



RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN BEHEER

bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt, veld I

Nota van zienswijzen

Nr.	Zienswijze van:	Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze
1	*****	Ten tijde van de aankoop van de woning Edisonstraat ** te Ede zou veld I bebouwd worden met vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Dit is ons verzekerd.	Het uit 2006 daterende bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt gaat ter plaatse uit van bebouwing met vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Dat was toentertijd ook de doelstelling. Inmiddels is de woningmarkt zodanig veranderd, dat een dergelijke bouw niet in de markt te zetten is. Uiteindelijk is er voor gekozen om ter plaatse woningen neer te zetten die in deze tijd aantrekkelijk blijken. Dat heeft er in oktober 2014 toe geleid dat de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen thans zijn opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Duidok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen. De Uitvindersbuurt heeft inderdaad de intentie om een mix te zijn van koop- en huurwoningen. Een mix heeft als uitgangspunt om een 50/50-verhouding te kennen, maar daar zit natuurlijk wel een range in. Doordat Woonstede voornemens is om veld I op huurbasis we te zetten, zal inderdaad de verhouding koop- en huurwoningen veranderen, maar niet in die zin dat daardoor het hoofdingangspunt wordt aangetast. Bovendien kan ook een aanbod van huurwoningen voorzien in een juiste afspiegeling van de Edese bevolking. De huurwoningen binnen veld I worden aangeboden op basis van een inkomen tot € 45.000,--. Woonstede heeft inmiddels besloten om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten.

	Dit alles leidt tot een waardevermindering van de woning Edisonstraat **. Dit kan worden gecompenseerd door verwerping van het ontwerp-bestemmingsplan, danwel door daar een financiële vergoeding tegenover te zetten.	Het is de vraag of de voorgestelde planherziening tot een waardevermindering van de woning Edisonstraat ** leidt. Op een verzoek om waardevermindering (planschade) zal een onafhankelijk planschade-adviesbureau advies uitbrengen. Daarbij zullen uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten een rol kunnen spelen. Of een woning een koop- danwel huurwoning is, is niet ruimtelijk relevant. Weliswaar is de wijziging in de inrichting van veld I wel ruimtelijk relevant, maar daarbij zal beoordeeld worden in hoeverre de waarde van de woning Edisonstraat ** wordt aangetast. Het uit 2006 daterende bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt gaat ter plaatse uit van bebouwing met vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Dat was toentertijd ook de doelstelling. Inmiddels is de woningmarkt zodanig veranderd, dat een dergelijke bouw niet in de markt te zetten is. Uiteindelijk kiest Woonstede ervoor om ter plaatse woningen neer te zetten die in deze tijd aantrekkelijk blijken en die mede bijdragen aan een gevarieerd aanbod binnen de Uitvindersbuurt. Dat heeft er in oktober 2014 toe geleid dat de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen thans zijn opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschapelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen. Woonstede heeft inmiddels besloten om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten.
2. *****	De woning Edisonstraat ** is in mei 2012 gekocht. Vanuit deze woning is er zicht op veld I. Volgens de planning zou veld I bebouwd worden met vrijstaande koop, danwel twee-onder-een-kap koopwoningen. Het nieuwe plan gaat uit van rijfjeswoningen in de categorie sociale woningbouw. Daarnaast worden er in dit veld flats gebouwd met 3 woonlagen, alsmede een aantal parkeerhavens.	

	Dit alles heeft een enorme impact op de uiteindelijke uitstraling van de wijk en vervolgens ook op de waarde van de woningen in de omgeving. De gemeente heeft de bewoners van de directe omgeving ten tijde van de aankoop van hun woning onjuist en onzorgvuldig geïnformeerd. Het nu aan-gepaste plan voor veld I zorgt voor een financieel ernstig nadeel. Het is de vraag of daar voldoende bij stil is gestaan en een nader onderzoek naar de financiële gevolgen van dit plan is op zijn plaats. Door de bouw van meer woningen binnen veld I dan de oorspronkelijk geplande, neemt ook de parkeerverlast toe. De aanleg van parkeerhavens die in het plan zijn opgenomen, doet daar niet aan af. Deze voorzien niet in de geldende parkeernorm. De toegenomen parkeerdruk zal de uitstraling en de leefbaarheid van de wijk ernstig schaden.	Een wijziging voor geheel veld I, zoals bedoeld, heeft vanzelfsprekend invloed op de bestaande woonomgeving. Vanuit de eerder voorgenomen vrijstaande- of twee-onder-een-kap woningen is het begrijpelijk dat die wijziging – wellicht ook niet na de hiervoor beschreven planaanpassingen - niet op voor-hand wordt gesteund. Niet de gemeente, maar Woonstede is eigenaar van de Uitvindersbuurt, hetgeen dus ook geldt voor veld I. De gemeente heeft wel de zaak om ruimtelijke plannen ter zake middels bestemmingsplannen te faciliteren, als zij met de voorgestelde ruimtelijke inrichting akkoord is. Voorstellen daartoe zullen evenwel van Woonstede moeten komen. In het licht daarvan kan het niet de gemeente geweest zijn die bewoners verkeerdd zou hebben geïnformeerd, omdat zij uit moet gaan van het op enig moment geldende bestemmingsplan. Het is de vraag of de voorgestelde planherziening tot een waardevermindering van de woning Edisonstraat ** leidt. Op een verzoek om waardevermindering (planschade) zal een onafhankelijk planschade-adviesbureau advies uitbrengen. Daarbij zullen uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten een rol kunnen spelen. Of een woning een koop- danwel huurwoning is, is niet ruimtelijk relevant. Weliswaar is de wijziging in de inrichting van veld I wel ruimtelijk relevant, maar daarbij zal beoordeeld worden in hoeverre de waarde van de woning Edisonstraat ** wordt aangetast. Het is duidelijk, dat bij toename van het aantal woningen ook de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Het planvoornemen voorziet daarin. De parkeerhavens, alsmede de centrale parkeervoorzieningen binnen veld I vormen, tezamen met aan veld I toe te rekenen parkeermogelijkheden in de directe omgeving voor voldoende parkeercapaciteit. Vanuit de geldende parkeernormen berekend, zal er geen sprake zijn van een toegenomen parkeerdruk. Bedacht daarbij moet worden, dat de parkeerb-alans niet per vlek wordt bekeken, maar voor de Uitvinders-buurt in zijn totaliteit, rekening houdend met een straat van circa 100 meter.
--	--	--

