

Nota van Zienswijzen

Bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A, locatie Luynhorst

INHOUDSOPGAVE

- 1 Inleiding
- 1.1 Algemeen
- 1.2 Status Nota van Zienswijzen en wettelijke procedure
- 2 Zienswijzen
 - samenvatting
 - beoordeling
 - conclusie
- 3 Verslag Zienswijzenoverleg

1 Inleiding

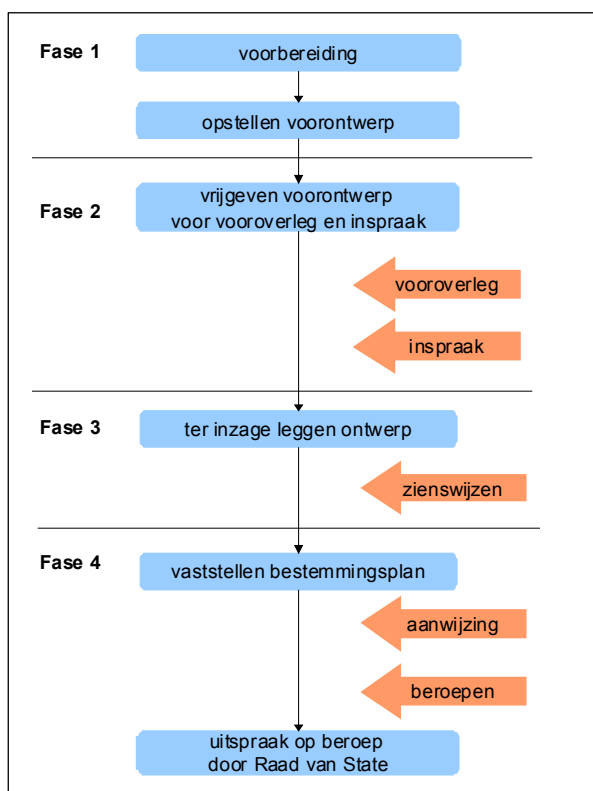
1.1 Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A, locatie Luynhorst heeft van donderdag 5 juni tot en met woensdag 16 juli 2014 ter inzage gelegen in het Informatiecentrum Bouwen, Wonen en Milieu van de gemeente Ede. Vrijwel tegelijkertijd is het wettelijk vooroverleg met daarvoor in aanmerking komende instanties gevoerd. Het ontwerp gaf hen geen aanleiding tot commentaar.

Het bestemmingsplan en de bijbehorende toelichting zijn op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening (www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Daarmee werden ze voor iedereen toegankelijk en raadpleegbaar.

Ter bescherming van hun persoonlijke levenssfeer is de naam en het adres van de indiener van de zienswijzen in deze internetversie van de Nota geanonimiseerd.

1.2 Status Nota van Zienswijzen en wettelijke procedure



Status

Deze Nota van Zienswijzen maakt deel uit van het ontwerp van het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A, locatie Luynhorst.

Procedure bestemmingsplan

De voorbereiding van een bestemmingsplan begint doorgaans met de opstelling van een zogenaamd voorontwerp. Zie fase 1 in het hiernaast afgedrukte procedureschema. Dat voorontwerp vormt de basis voor de inspraak en het overleg met daarvoor in aanmerking komende instanties (fase 2). Het ontwerp van het bestemmingsplan Ede, Veldhuizen A, locatie Luynhorst heeft inmiddels de derde fase doorlopen. Dat betekent dat nu over de vaststelling ervan kan worden beslist.

Tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (fase 4). De uiteindelijke beslissing op dat beroep bepaalt of het bestemmingsplan onherroepelijk wordt.

2 Zienswijzen

2.1 Ingekomen zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een zienswijze ontvangen van:

NN

De zienswijze is ontvankelijk. De samenvatting en een inhoudelijke beoordeling ervan staan vermeld in paragraaf 2.2.

