit is, dat er op grond hiervan geen aanvullende maatregelen nodig zijn buiten de voorzieningen die in het bestemmingsplan worden getroffen.

Ad 6

Wij erkennen dat het parkeren door medewerkers van de winkels in Winkelcentrum Stadspoort overlast met zich meebrengt. Dit valt echter buiten de werkingssfeer van het bestemmingsplan voor het hotel aan de Laan der Verenigde Naties.

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

De gemeente erkent dat het betaald parkeren kan leiden tot uitwijkgedrag in de omgeving van CineMec. Daarom is de gemeente ook voorstander van het invoeren van vergunningparkeren in de woonwijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid is echter dat vergunningparkeren alleen wordt ingesteld bij voldoende draagvlak onder de bewoners. Dit draagvlak ontbreekt op dit moment. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de gemeente in 2012 een parkeerschijfzone heeft ingesteld op het parkeerterrein van winkelcentrum Stadspoort om de parkeeroverlast van bezoekers van CineMec te beperken. Dit terrein wordt ook gebruikt door bewoners van het appartementencomplex Atriumstede aan de Dubceksingel. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing van de parkeerschijfzone.

Ad 7

Tijdens en na de bouw dienen bezoekers van CineMec te parkeren op het parkeerterrein aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties en in de parkeergarage van CineMec. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor CineMec is rekening gehouden met het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de garage. Met het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage voldoet Cinemec aan zijn parkeerbehoefte.

Ad 8

Verkeershinder

Op basis van de cijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdag etmaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

Wat betreft de bereikbaarheid van het ziekenhuis voor ambulancevervoer, is door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden opgemerkt dat er geen problemen in het kader van de bereikbaarheid zijn te voorzien.

Geluidhinder

De toename van verkeersbewegingen moet gezien worden in het licht van de huidige verkeersintensiteit van een bepaald weggedeelte. De laatste verkeersstellingen wijzen uit dat er op de Dreeslaan 33.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Voor de Willy Brandtlaan geldt een verkeersintensiteit van 12.000 verkeersbewegingen per etmaal. Dit betekent voor de Willy Brandtlaan dat de toename van circa 315 verkeersbewegingen per etmaal, een percentage van ongeveer 2,5% op het totaal betreft. Oftewel één verkeersbeweging extra per tweeëneenhalve minuut: een toename die bij een dergelijke weg nauwelijks merkbaar is. Ter vergelijking staat een toename van 10% in verkeersbewegingen ongeveer gelijk met een geluidstoename van 1 dB. Uiteraard is er sprake van een (zichtbare) toename van verkeer, maar het effect op de

(geluid)hinder in omliggende woningen is dusdanig beperkt dat dit geen onevenredige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat.

Ad 9

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor het hotel is hier wel rekening mee gehouden.

In de toelichting is het volgende opgenomen:

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang (circa 5.870 m² BVO) en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens⁴ (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Langs de Dr. W. Dreeslaan bevindt zich overigens in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. Deze wordt opgelost door de aanleg van de Parklaan en tegelijkertijd het verbeteren van de doorstroming op de aansluitingen met de A12 door verbeterde afstemming van de verkeersregelininstallatie. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Ad 10

De horecafuncties die worden toegevoegd kunnen ervoor zorgen dat er meer levendigheid komt in het gebied rondom CineMec. De horecafuncties zijn een aanvulling op het bioscoopcentrum. Dit past volledig in de toekomstvisie van Ede om een levendige stad te worden en te blijven.

Ad 11

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

⁴ IBM = In Betekenende Mate

*******, hierna reclamant 6**

Inhoud zienswijze

1. Door het verdwijnen van een parkeerplaats bij CineMec zullen nog meer bezoekers hun auto in de wijk gaan parkeren.
2. Verwacht wordt dat medewerkers van het hotel hun auto in de wijk gaan parkeren.
3. De aanname dat 75% van de medewerkers op de fiets naar zijn of haar werk gaat is niet reëel.
4. Er zal meer verkeer over de Willy Brandtlaan richting de A12 gaan.