	Naast een toenemende parkeerdruk is er ook sprake van een toename van de verkeersdruk. Deze zal in 2014 al behoorlijk toenemen als gevolg van de vestiging van het Medisch Centrum. De verdere verdichting van veld I doet de rest. Dit alles zorgt voor een aantasting van de leefbaarheid in de omgeving, hetgeen in belangrijke mate het woongenot voor de omgeving aantast. Een ander aspect voor het woongenot is het veranderende uitzicht. In de nieuwe situatie kan voor het woon- of keukenraam van Edisonstraat ** een parkeerhaven ontstaan, danwel dat daar een woning komt dat uit 3 bouwlagen bestaat. Het betreft het grote woningblok dat de rij rijtjeswoningen afsluit.	Niet bestreden wordt, dat er sprake zal zijn van enige toename aan verkeersintensiteit, dit als gevolg van de vestiging van het Medisch Centrum en de verdere verdichting van veld I. Bedacht moet evenwel worden, dat de Uitvindersbuurt is opgezet als woonwijk, met alle daarbij behorende infrastructuur. Zo is de Doornlaan een van de belangrijke ontsluitingswegen binnen de wijk. Vanuit de bestaande infrastructuur is de toename aan verkeer niet zodanig, dat de leefbaarheid en het woongenot rond veld I in belangrijke mate wordt aangetast. Vanuit de woning Edisonstraat ** bezien, zal het uitzicht inderdaad mede bepaald kunnen worden door de aanleg van de central parkeervoorzieningen. Deze parkeervoorziening is evenwel redelijk kleinschalig en middels zijn ruimtelijke inpassing zal het zicht op de auto's, alsmede de gevolgen van lichthinder zo veel mogelijk worden beperkt. De locatie van deze parkeervoorzieningen zijn vooral vanuit ruimtelijke motieven bepaald. Vanuit het ontwerpbestemmingsplan bestond ook de mogelijkheid, dat uitgekeken ging worden op een zgn. woningbouwaccident op de hoek van een woonblok. Dit accent kwam er op neer dat de kap ter plaatse vervangen is door een verdieping met een plat dak. Aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan doen de woningbouwaccidenten vervallen. Tevens zijn de rijenwoningen opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aangebouwde woningen en wordt het appartementengebouw ter hoogte van de belangrijk verkleind ten gunste van grondgebonden rijwoningen. De aanpassingen zullen naar verwachting in positieve zin bijdragen aan het benoemde woongenot, waarbij het echter de vraag is wat de feitelijke invloed op de woning Edisonstraat ** zal zijn. In het ontwerpbestemmingsplan is de exacte lokalisering van de woningen en parkeerhavens namelijk niet vastgelegd.
--	---	--