2.2 Samenvatting en beoordeling zienswijze

De zienswijze houdt, samengevat, het volgende in:

1. **Planvorming Veldhuizen A, locatie Luynhorst en de GSO-gelden**
 - a. De nieuwbouwprojecten in Veldhuizen A voldoen niet aan de eisen van het gelijknamige geldende bestemmingsplan en evenmin aan het ten behoeve van dat plan ontwikkelde beeldkwaliteitsplan. Er ontbreekt een structurele aanpak van de wijk.
 - b. Er is sprake van een weinig gevarieerd woningaanbod. Het plan maakt vooral de bouw van goedkope koop- en huurwoningen mogelijk.
 - c. Er is voor het opknappen van de infrastructuur en het openbaar groen hoegenaamd geen sprake van samenwerkende partijen. Bovendien is in dat opzicht grotendeels voorbijgegaan aan de Burgwijk.
 - d. Het college heeft de regie over Veldhuizen verloren waardoor er in Veldhuizen steeds meer “eilandjes” ontstaan en de problemen die de wijk ondervindt naar de toekomst worden verschoven. De herstructurering van Veldhuizen is totaal mislukt en toegekende GSO-gelden verspild.
2. **Parkeren**
 - a. Het bestemmingsplan mist in zijn toelichting een uitdrukkelijke vermelding van de geldende parkeernormen. Appellant wijst in dit verband naar de richtlijnen van het CROW.
3. **Woonvisie**
 - a. De beleidsnota Woonvisie Ede 2012 wordt ten onrechte niet uitgevoerd. De wijk bestond in 2006 voor 62% uit goedkope woningen en 38% middelduur. Als Woonvisie zou worden uitgevoerd zouden er middeldure tot dure woningen worden gebouwd.
 - b. Niet duidelijk is waarom het bestemmingsplan niet vermeldt welk woningtype goedkoop, middelduur of duur omvat.
 - c. Het eerder bouwen van 34 woningen aan de Kranenburg en nu 102 aan de Luynhorst veroorzaakt een enorme verdichting.
 - d. Gelet op het bouwprogramma zal er weinig groen meer overblijven.
 - e. Er is binnen de gemeente Ede nog voldoende grond voorhanden om aan alle woonprogramma's te voldoen.

4. CIAM-gedachten

De CIAM-gedachten omvatten meer dan in het bestemmingsplan staat vermeld. De laagbouwwoningen in Burgwijk en elders in de wijk moeten nog steeds aan de CIAM-gedachten voldoen. De dakopbouw moet daarom rechthoekig zijn maar dat is, gezien de prijs en meerwaarde van de woningen niet meer verantwoord. Andere vormen van dakopbouw geven de wijk een levendiger karakter en sluiten beter aan bij de wensen van de bewoners

Beoordeling zienswijzen

Ad 1 a (Veldhuizen A)

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden aangepast, zodanig dat in belangrijke mate aan nieuwe woonwensen van (toekomstige) bewoners kan worden tegemoetgekomen. Zij blijken meer behoefte te hebben aan rijwoningen van 2 bouwlagen met een kap. Met een schuine afdekking van de kap krijgen de rijwoningen bovendien meer gebruiksmogelijkheden.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan heeft de raad beleidsvrijheid om bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad is daarbij niet gebonden aan het bestemmingsplan "Veldhuizen A" noch aan het gelijknamige beeldkwaliteitsplan. In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan immers geen blijvende rechten worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen.

De ruimtelijke principes van het oorspronkelijke plan Veldhuizen A blijven met het nu voorliggend plan grotendeels overeen. Dat geldt ondermeer voor de rechtlijnige, rationele opzet en orthogonale structuur van de wijk. De meest in het oog springende afwijking betreft de eerdergenoemde schuine daken op de eengezinswoningen. Voor een uitgebreider verhandeling van de wijzigingen wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijzen sub 4 (CIAM).

Ad 1 b (woningaanbod)

De behoefte aan betaalbare woningen in Ede is groot. Met de bouw van zowel rijwoningen als appartementen ontstaat er een voldoende gevarieerd aanbod. Bovendien wordt een deel van de woningen gepositioneerd aan de straatzijde, een deel aan het extra groen en een deel aan de waterpartij. Hierdoor worden er woningen toegevoegd voor de diverse doelgroepen als gezinnen, starters, doorstromers en alleenstaanden. Daarnaast zijn de nieuw te bouwen huurwoningen bedoeld als vervanging van de gesloopte twee hoogbouwflats met huurwoningen. Binnen Ede is behoefte aan huurwoningen.