Gemeentelijke reactie

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). In de parkeernormering is geen aanname gedaan dat 75% van het personeel met de fiets naar het werk zal komen. De parkeernormering is namelijk inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

De gemeente erkent dat het betaald parkeren kan leiden tot uitwijkgedrag in de omgeving van CineMec. Daarom is de gemeente ook voorstander van het invoeren van vergunningparkeren in de woonwijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid is echter dat vergunningparkeren alleen wordt ingesteld bij voldoende draagvlak onder de bewoners. Dit draagvlak ontbreekt op dit moment. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de gemeente in 2012 een parkeerschijfzone heeft ingesteld op het parkeerterrein van winkelcentrum Stadspoort om de parkeeroverlast van bezoekers van CineMec te beperken. Dit terrein wordt ook gebruikt door bewoners van het appartementencomplex Atriumstede aan de Dubceksingel. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing van de parkeerschijfzone.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegrijroute richting de A12 heeft onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij CineMec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/CineMec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij CineMec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, hierna reclamant 7**

Inhoud zienswijze

1. Door de bouw van het hotel zullen er parkeerplaatsen voor bezoekers van CineMec verdwijnen. Hierdoor neemt de parkeeroverlast in de wijk toe.
2. De parkeerbehoefte van de medewerkers is niet meegenomen in het parkeeronderzoek van Goudappel Coffeng.
3. Er komt meer verkeersoverlast op de Laan der Verenigde Naties en de Willy Brandtlaan.
4. Reclamant is er niet van overtuigd dat er voldoende vraag is naar betreffend hotel.
5. Het uitzicht van een deel van de bewoners van Atriumstede wordt beperkt.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Tijdens en na de bouw dienen bezoekers van CineMec te parkeren op het parkeerterrein aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties en in de parkeergarage van CineMec. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor CineMec is rekening gehouden met het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de garage. Met het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage voldoet Cinemec aan zijn parkeerbehoefte.

Ad 2 en 3

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegrijroute richting de A12 heeft absoluut onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij Cinemec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/Cinemec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij Cinemec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Ad 4

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Marktstudie Commercieel Vastgoed Ede. In dit rapport is aangegeven dat er nog ruimte is voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers in Ede. In dit rapport wordt niet aangegeven dat er te weinig hotelkamers in Ede zijn, dit is dan ook niet opgenomen in de toelichting.

Ad 5

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, hierna reclamant 8**

Inhoud zienswijze

1. Reclamant ervaart overlast door de bezoekers van CineMec en is bang dat een hotel nog meer overlast met zich meebrengt.
2. Reclamant is bang dat zijn woning in waarde daalt.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

De gemeente erkent dat het betaald parkeren kan leiden tot uitwijkgedrag in de omgeving van CineMec. Daarom is de gemeente ook voorstander van het invoeren van vergunningparkeren in de woonwijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid is echter dat vergunningparkeren alleen wordt ingesteld bij voldoende draagvlak onder de bewoners. Dit draagvlak ontbreekt op dit moment. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de gemeente in 2012 een parkeerschijfzone heeft ingesteld op het parkeerterrein van winkelcentrum Stadspoort om de parkeeroverlast van bezoekers van CineMec te beperken. Dit terrein wordt ook gebruikt door bewoners van het appartementencomplex Atriumstede aan de Dubceksingel. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing van de parkeerschijfzone.

Verkeer

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegroute richting de A12 heeft onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij CineMec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/CineMec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij CineMec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Ad 2