3.	*****	De woning Nieuw Maanderbuurtweg ** te Ede is mede gekocht op basis van het gegeven dat de Uitvindersbuurt een wijk zou worden met een goede mix tussen huur- en koopwoningen. De in veld I geplande vrijstaande en twee-onder-een-kappers zouden koopwoningen worden. Tegen de voorgestelde planwijziging het genoemde woningtype te wijzigen in rijenwoningen (huur) bestaat bezwaar omdat daarvoor de uitstraling van de wijk negatief wordt beïnvloed. In dat kader wordt opgemerkt, dat er inmiddels al voldoende woningen van koop naar huur zijn omgezet, een proces dat tot nu toe geruisloos is verlopen. De Uitvindersbuurt draagt inmiddels al meer dan voldoende bij aan de diversiteit van bevolkingsgroepen, door de voorgestelde wijziging binnen veld I dreigt de Uitvindersbuurt geen dwarsdoorsnede van de gemeente Ede meer te zijn. Dat is niet goed voor de wijk.	Het uit 2006 daterende bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt gaat ter plaatse uit van bebouwing met vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen. Dat was toentertijd ook de doelstelling. Inmiddels is de woningmarkt zodanig veranderd, dat een dergelijke bouw niet in de markt te zetten is. Uiteindelijk kiest Woonstede ervoor om ter plaatse woningen neer te zetten die in deze tijd aantrekkelijk blijken en die mede bijdragen aan een gevarieerd aanbod binnen de Uitvindersbuurt. Dat heeft er in oktober 2014 toe geleid dat de eerder in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen rijenwoningen thans zijn opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen. Een wijziging voor geheel veld I, zoals bedoeld, heeft vanzelfsprekend invloed op de bestaande woonomgeving. Vanuit de eerder voorgenomen vrijstaande- of twee-onder-een-kap woningen zal die wijziging – ook na aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan - als negatief ervaren kunnen worden. Dat geldt wellicht ook voor het feit dat Woonstede voornemens is, de woningen in de huursector weg te zetten. Dit element is evenwel niet ruimtelijk relevant en behoort door de gemeente in principe dan ook niet in een verzoek om bestemmingsplanherziening te worden meegewogen. Een punt van aandacht is daarbij wel, dat het uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt was (en is) om deze wijk een dwarsdoorsnede van de gemeente Ede te laten zijn. Zowel de voorgestelde
----	-------	---	---

	In zijn algemeenheid dragen huurwoningen in een wijk meer bij aan gevaaren voor verfloederling dan koopwoningen. De Uitvindersbuurt kent al voldoende vormen van verfloederling, met als voorbeelden de verwojdering van hagen door huurders, het betegelen van voortuinen, het plaatsen van schotels hoger dan 3,5 meter en de vele erfafscheidingen in de vorm van hekken met planken. Een verdere toename van huurwoningen, zoals nu in veld I draagt aan dit negatieve beeld bij. Daarom een suggestie om de woningen in het duurdere huursegment te bouwen, danwel te overwegen de thans mogelijke vrijsstaande en twee-onder-een-kappers uit te laten voeren als er meer rust in de financiële markt is.	bouw van rijenwoningen, als het besluit van Woonstede de woningen te verhuren, zijn – gelet op het totaal aan aanbod binnen de Uitvindersbuurt – niet van een zodanige aard en omvang, dat van het eerder benoemde uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt wordt afgeweken. Daarbij is overwogen dat diversiteit niet in de eerste plaats bepaald wordt of een woning een koop- danwel huurwoning is. Diversiteit komt meer voort uit verschillen in woningtypen (zoals afwisseling tussen grondgebonden woningen en gestapelde bouw), een mix tussen de functies wonen en woonzorg alsmede een afgewogen aanbod in betaalbaarheidklassen. In die zin vormen ook huurwoningen een afspiegeling van de Edese bevolking. De huurwoningen binnen veld I worden aangeboden op basis van een inkomen tot € 45.000,--. Woonstede heeft inmiddels besloten om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten. Er zijn voldoende signalen bekend om te beseffen dat niet iedereen tevreden is met de wijze waarop bewoners binnen de Uitvindersbuurt met hun eigen ruimte rond hun woning omgaan. Dit is evenwel niet een punt wat uitsluitend op de Uitvindersbuurt van toepassing is en zeker geen punt waar een verzoek om bestemmingsplanherziening mede op beoordeeld wordt. Dat wil overigens niet zeggen dat de uitgesproken zorg niet gedeeld wordt. De voorgelegde vormen van verfloederling doen zich op voorhand niet bij uitstek voor bij huurwoningen. Het is veelmeer de woningkwaliteit, uitgedrukt in prijsklasse, dat bepalend is. Om het gevraagde niveau op het gewenste niveau te houden, worden de huurwoningen voor inkomen tot € 45.000,-- op de markt gezet. De bijdrage die de gemeente en Woonstede daarbij mede leveren, is dat de nieuwe woningen een hoogwaardige en duurzame uitstraling krijgen met aandacht voor detail en variatie in gevelbeeld. Dus ze krijgen geen goedkope uitstraling. Ook de openbare ruimte wordt met zorg ingericht.
--	---	--