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, hierna reclamant 9**

Inhoud zienswijze

1. Het is meer logisch dat op de kazerneterreinen in de bestaande gebouwen, dan wel in nieuwbouw, hotels en andere verblijfsaccomodaties worden gerealiseerd.
2. Door de gemeente moet worden aangetoond dat bij de ontwikkeling van het hotel en de directe omgeving nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de belangen, het welzijn en welbevinden van de omwonenden. Van het gemeentebestuur mag verwacht worden dat men de belangen van de burgers voorop stelt en niet die van de projectontwikkelaar.
3. Het bestemmingsplan beperkt zich uitsluitend tot het plangebied, terwijl de effecten zich doen gelden in de directe omgeving.
4. In de toelichting wordt aangegeven dat de provincie economie, welvaart en sociale integratie ondersteunt. Niet wordt aangegeven wat hier onder wordt verstaan.
5. Er wordt geen invulling gegeven aan het Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan en het fietsbeleid.
6. Er valt te voorzien dat medewerkers en mogelijk ook bezoekers van het hotel gaan parkeren in de woonwijk. De parkeerdruk is 's avonds nog hoger door bezoekers van CineMec.
7. Tijdens de bouw van het hotel zal er sprake zijn van een groot parkeerprobleem. Een compleet parkeerterrein is dan verdwenen. De vraag is waar bezoekers van CineMec dan hun auto moeten parkeren.
8. 315 extra motorvoertuigen per etmaal leveren extra verkeers- en geluidsoverlast op. Reclamant vraagt zich af of het ziekenhuis hierdoor in geval van ambulancevervoer goed bereikbaar blijft.
9. In een rapport van DGMR naar de milieueffecten bij het voorontwerpbestemmingsplan Valley Center heeft met zich beperkt tot het parkeerterrein bij CineMec. In die onderzoeken zijn niet de effecten op het gebied rond de bestaande ontsluitingswegen meegenomen.
10. Realisatie van een nieuw 'landmark' zal de structuur van de directe omgeving in aanzienlijke mate beïnvloeden.
11. De hoogte van het gebouw sluit niet aan bij de hoogte van de omliggende panden.
12. Voor de direct omwonenden wordt het huidige uitzicht gelimiteerd.
13. De noodzaak van een hotel met horecagelegenheden en sportfaciliteiten is niet aangetoond.
14. De omwonenden zitten niet te wachten op meer horecazaken.
15. Reclamant behoudt zich het recht op het indienen van een claim uit planschade voor.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Er is heel bewust gekozen voor een hotel op de betreffende locatie aan de Laan der Verenigde Naties. Zoals reeds bekend is, wordt er al vele jaren gesproken over de invulling van deze locatie.

Met de bouw van het hotelcomplex wordt een tweetal stedenbouwkundige doelstellingen gerealiseerd. Allereerst wordt de stadsentree van Ede Zuid verder afgerond. Langs de hoofd-invalsweg, de Dr. Willem Dreeslaan wordt de laatste ontbrekende bebouwing toegevoegd die samen met de bebouwing aan de overzijde (kantorenpark Edese Manen) een stedelijke stadspoort gaat vormen. De hoofdmassa van het gebouw (de hoteltoren) wordt daartoe loodrecht op de Dreeslaan gepositioneerd.

Hiermee worden de poortwerking en het zicht op het gebouw komend vanaf de brug over de A12, de Poortwachter, optimaal.

Een tweede doelstelling is een goede vormgeving van het plein voor het CineMec complex. In de stedenbouwkundige plannen voor het gebied ten zuiden van het winkelcentrum Stadspoort is het altijd de bedoeling geweest dat er een besloten uitgaansplein voor CineMec zou komen. Door de plint (de begane grond) van het hotelcomplex in te vullen met horeca kan de ruimte voor CineMec een extra wand krijgen en wordt daarmee intiemer. Ook worden de benodigde functies toegevoegd die er voor kunnen zorgen dat er meer levendigheid komt en een aanvulling op het bioscoopcentrum.

Ad 2 en 3

De gemeente kijkt bij de totstandkoming van alle bestemmingsplannen wel degelijk naar de belangen van de omwonenden en de omgeving van het plangebied. Hiervoor worden diverse onderzoeken gedaan. Deze onderzoeken worden gedaan om alle bij het bestemmingsplan van belang zijnde belangen te beschermen. Het gaat dan ook te ver om te stellen dat slechts de belangen van de projectontwikkelaar in ogenschouw worden genomen.

Ad 4

Met de zin *‘Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert.’*, wordt bedoeld dat de economie wordt ondersteund doordat bedrijven goed bereikbaar zijn, dit heeft vervolgens effect op de welvaart. Een goede bereikbaarheid stimuleert de sociale integratie, doordat bijvoorbeeld door een goed wegennet, de onderlinge bereikbaarheid van mensen geoptimaliseerd wordt.

Ad 5

Het plan voor het hotel is getoetst aan het Gemeentelijk Verkeers en Vervoersplan en het fietsbeleid. Conclusie hieruit is, dat er op grond hiervan geen aanvullende maatregelen nodig zijn buiten de voorzieningen die in het bestemmingsplan worden getroffen.

Ad 6

Het parkeren voor de nieuwe planontwikkeling wordt in totaliteit opgevangen op eigen terrein. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is berekend op 150 op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormering (raadsbesluit 31 maart 2011). De parkeernormering is inclusief personeel en bezoekers. Dit betekent dat er voldoende parkeercapaciteit is voor zowel het personeel als de bezoekers en dus absoluut de verwachting er niet is dat het personeel gaat parkeren in de omgeving.