4.	***** Twee jaar geleden is de woning Nieuwe Maanderbuurtweg ** gekocht vanuit de gedachte dat binnen de Uitvindersbuurt balans zou zijn tussen koop- en huurwoningen. Daarbij zou veld I van koopwoningen worden voorzien. Na incidentele omzetting van leegstaande koopwoningen in huurwoningen, worden omliggende velden in zijn geheel voorzien van huurwoningen. Dit gaat ten koste van de waarde van de koopwoningen, waaronder die van Nieuwe Maanderbuurtweg **.	Het is de vraag of het feit dat koopwoningen in huurwoningen worden omgezet, op zichzelf leidt tot een waardevermindering, hier speciaal de woning Nieuwe Maanderbuurtweg **. Veelal komt een waardevermindering voort uit ruimtelijk relevante aspecten, zoals de ligging, uitzicht, privacy, bezonning etc. Wel begrijpen wij de zorg, die bestaat vanuit de omzetting van koop- naar huurwoningen. De praktijk laat evenwel zien dat voor de waarde van de koopwoning Nieuwe Maanderbuurtweg ** veel meer de omliggende woningkwaliteit, uitgedrukt in prijs-klasse bepalend is. Om een en ander op het gewenste niveau te houden, worden de huurwoningenvoor inkomens tot € 45.000,-- op de markt gezet. De bijdrage die de gemeente en Woonstede daarbij mede leveren, is dat de nieuwe woningen een hoogwaardige en duurzame uitstraling krijgen met aandacht voor detail en variatie in gevelbeeld. Dus ze krijgen geen goedkope uitstraling. Ook de openbare ruimte wordt met zorg ingericht. Woonstede heeft inmiddels besloten om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten.
5.	***** De woning Verlengde Parkweg ** grenst aan de achterzijde van de te realiseren woningen. Er bestaat dus uitkijk op vanuit de achtergevel en de achtertuin. De oorspronkelijke 33 vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen zijn vervangen door 36 rijenwoningen en een gebouw met maximaal 20 appartementen. Dit betekent een verdichting aan bebouwing en verhoging van het aantal bewoners per m². Bovendien worden de geplande koopwoningen omgezet in huurwoningen. Dit alles levert op diverse fronten verslechtering op: Sociale huurwoningen trekt mensen aan uit een andere inkomens- en sociale klasse. Vanuit het gegeven dat de aangrenzende woning Verlengde Parkweg ** een vrijstaande woning is, leidt dit tot een waardevermindering. De woningen aan de Verlengde Parkweg passen ook minder bij de Uitvindersbuurt als aangrenzend wordt overgegaan tot de bouw van rijtjeswoningen.	De Uitvindersbuurt, veld I wordt aan de achterzijde van de woningen direct begrensd door de woningen aan de Verlengde Parkweg. Daardoor heeft de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid voor de bouw van rijenwoningen (in plaats van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen) ruimtelijke impact op die woningen. Wij begrijpen de zorg, die bestaat vanuit de omzetting van koop- naar huurwoningen. De praktijk laat zien dat een eigenaar van een woning zich veel gelegen laat ligging aan het behoud van de kwaliteit van zijn eigen perceel. Dat komt de kwaliteit van de totale woon- en leefomgeving ten goede en dat is over het algemeen medebepalend voor de prijs die een willekeurige derde voor een nabijgelegen woning over heeft. Gelet evenwel op het feit dat de woning Verlengde Parkweg ** aan de voorzijde georiënteerd is op de Verlengde Parkweg zelf, zien wij niet in dat de omzetting van koop- naar huur van betekenis is voor de waarde van de aan de orde zijnde woning. Het

	De voorgestelde verdichting van bebouwing leidt tot een vermindering van uitzicht en lichtinval. Bovendien heeft de verdichting een nadelig effect op de privacy.	feit dat er, ruimtelijk gezien, toch sprake blijft van een duidelijke scheiding in wijkopbouw, draagt hier in belangrijke mate aan bij. Woonstede heeft er in oktober 2014 voor gekozen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen op te splitsen in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen Bij verdichting van de voorgestelde woningbouw ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan Uitvindertsbuurt (2006) werd vastgesteld, zijn aspecten als uitzicht, privacy en bezonning aan de orde. In de vergelijking tussen de "oude" en de in het ontwerpbestemmingsplan voorgestelde situatie dient evenwel te worden betrokken, dat de bouwhoogten gelijk blijven en er ook in de oude situatie er sprake had kunnen zijn van een redelijke verdichting door bijvoorbeeld tweemaal een twee-onder-een-kap woning naast elkaar in te plannen. Woonstede heeft in oktober 2014 besloten – mede na overleg met de zienswijzenindieners - dat de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen worden opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden
--	--	---

	Toename van woningen leidt tot meer overlast voor de buurt. Bovendien tot meer verkeersbewegingen, waar meer geluidshinder, meer luchtvervuiling en mogelijk meer gevaarlijke situaties uit voortvloeien. Ook de parkeerproblematiek neemt toe omdat er – anders dan in het oorspronkelijk plan – niet meer op eigen terrein kan worden geparkeerd. Van de 84 aan te leggen parkeerplaatsen zijn er tot op heden slechts 10 beschikbaar. In vergelijking met de geldende planopzet leidt de voorgestelde nieuwbouw tot een onaanvaardbare verdichting aan bebouwing. Daarbij komt dat de oorspronkelijke woningen circa 10 meter diep waren en er thans tot circa 15 meter diep kan worden gebouwd. De verdichting is vooral negatief omdat de directe omgeving van het plangebied gekenmerkt wordt door vrijstaande woningen of van het type twee-aaneengeschakeld. De overgang van het ene type bouw naar een ander type is hier heel rigoureus, wat het aanzien van de buurt niet ten goede komt. Bovendien verschillen de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de Uitvindersbuurt, veld I aanzienlijk van de mogelijkheden die het bestemmingsplan "Parkweg en omgeving" voor de woningen aan de Verlengde Parkweg biedt.	den door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen Het is duidelijk, dat bij toename van het aantal woningen ook de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Het planvoornemen voorziet daarin. De parkeerhavens binnen veld I vormen, tezamen met aan veld I toe te rekenen parkeermogelijkheden in de directe omgeving voor voldoende parkeercapaciteit. Vanuit de geldende parkeernormen berekend, zal er geen sprake zijn van een toegenomen parkeerdruk. Bedacht daarbij moet worden, dat de parkeerbalans niet per vlek wordt bekeken, maar voor de Uitvindersbuurt in zijn totaliteit, rekening houdend met een straat van circa 100 meter. Niet bestreden wordt, dat er sprake zal zijn van enige toename aan verkeersintensiteit, dit als gevolg van de vestiging van het Medisch Centrum en de verdere verdichting van veld I. Bedacht moet evenwel worden, dat de Uitvindersbuurt is opgezet als woonwijk, met alle daarbij behorende infrastructuur. Zo is de Doornlaan een van de belangrijke ontsluitingswegen binnen de wijk. Vanuit de bestaande infrastructuur is de toename aan verkeer niet zodanig, dat de leefbaarheid en het woongenot rond veld I in belangrijke mate wordt aangetast. De woning Verlengde Parkweg ** is aan de voorzijde georiënteerd op de Verlengde Parkweg zelf en de achterzijde op de voorgenomen nieuwbouw van veld I. Daarbij is er, ruimtelijk gezien, sprake van een duidelijke scheiding in wijkopbouw. De Uitvindersbuurt is als geheel herkenbaar en het is duidelijk dat de Verlengde Parkweg daar niet bij hoort. Beide facetten dragen er aan bij, dat wij de overgang van het ene type bouw naar een ander type bouw hier ruimtelijk verantwoord achten. Woonstede heeft in oktober 2014 besloten – mede na overleg met de zienswijzenindieners - dat de eerder in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen worden opgesplitst in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen.
--	--	---

6. *****

		Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementen- tengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke ver- schijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning be- staat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbon- den door een markant Dudok Element voor gemeen- schappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezins- woningen Met de "oorspronkelijke" woningen wordt wellicht verwezen naar de inmiddels afgebroken woningen. Het geldende bestem- mingsplan Ede, Uitvindersbuurt, daterend van 2006, gaat even- wel uit van een woningdiepte dat overeenkomt met hetgeen thans wordt voorgesteld. Eenzelfde reactie geldt ten aanzien van de aan de orde gestelde bouw- en gebruiksmogelijkheden. Ook die zijn niet anders dan hetgeen het geldende bestem- mingsplan Uitvindersbuurt aan geeft. Ook wij hebben goede nota genomen van de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak in deze. Het staat de gemeente evenwel altijd vrij om bestemmingsplanherzieningen in procedu- re te brengen c.q. vast te stellen. De Afdeling Bestuursrecht- sprak heeft daar in beroep een toetsende functie op. De ruimtelijke impact van een planherziening blijft evenwel de belangrijkste toetsingsgrond. Het is duidelijk, dat bij toename van het aantal woningen ook de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Het planvoornemen voorziet daarin. De parkeerhavens binnen veld I vormen, teza- men met aan veld I toe te rekenen parkeermogelijkheden in de directe omgeving voor voldoende parkeercapaciteit. Vanuit de geldende parkeernormen berekend, zal er geen sprake zijn van een toegenomen parkeerdruk. Bedacht daarbij moet worden, dat de parkeerbalans niet per vlek wordt bekeken, maar voor de Uitvindersbuurt in zijn totaliteit, rekening houdend met een straal van circa 100 meter.
	Gewezen wordt op uitspraken van de Afdeling Bestuurs- rechtspraak waarin is uitgesproken, dat de crisis in de woningmarkt geen invloed behoort uit te oefenen op het doorzetten van de oorspronkelijk plannen. Met tekenen die wijzen op herstel zijn ten onrechte bij het ter visie leggen van deze planherziening niet meegenomen. Blijkbaar kan niet volledig worden voorzien in de parkeerbe- hoefte die uitvoering van de bestemmingsplanherziening met zich meebrengt. Er is blijkbaar ook niet gezocht naar een oplossing om het parkeertekort op te heffen. In dit ver- band wordt opgemerkt dat nagelaten is de parkeervoorzie- ningen en dito behoeften in de omgeving te betrekken bij de parkeerbehoefte voor veld I.	