De gemeente erkent dat het betaald parkeren kan leiden tot uitwijkgedrag in de omgeving van CineMec. Daarom is de gemeente ook voorstander van het invoeren van vergunningparkeren in de woonwijk. Het gemeentelijke parkeerbeleid is echter dat vergunningparkeren alleen wordt ingesteld bij voldoende draagvlak onder de bewoners. Dit draagvlak ontbreekt op dit moment. Ter aanvulling wordt opgemerkt dat de gemeente in 2012 een parkeerschijfzone heeft ingesteld op het parkeerterrein van winkelcentrum Stadspoort om de parkeeroverlast van bezoekers van CineMec te beperken. Dit terrein wordt ook gebruikt door bewoners van het appartementencomplex Atriumstede aan de Dubceksingel. Deze bewoners kunnen in aanmerking komen voor een ontheffing van de parkeerschijfzone.

Ad 7

Tijdens en na de bouw dienen bezoekers van CineMec te parkeren op het parkeerterrein aan de overzijde van de Laan der Verenigde Naties en in de parkeergarage van CineMec. Bij de berekening van de parkeerbehoefte voor CineMec is rekening gehouden met het aantal aanwezige parkeerplaatsen in de garage.

Ad 8

Verkeershinder

Op basis van de kencijfers van het CROW ten aanzien van de verkeersgeneratie (publicatie 317) is de verwachte toename van het verkeer ten behoeve van de nieuwe planontwikkeling circa 315 motorvoertuigen per werkdagemaal. Deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen kan prima worden verwerkt op de W. Brandtlaan. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een belangrijke verkeersfunctie en is gericht op het bereikbaar maken en verbinden van woonwijken. Dit soort wegen zijn ingericht op belangrijke verkeersstromen te verwerken. Ter indicatie: de W. Brandtlaan verwerkt 12.000 motorvoertuigen per dag.

De wegroute richting de A12 heeft onze aandacht. In het nieuwe Gemeentelijke Verkeers- en Vervoerplan (GVVP, vaststelling februari 2014) is als mogelijke project opgenomen om een onderzoek te verrichten naar de openstelling van de busbaan bij CineMec. Dit betekent een hernieuwd onderzoek naar de mogelijkheden en wenselijkheid om de busbaan bij Stadspoort/CineMec (tijdsafhankelijk) open te stellen om de verkeersdoorstroming te

bevorderen. Vooral direct na afloop van congressen bij CineMec. Daarbij wordt opgemerkt dat dit in samenwerking moet met de verantwoordelijk wegbeheerder de provincie Gelderland.

Wat betreft de bereikbaarheid van het ziekenhuis voor ambulancevervoer, is door de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden opgemerkt dat er geen problemen in het kader van de bereikbaarheid zijn te voorzien.

Geluidhinder

De toename van verkeersbewegingen moet gezien worden in het licht van de huidige verkeersintensiteit van een bepaald weggedeelte. De laatste verkeerstellingen wijzen uit dat er op de Dreeslaan 12.000 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Voor de Willy Brandlaan geldt een vergelijkbare verkeersintensiteit. Dit betekent dat de toename van circa 315 verkeersbewegingen per etmaal, een percentage van ongeveer 2,5% op het totaal betreft. Oftewel één verkeersbeweging extra per tweeëneenhalve minuut: een toename die bij een dergelijke weg amper merkbaar is. Ter vergelijking staat een toename van 10% in verkeersbewegingen ongeveer gelijk met een geluidstoename van 1 dB. Uiteraard is er sprake van een (zichtbare) toename van verkeer, maar het effect op de (geluid)hinder in omliggende woningen is dusdanig beperkt dat dit geen onevenredige invloed kan hebben op het woon- en leefklimaat.

Ad 9

In het onderhavige ontwerpbestemmingsplan voor het hotel is hier wel rekening mee gehouden.

In de toelichting is het volgende opgenomen:

De ontwikkeling van het hotel valt qua omvang (circa 5.870 m² BVO) en bijbehorende verkeersaantrekkende werking ruimschoots binnen de IBM-grens⁵ (100.000 m² BVO in het geval van één ontsluitingsweg) van de vergelijkbare categorie kantoorlocaties. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de lokale luchtkwaliteit.

Langs de Dr. W. Dreeslaan bevindt zich overigens in de huidige situatie een overschrijding van de grenswaarde voor NO₂. Deze wordt opgelost door de aanleg van de Parklaan en tegelijkertijd het verbeteren van de doorstroming op de aansluitingen met de A12 door verbeterde afstemming van de verkeersregelininstallatie. Deze maatregelen zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van het hotel.