	Het plan kan niet door de raad worden vastgesteld omdat onduidelijk is of de voor dit gebied noodzakelijke ontheffing voor de Flora en Faunawet zal worden verleend. Ten onrechte is het onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit achterwege gebleven. Het gaat hier om een toename van het aantal woningen. Het oordeel dat de luchtkwaliteit op hetzelfde niveau zal blijven of zelfs zal verbeteren, is prematuur. Bij gebreke van een onderzoek daarnaar dient de stelling te worden ingenomen, dat de luchtkwaliteit zal verslechteren. De nieuwe planopzet leidt tot een verlies aan privacy en een toename aan omgevingslawaaï. Het heeft ook een visuele aantasting van de omgeving tot gevolg. Met het zicht vanuit andere woningen dient bij het vaststellen van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden. De aard van de bebouwing aan de Verlengde Parkweg vraagt om een meer vloeiende overgang qua versterking, dan de nu optredende abrupte overgang. Dit leidt wellicht ook tot een onnodig verlies aan groen.	Veld I van de Uitvindersbuurt is in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Ede. Uitvindersbuurt uitvoering aan de Natuurbeschermingswetgeving getoetst. Naar voren is gekomen dat de beschermde soorten gewone dwergvlermuis, gierzwaluw en huismuis in het plangebied voorkomen. Er is een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet aangevraagd en verleend (FF/75C/2006/0455) voor deze soorten. Bij de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de voorwaarden die genoemd zijn in de ontheffing. In de nieuwe woningen zullen voorzieningen moeten worden getroffen voor de aangetroffen beschermde diersoorten. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig omdat het plan niet in betekende mate een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. De grens waaronder geen nader onderzoek behoeft plaats te vinden is gesteld op een toename van 1500 woningen. Een en ander is conform het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), hangend onder de Wet Milieubeheer. Het is op zich een feit dat een toename aan woningen voor omwonenden gevolgen heeft op de aspecten privacy en omgevingslawaaï. Voor de feitelijke invloed daarvan is veelal de afstand tot de nieuwbouw van belang, hoe de woningen ten opzichte van elkaar zijn gesitueerd, alsmede in hoeverre er thans al sprake is van enige afscherpende werking. Van evident belang daarbij is dat de voorgestelde nieuwbouw qua hoogte niet afwijkt van hetgeen het geldende plan toelaat. Van belang daarbij is dat de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen mogelijkheden van zgn. woningaccenten (plat dak in plaats van een dakhelling) zal komen te vervallen. De woning Verlengde Parkweg ** is aan de voorzijde georiënteerd op de Verlengde Parkweg zelf en aan de achterzijde is er begrenzing met veld I van de Uitvindersbuurt. Ruimtelijk gezien is er sprake van een duidelijke scheiding in wijkopbouw. De Uitvindersbuurt is als geheel herkenbaar en het uitgangspunt is om de bestaande begrenzing tussen de
--	---	---

	De nieuwe planopzet leidt ook tot een ongewenste verhoging van de parkeerdruk op de omgeving. Dat is ook een vorm van aantasting van een geordend woon- en leefklimaat. Al de genoemde negatieve effecten zal leiden tot een waardevol dedaling van de woning Verlengde Parkweg ** te Ede. Omdat planschaderegeling het verlies niet geheel meer dekt, dient daar bij de planvorming rekening mee te worden gehouden. Volgens de planregels van Uitvindersbuurt, veld I is het bouwkundig inpassen van een antenne met een maximale hoogte van veertig meter mogelijk via een zgn. afwijklingsprocedure. Het betreft hier evenwel een woonwijk en een deugdelijke inpasbaarheid van een dergelijk bouwwerk ontbreekt.	Uitvindersbuurt en haar omgeving te bewaken. Vanuit deze optiek wordt de overgang van het woningtype langs de Verlengde Parkweg naar de thans voorgestelde woningbouw binnen Uitvindersbuurt veld I, de per oktober 2014 doorgevoerde wijzigingen daar mede in begrepen, ruimtelijk verantwoord geacht. Zoals eerder vermeld, zullen de rijenwoningen worden opgesplitst in kleinere groepen van drie of vier aaneengebouwde woningen. Het is duidelijk, dat bij toename van het aantal woningen ook de vraag naar parkeerplaatsen toeneemt. Het planvoornemen voorziet daarin. De parkeerhavens en centrale parkervoorzieningen binnen veld I vormen, samen met aan veld I toe te rekenen parkeermogelijkheden in de directe omgeving voor voldoende parkeercapaciteit. Vanuit de geldende parkeernormen berekend, zal er geen sprake zijn van een toegenomen parkeerdruk. Bedacht daarbij moet worden, dat de parkeerbilans niet per vlek wordt bekeken, maar voor de Uitvindersbuurs in zijn totaliteit, rekening houdend met een straal van circa 100 meter. Het is de vraag of de voorgestelde planherziening tot een waardevol vermindering van de woning Verlengde Parkweg ** leidt. Op een verzoek om waardevermindering (planschade) zal een onafhankelijk planschade-adviesbureau advies uitbrengen. Daarbij zullen uitsluitend ruimtelijk relevante aspecten een rol kunnen spelen. Of een woning een koop- danwel huurwoning is, is niet ruimtelijk relevant. Weliswaar is de wijziging in de inrichting van veld I wel ruimtelijk relevant, maar daarbij zal beoordeeld worden in hoeverre daarmee de waarde van de woning Verlengde Parkweg ** wordt aangetast. De per oktober 2014 door te voeren plaanpassing zal zeker effect hebben op de hoogte van de eventueel uit te keren planschade. Het binnen veld I bouwkundig inpassen van een antenne met een maximale hoogte van veertig meter is volledig in lijn met de bepaling die geldt binnen de Uitvindersbuurt als geheel, neergelegd in het bestemmingsplan Ede, Uitvindersbuurt van september 2006.
--	--	---