Ad 10

Door de prominente ligging aan de stadsentree dient de bebouwing voldoende hoogte te krijgen. Het gebouw moet goed zichtbaar zijn zowel vanaf de Dr. W. Dreeslaan en vanaf de A12. De bouwhoogte dient anderzijds ook niet teveel af te wijken van de omringende bebouwing. Het moet onderdeel uitmaken van de bouwkundige structuur van het gebied Stadspoort Zuid-Edese Manen. Daarom is de bouwhoogte bepaald op maximaal 32 meter, dit komt overeen met negen bouwlagen inclusief een dakopbouw.

Ad 11

Stedenbouwkundig is ervoor gekozen dat het nieuw te bouwen hotel een 'landmark' in het gebied moet worden. Dit betekent dat het gebouw aanmerkelijk hoger dient te zijn dan de gebouwen in de directe omgeving. Afgezet tegen de kantoorgebouwen in de directe omgeving zal het hotel circa 15 meter hoger worden.

Ad 12

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

⁵ IBM = In Betekenende Mate

Ad 13

In dit bestemmingsplan is uitgegaan van de Marktstudie Commercieel Vastgoed Ede. In dit rapport is aangegeven dat er nog ruimte is voor de uitbreiding van het aantal hotelkamers in Ede. In dit rapport wordt niet aangegeven dat er te weinig hotelkamers in Ede zijn, dit is dan ook niet opgenomen in de toelichting.

Ad 14

De horecafuncties die worden toegevoegd kunnen ervoor zorgen dat er meer levendigheid komt in het gebied rondom CineMec. De horecafuncties zijn een aanvulling op het bioscoopcentrum. Dit past volledig in de toekomstvisie van Ede om een levendige stad te worden en te blijven.

Ad 15

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Conclusie

De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, hierna reclamant 10**

Inhoud zienswijze

1. Reclamant is van oordeel dat met de komst van een hotel van deze omvang de markt voor hotelovernachtingen en congresaccommodatie in Ede in die mate ontwricht zal raken, dat haar eigen hotel en in navolging daarvan een aantal (kleinere) hotels in Ede in hun bestaan bedreigd zullen worden.
2. Sinds het opstellen van de marktstudie Commercieel Vastgoed Ede in mei 2010 is in de omgeving een groot aantal nieuwe kamers gerealiseerd, althans bijna gerealiseerd.
3. Waar aangegeven wordt dat er uitbreidingspotentieel aanwezig zou zijn, wordt dat onvoldoende onderbouwd en zijn de onderliggende gegevens verouderd, achterhaald en zien zij slechts op Ede. Dit laatste terwijl in de directe omgeving relevante maar niet meegewogen ontwikkelingen hebben plaatsgevonden.
4. Reclamant geeft aan dat het aantal overnachtingen op de Veluwe daalt. Dat betekent dat reclamant vreest voor het voortbestaan van haar accommodatie bij het doorgaan van onderhavig plan.
5. Reclamant is van mening dat er aanleiding bestaat om een meer diepgravend onderzoek naar de wensen en noodzaak, alsmede de onmogelijkheid van de komst van een extra hotel te laten verrichten.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Uit de marktstudie Commercieel Vastgoed Ede uit mei 2010 blijkt dat er in Ede nog uitbreidingspotentieel is van 50 tot 150 kamers.

In de actualisatie van de marktstudie wordt daarnaast aangegeven dat bij de realisatie van het Van der Valk hotel in Veenendaal en het hotel aan de Laan der Verenigde Naties in Ede de hotelmarkt evenwichtiger is. Van een overaanbod is geen sprake gelet op de positieve vooruitzichten van de hotelmarkt en de bijzondere positie van de regio Ede (Veluwe, Food Valley, Wageningen University, congres, centrale ligging, aan langs drukke verkeersader A12). Er is door de komst van onderhavig hotel dus geen sprake van ontwrichting van de markt.

De angst dat het hotel van reclamant in zijn bestaan wordt bedreigt is naar onze mening ingegeven vanuit concurrentieoverwegingen en derhalve ruimtelijk niet relevant.

Ad 2

In de actualisatie van de marktstudie Commercieel Vastgoed Ede is hier rekening mee gehouden. Dit heeft echter niet geleid tot een andere conclusie. De opmerking van reclamant wordt dan ook voor kennisgeving aangenomen.

Ad 3

De marktstudie is opgesteld in mei 2010 en daardoor van een dusdanig recente datum dat deze gebruikt kan en mag worden als onderbouwing voor dit bestemmingsplan. Zoals reeds onder punt 1 aangegeven is er met een uitbreidingspotentieel van 50 tot 150 kamers in Ede, los van de regionale ontwikkelingen, nog voldoende marktruimte voor onderhavig hotel. Dit wordt bevestigd in de actualisatie van de marktstudie uit januari 2014.

Ad 4

De angst dat het hotel van reclamant in zijn bestaan wordt bedreigt is naar onze mening ingegeven vanuit concurrentieoverwegingen en derhalve ruimtelijk niet relevant.

Ad 5

Naar aanleiding van deze zienswijze is de marktstudie Commercieel Vastgoed Ede uit mei 2010 in januari 2014 geactualiseerd. Deze actualisatie heeft niet geleid tot een andere conclusie.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de paragrafen 2.2.4 en 3.2 van de toelichting.

*******, hierna reclamant 11**

Bij brief van 30 januari 2014 is deze zienswijze ingetrokken.
In het verdere verloop van de procedure zal deze zienswijze dan ook niet in behandeling worden genomen.

Zienswijzeoverleg hotel aan de Laan der Verenigde Naties 20-12-2013

Aanwezige

Gemeente: wethouder Wethouder Eleveld, Toine Penders (projectleider), Jan-Frans de Leeuw (planjurist), Anne Bisselink (notuliste)

Ontwikkelaar: *****

Raad: de heer Ruitenbeek (CDA), de heer Koster en mevrouw Verhoef (Gemeentebelangen), de heer De Kluiver (Christen Unie), de heer Van Huijstee (PvdA)

Wethouder Eleveld opent en geeft toelichting op het proces.

De indieners van de zienswijzen krijgen de tijd om een toelichting te geven op hun zienswijze.

*****. ***** is het bestemmingsplan voor het hotel besproken. Het hotel belemmert het uitzicht van een aantal bewoners van Atriumstede. Wat betekent plaatsing van het hotel op deze postzegel voor verkeer en parkeren? En met name voor de Stadspoort en Willy van de Brandtlaan, deze worden nu al zwaar belast. Dit is uitvoerig in de zienswijzebrief beschreven.

***** bedankt voor de gelegenheid om zijn zienswijzen nader toe te lichten. Hij vraagt of de zienswijze per brief ook wordt meegenomen. Wethouder Eleveld bevestigt dit. ***** geeft aan dat in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan nergens staat dat er niet voldoende hotelkamers zijn in Ede. En indien er behoefte is, in Veenendaal komt ook een nieuw hotel, dit zou in de behoefte moeten voorzien. Volgens ***** willen recreanten in Ede in de natuur zitten. En als het voor zakelijk gebruik is, zijn er meer logische locaties. Bij volledige bezetting zijn er onvoldoende parkeerplekken (hotelbezoekers, personeel en bezoekers horeca). Overschot zal parkeren in de wijk. Zo worden er problemen gecreëerd. ***** haalt een brief uit het verleden erbij waarin staat dat de gemeente beloofd heeft dat bij CineMec geen parkeergeld geheven zou worden. De gemeente zou zich aan deze afspraken moeten houden. Een parkeervergunning voor de wijk zou alleen maar gedoe opleveren voor bewoners en bezoekers. Daarnaast kost dit de gemeenschap geld voor toezicht en alleen CineMec wordt er beter van.

Wethouder Eleveld geeft aan dat er een knip zit tussen de huidige parkeerproblemen in de wijk en parkeren in het plan.

De heer De Leeuw geeft over uitzicht aan, dat de Raad van State zegt dat niemand recht heeft op eeuwig durend vrij uitzicht. Het plan is stedenbouwkundig goed overwogen en de ontwikkeling was voorzien (in 2006/2007 eerste ontwerp bestemmingsplan voor hotel). Wij erkennen dat uitzicht verdwijnt, maar dit is niet te handhaven.

De heer Penders geeft aan dat bij het initiatief direct gekeken is naar verkeer. Uit ons onderzoek blijkt dat de toename door deze planontwikkeling gering is (ongeveer 300 meer voertuigen bovenop de 12.000 voertuigen op de Willy Brandlaan per dag). Over parkeren geeft De heer Penders aan dat bij de norm het aantal parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers is berekend, wij zijn er dus van overtuigd dat het past.