7. *****, namens: 11 belanghebbenden	De heer ***** verzoekt om zijn bezwaar (zie hiervoor onder 6.) tevens te beschouwen als een bezwaar van de binnen deze zienswijze benoemde personen.	Deze zienswijze is op de laatste dag van indiening per e-mail ingediend. Het is evenwel slechts toegestaan een zienswijze schriftelijk (op papier), danwel mondeling door te geven. Een en ander is ook in de bekendmaking van de ter visie legging aangegeven. Er zou dan ook aanleiding kunnen bestaan om deze zienswijze niet-ontvankelijk te verklaren, ware het niet dat er van gemeentewege is nagelaten om de heer Vos tijdig van het gebrek op de hoogte te stellen en hem gelegenheid te bieden om binnen een nader afgesproken tijdstip de omissie te herstellen. Vaste jurisprudentie toont aan dat een bestuursorgaan die weg dient te bewandelen. Nu dat is nagelaten, wordt deze zienswijze ontvankelijk geacht. Voor de beantwoording wordt overigens verwezen naar het hiervoor vermelde onder 6.
8. *****	Ten tijde van de aankoop van de woning Verlengde Parkweg ** was het gemeentelijk beleid gericht op het realiseren van een gemêleerde woonwijk met een mix van verschillende woningtypen. Voor veld I werden twee-onder-een-kap koopwoningen gepresenteerd. Op basis daarvan werd een schuur gebouwd, waardoor de inrijl kan worden geminimaliseerd. Op basis van het thans gepresenteerde plan is de twee-onder-een-kap vervangen door een wooncomplex van maximaal 10 meter hoog, waarbij de schuur niet op de juiste plaats staat. De nieuwe plannen verhogen bovendien de gebruiksintensiteit (wat tot meer overlast leidt voor de omwonenden) en leidt tot een meer gesloten bebouwingsbeeld en minder openheid.	De Uitvindersbuurt, veld I wordt aan de achterzijde van de woningen direct begrensd door de woningen aan de Verlengde Parkweg, waaronder de woning Verlengde Parkweg **. Daardoor heeft de voorgenomen planaanpassing voor de bouw van rijwoningen en grondgebonden appartementen (in plaats van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen) ruimtelijke impact op die woningen. Daarbij zijn aspecten als uitzicht, privacy en bezonning aan de orde. Specifiek ten aanzien van de gebouwde schuur zij opgemerkt, dat er in de "oude" situatie ter plaatse sprake had kunnen zijn van een redelijke verdichting c.q. een enigszins gesloten bebouwingsbeeld door (bijvoorbeeld) tweemaal een twee-onder-een-kap woning naast elkaar. De exacte situering van vrijstaande en twee-onder-een-kappers lag in het bestaande bestemmingsplan namelijk niet vast. Aangegeven was slechts dat maximaal 90% van veld I mocht worden bebouwd. Gereageerd wordt op een planopzet waar ter hoogte van de Verlengde Parkweg ** gestapelde bebouwing wordt toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De rijenwoningen krijgen - conform het oude plan - een maximale bouwhoogte van 11,5 meter. Woonstede heeft per oktober 2014 besloten de eerder in het

		ontwerpbestemmingsplan opgenomen rijenwoningen op te splitsen in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschildingsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen. Wel is het zo, dat ook de nieuw voorgestelde bebouwingsstructuur een mogelijk zodanige maximale breedte zal omvatten, dat de schuur niet dit gehele gebouw kan afschermen. Maar, zoals eerder aangegeven, dat had ook in de oude situatie niet kunnen worden gegarandeerd Op het verzoek van Woonstede om het bestemmingsplan te herzien heeft de gemeente vooral de ruimtelijke consequenties te beoordelen. De opvatting van Woonstede de woningen thans in de huursector weg te zetten, is voor de gemeente veel minder een beoordelingszaak, anders dan dat het niveau van de af te zetten woningen dient te voldoen aan de uitgangspunten voor de Uitvindersbeurs als geheel. Een wijziging voor geheel veld I, zoals bedoeld, heeft vanzelfsprekend invloed op de bestaande woonomgeving. Vanuit de eerder voorgenomen vrijstaande- of twee-onder-een-kap woningen is het begrijpelijk dat die wijziging niet op voorhand wordt gesteuurd. Opgemerkt wordt dat Woonstede medio 2014 heeft besloten de eerder in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen rijenwoningen op te splitsen in kleinere blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een ap-
Door de nieuwe planopzet te faciliteren met een bestemmingsplanherziening laat de gemeente het belang van de grondeigenaar voortaan boven dat van de omwonenden en uiteindelijk ook van de gemeenschap. Op de langere termijn is het huidige bestemmingsplan nog steeds goed realiseerbaar.		
Enige jaren geleden presenteerde de gemeente een geheel nieuwe wijk met een mooie verdeling tussen koop- en huurwoningen. Nu, een aantal jaren later, is het aantal koopwoningen fors gedaald (richting sociale huur) wat een merkbare invloed heeft op de wijk. Vanuit die zorg wordt bezwaar gemaakt tegen dit plan om opnieuw duurdere koopwoningen om te zetten naar goedkopere huur. Dit tast de leefbaarheid, ook op de langere termijn, aan. Bovendien dreigt de Uitvindersbuurt geen dwarsdoorsnede van de gemeente Ede meer te worden.		