De heer De Leeuw geeft aan over de behoefte van een hotel dat er een verzoek is gedaan voor dit hotel, dit is naast de Marktstudie commercieel vastgoed Ede uit 2010 gelegd. Hieruit blijkt dat er voor Ede nog een hotelkamerbehoefte is van circa 50 tot 150 kamers extra. Het verzoek van het hotel past hierin. De heer Penders geeft aan dat de hotelexploitant uit deze regio komt en dus voldoende inzicht heeft over de regionale markt. Wethouder Eleveld geeft aan dat ook de ontwikkelaar en de investeerder kijken naar de behoefte voor een hotel. De ontwikkelaar

geeft aan dat met de komst van het World Food Center er nog meer behoefte komt aan hotelkamers.

Daarnaast zal de hoteleigenaar werknemers aannemen die een grote afstand tot de arbeidsmarkt hebben.

De medewerkers van het hotel zullen ook allemaal een fiets krijgen ten behoeve van woon-werkverkeer. Op deze manier wil de hoteleigenaar het aantal verkeersbewegingen beperken.

Daarnaast zal de eigenaar zijn medewerkers een fiets geven en daarbij afspraken maken over woon-werkverkeer.

Wethouder Eleveld geeft over het parkeren aan dat de gemeente nog kijkt naar oplossingen voor piekmomenten, zoals grotere evenementen. Bijvoorbeeld parkeren op de wal bij CineMec, parkeren bij kantoren, pendelbusjes en er wordt opnieuw gekeken naar het parkeren bij de Stadspoort. De gemeente gaat hierover begin 2014 samen met bewoners, ondernemers en CineMec om tafel.

De ontwikkelaar geeft aan dat de parkeerplaats van het hotel van een slagboom wordt voorzien met een uitrijkaart voor gasten (ook voor gasten van conferenties).

***** vraagt of de horecabezoekers ook zijn meegenomen in de parkeernorm van het hotel. De heer De Leeuw geeft aan dat deze bezoekers ook zijn meegenomen in de parkeernorm. *****

vraagt of ook de piekbelasting hierin is meegenomen. Wethouder Eleveld geeft aan dat er uitgegaan is van een maatgevend moment op een drukke avond (zaterdagavond). Heel sporadisch zal het aantal parkeerplaatsen niet voldoende zijn. Vandaar dat begin 2014 met bewoners om de tafel wordt gezeten.

***** heeft het gevoel dat verkeersproblemen worden opgestapeld. Elke dag staat er een half uur file op de Willy Brandtlaan. Wethouder Eleveld geeft aan dat er al gewerkt wordt aan dit probleem, namelijk de aanleg van de Parklaan. Het hotel is hier slechts een kleine speler in.

***** vraagt waar horecabezoekers hun auto neer moeten zetten. Tevens stelt hij dat met name de vrouwelijke medewerkers in de nachtdienst niet gaan fietsen en dat de hotelmedewerkers ook niet op de fiets komen als het regent. Wethouder Eleveld stelt voor om dit in het wijkoverleg verder te bespreken.

***** geeft aan niet in te zien dat er een behoefte is aan een hotel en vreest voor leegstand. De heer Penders geeft aan dat het andersom gaat. De exploitant komt bij de gemeente met de vraag een hotel te exploiteren. De gemeente bekijkt of dit wenselijk is. ***** geeft aan dat de gemeente meer naar de regio moet kijken, dan zou het geen doorgang moeten vinden. Hij geeft aan dat de wijk te druk wordt en heeft er geen vertrouwen in een oplossing, omdat de gemeente eerder afspraken met betrekking tot CineMec ook niet is nagekomen.

***** geeft aan dat in het bestemmingplan van 1995 het hotel op de kop kon (waar CineMec nu staat). In het bestemmingsplan van 2010 kon het hotel al meer richting Stadspoort gebouwd worden, dit plan vond toen geen doorgang. Het plan van nu maakt het hotel breder en dichterbij woningen. Dit zorgt ervoor dat de bewoners van Atriumstede minder zon hebben dan in eerdere plannen.

***** geven aan geen nadere punten te willen bespreken, waarna de wethouder afrond.

Vervolgens krijgt ***** het woord. Hij vindt het jammer dat hij er zit. ***** was het afgelopen zomer al oneens over de bezemronde 1 van het bestemmingsplan voor de kernen. Het ontwerp bestemmingsplan van Valley Center (2010) is wel door het college vastgesteld maar niet door de raad. Wethouder Eleveld geeft aan dat ***** bij de huidige zienswijze moet blijven.