	De geplande (zorg)appartementen komen op een plek waar eerst twee-onder-een-kap-woningen gebouwd zouden worden. Van deze wijziging is nooit eerder sprake geweest en zou een rol hebben gespeeld bij de aankoop van de woning Verlengde Parkweg ***, enige jaren gelden.	partementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeen-schappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen Het feit dat Woonstede voornemens is, de rijenwoningen in de huursector weg te zetten, is ruimtelijk niet relevant en behoort door de gemeente in principe dan ook niet in een verzoek om bestemmingsplanherziening te worden meegewogen. Daarom-trent zij opgemerkt dat Woonstede inmiddels besloten heeft om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten. Een punt van aandacht is daarbij wel, dat het uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt was (en is) om deze wijk een dwarsdoorsnede van de gemeente Ede te laten zijn. Zowel de eerder voor-gestelde bouw van rijwoningen, als het besluit van Woonstede de woningen te verhuren, zijn – gelet op het totaal aan aanbod binnen de Uitvindersbuurt – niet van een zodanige aard en omvang, dat van het eerder benoemde uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt wordt afgeweken. Zoals eerder in de beantwoording van deze zienswijze gemeld, heeft Woonstede haar plannen rond het appartementengebouw per oktober 2014 aangepast. Thans wordt voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verschijningsvorm van grondgebonden woningen met uitsluitend nog op de hoek een kleinschalig gebouw met gestapelde bebouwing. Waar evenwel oorspronkelijk twee-onder-een-kap woningen zouden worden gebouwd, heeft de thans voorgestelde bouw van deels aaneengesloten woningen ruimtelijke impact op de woning Verlengde Parkweg ***. Daarbij zijn aspecten als uitzicht, privacy en be-zonning aan de orde.
--	---	---

10 Buurtbewoners Uitvindersbuurt, p/a *****, t.w.: 13 belanghebbenden	Enige jaren geleden presenteerde de gemeente een geheel nieuwe wijk met een mooie verdeling tussen koop- en huurwoningen. Nu, een aantal jaren later, is het aantal koopwoningen fors gedaald (richting sociale huur) wat een merkbare invloed heeft op de wijk. Vanuit die zorg wordt bezwaar gemaakt tegen dit plan om opnieuw duurdere koopwoningen om te zetten naar goedkopere huur. Dit tast de leefbaarheid, ook op de langere termijn, aan, te meer omdat veel hoogbouw met sociale huur nagenoeg aan de Uitvindersbuurt grenst. Bovendien dreigt de Uitvindersbuurt geen dwarsdoorsnede van de gemeente Ede meer te worden.	Daaromtrent zij evenwel opgemerkt, dat er ook in de "oude" planologische situatie (2006) situatie ter plaatse sprake had kunnen zijn van een redelijke verdichting c.q. een enigszins gesloten bebouwingsbeeld door (bijvoorbeeld) tweemaal een twee-onder-een-kap woning naast elkaar te situeren. De exacte situering van vrijstaande en twee-onder een-kappers lag in het bestaande bestemmingsplan namelijk niet vast. Aangegeven was slechts dat maximaal 90% van veld I mocht worden bebouwd. Een wijziging voor geheel veld I, zoals bedoeld, heeft vanzelfsprekend invloed op de bestaande woonomgeving. Vanuit de eerder voorgenomen vrijstaande- of twee-onder-een-kap woningen zal die wijziging als negatief ervaren worden. Wel heeft Woonstede medio 2014 besloten de eerder in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen rijenwoningen op te splitsen in kleine blokken van drie of vier aaneengebouwde woningen. Ter plaatse van de voorgenomen bouw van een appartementengebouw aan de Verlengde Maanderbuurtweg wordt thans voorzien in een appartementencomplex met de uiterlijke verscheidingsvorm van grondgebonden woningen. Elke woning bestaat uit twee appartementen (begane grond en verdieping). De in totaal 14 appartementen (7 woningen) worden op de hoek Nieuwe Maanderbuurtweg/Edisonstraat met elkaar verbonden door een markant Dudok Element voor gemeenschappelijke voorzieningen, met de mogelijkheid van 1 appartement op de bovenste verdieping. De grondgebonden appartementen kunnen omgebouwd worden naar eengezinswoningen. Gereageerd wordt ook op het feit dat Woonstede voornemens is, de rijenwoningen in de huursector weg te zetten. Dit element is evenwel niet ruimtelijk relevant en behoort door de gemeente in principe dan ook niet in een verzoek om bestemmingsplanherziening te worden meegewogen. Een punt van aandacht is daarbij wel, dat het uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt was (en is) om deze wijk een dwarsdoorsnede van de gemeente Ede te laten zijn. Zowel de voorgestelde bouw van rijenwoningen, als het besluit van Woonstede de woningen te verhuren, zijn – gelet op het totaal aan aanbod bin-
---	---	---

		nen de Uitvindersbuurt – niet van een zodanige aard en omvang, dat van het eerder benoemde uitgangspunt voor de Uitvindersbuurt wordt afgeweken. Woonstede heeft inmiddels besloten om minimaal 1/3 deel van de woningen aan de Edisonstraat als koopwoning in de markt te zetten.
--	--	---