***** geeft aan door te gaan tot de Raad van State. Verder geef hij aan dat ***** feitelijk ruimtelijk niet bestaat. De afdeling RO heeft steken laten vallen door geen integraal bestemmingplan te maken, maar in de omgekeerde volgorde eerst fragmentarisch dingen toe te voegen. ***** is blij met een hotel, maar tegen blokkering van bestaande functies. Een goede oplossing voor verkeer- parkeer en andere ruimtelijke problemen kan alleen op basis van een integraal bestemmingplan. Een postzegelplan doet niet ter zake in zijn geheel. Er is geen rekening gehouden met de opeenstapeling van problemen. CineMec wil niet weggespeeld

worden. Er moet eerst een integraal bestemmingplan komen, dan moet samen met huidige ondernemers en gemeente bekeken worden wat waarde toevoegt.

Wethouder Eleveld vraagt wat het bezwaar is tegen het huidige ontwerp bestemmingsplan van het hotel. ***** verwijst naar zienswijze: parkeerbehoefte, economische uitvoerbaarheid etc.

De heer Penders geeft aan dat in het verleden geprobeerd is een integraal plan van de grond te krijgen. Dit is niet gelukt. Vervolgens is geprobeerd een partij te vinden om een integraal plan te maken met geheel van functies. Dit is ook niet gelukt. Wel is een partij gevonden die een deel van de functies wilde invullen. Bij de nieuwe functies is steeds afgewogen of het binnen de wet- en regelgeving en uitgangspunten van de gemeente valt.

NB. Bij brief van 30 januari 2014 is de namens CineMec ingediende zienswijze ingetrokken.

***** geeft aan dat de ingediende zienswijze duidelijk is. Hij vraagt zich af of je deze planontwikkeling wel moet willen en of het wel kan. Volgens hem ontwricht dit plan het huidige voorzieningenniveau. Het gebruikte rapport uit 2010 gaat niet in op de ontwikkeling en toevoeging van kamers in de regio. Ook moet afgevraagd worden of je dit wel wil? Ontstaan er wel nieuwe arbeidsplaatsen? Het risico bestaat dat andere hotels failliet gaan en er werkloosheid ontstaat en in het verlengde daarvan lege hotels. De stukken die er nu liggen zijn naar zijn mening onvolledig en onjuist.

***** geeft aan dat de huidige hotels slechts voor 65% bezet zijn. Dit zijn 6 hotels met 422 kamers. In de regio zijn dit, inclusief Van der Valk in Veenendaal, 775 kamers. In Rotterdam zijn er 1.000 hotelkamers. Zelfs met toekomstige ontwikkelingen is 775 kamers te veel. Met Valley Center betekent dit dat er in twee jaar 500 kamers bijkomen in de regio (112% extra). Ook staan er onjuistheden in het rapport uit 2010. Sterrenberg en Paasberg hotels verklaren achter de zienswijze van De Reehorst te staan.

De heer De Leeuw zegt dat het rapport over Ede gaat, niet over Veenendaal en Wageningen. Het rapport gaat uit van een landelijk gemiddelde. Het rapport gaat uit dat in Ede nog ruimte is voor 50-150 extra kamers. Daar past dit plan in. Hiermee gaat Ede richting het landelijk gemiddelde.

***** vraagt of het rapport wel valide is, aangezien hotelondernemers niet zijn geïnterviewd.

***** vraagt zich af waarom niet buiten de gemeentegrenzen wordt gekeken?

De heer Penders geeft aan dat rekening is gehouden met het landelijk gemiddelde. Daarnaast hebben we te maken met de exploitant van de Wageningse Berg en PTC+. ***** vraagt waarom niet gekeken is naar de bezetting bij andere ondernemers. Wethouder Eleveld geeft aan dat het een politieke en maatschappelijke afweging is. Dit is uiteindelijk aan de gemeenteraad. Wij bekijken de onderbouwing.

***** geeft aan geen vertrouwen te hebben in een goede afweging. Wethouder Eleveld geeft aan dat het uiteindelijk aan de gemeente is om deze afweging te maken. ***** geeft aan samen met zes hotels de publiciteit op te gaan zoeken.

Wethouder Eleveld sluit het zienswijzenoverleg af.