Ad 1 c (infrastructuur en openbaar groen)

De afstemming tussen Woonstede en de gemeente Ede en hun samenwerking verloopt naar wens. De opgave waarvoor die partijen staan krijgt een integrale aanpak. De ervaringen die tot nu toe daarmee zijn opgedaan beantwoorden aan de verwachtingen. Dat de Burgwijk niet in het project is betrokken heeft alles te maken met zijn ligging buiten het plangebied. De verbetering van Veldhuizen A wordt projectmatig en waar mogelijk buurtgewijs uitgevoerd.

Ad 1 d

Het staat de indiener van de zienswijzen natuurlijk vrij om de Edese aanpak van de herstructurering te kritiseren. Maar tot nu toe wordt die stapsgewijs uitgevoerd. Dat daarbij op onderdelen van het oorspronkelijke Masterplan is afgeweken heeft alles te maken met sedertdien sterk gewijzigde omstandigheden. Destijds bestond de verwachting dat het Masterplan Veldhuizen A in zijn geheel zou worden uitgevoerd. Maar die verwachting is als gevolg van de huidige financieel-economische omstandigheden niet uitgekomen.

Ad 2 (Parkeren)

Op 31 maart 2011 is de Nota Parkeernormering gemeente Ede vastgesteld. Bij de opstelling ervan is

gebruik gemaakt van de richtlijnen van de landelijk werkende kennisorganisatie CROW. Die zijn echter niet bindend. De Edese prakeernormen wijken er slechts in zeer geringe mate van af. Dat houdt verband met specifieke lokale wensen en omstandigheden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de uit te oefenen functie en het gebied van vestiging.

Volgens de Nota bedraagt de parkeernorm 1,7 parkeerplaats per eengezinswoningen en 1,5 voor de appartementen. De voorziene parkeercapaciteit is daarop uitdrukkelijk getoetst en in overeenstemming bevonden. In de zienswijze wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet danwel gewijzigd vast te stellen.

Ad 3 (Woonvisie Ede 2012)

Algemeen

Op 31 mei 2012 is de Woonvisie Ede 2012 vastgesteld. Daarin is aangegeven dat bij nieuwbouw de nadruk komt te liggen op zogenaamde grondgebonden woningen. De visie vermeldt voorts dat vanwege de marktomstandigheden het gemeentelijk beleid nadrukkelijker dan voorheen zal liggen op de bouw van goedkope en middeldure woningbouw. Het gaat daarbij zowel om huur- als koopwoningen. Op de middellange termijn zal de bouw van het middeldure segment extra aandacht krijgen. Dat alles moet er vooral voor zorgen dat jongeren binnen de gemeente Ede blijven wonen danwel die gemeente aantrekkelijk genoeg vinden om er te gaan wonen

De woonvisie gaat voor de hele gemeente uit van een woningbouwprogramma van circa 7.500 woningen in de periode 2012 tot en met 2025. Dat is in lijn met de verwachte bevolkingsgroei en de groei van de huishoudens. De jaarlijkse produktie zal naar schatting 500 woningen bedragen. Daarvan zullen er gemiddeld 375 in Ede Stad en 125 in de daar omheen liggende dorpen worden gerealiseerd. De wijk Veldhuizen en de daarbinnen gelegen locatie Luynhorst is één van de wijken die in dat verband in het woningbouwprogramma staan vermeld.

Anders dan reclamant beweert voldoet het voorliggend bestemmingsplan aan de Woonvisie en draagt het wel degelijk bij aan de realisering van het daarin opgenomen bouwprogramma. De toevoeging van 102 woningen aan het totaal in Veldhuizen leidt niet tot zodanige verdichting dat daarvan uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, het woon- en leefklimaat daaronder begrepen, zou moeten worden afgezien.

Overige zienswijzen met betrekking de Woonvisie Ede 2012

Ad a

De Woonvisie Ede 2012 legt voor de korte termijn (2012-2014) het accent op het goedkope en middeldure koop- en huursegment. Dat houdt enerzijds verband met de marktvraag anderzijds met het gemeentelijk doel om jongere doelgroepen aan de gemeente Ede te binden. Daarnaast wordt met de Woonvisie een sterke differentiatie nagestreefd. Het toevoegen van grondgebonden woningen, gecombineerd met appartementen als vervanging van inmiddels gesloopte hoogbouwflats draagt daar toe bij.

b

In het voorliggend bestemmingsplan zijn inderdaad geen huur- en prijsniveaus van de te bouwen woningen bepaald. Die informatie mist ruimtelijke relevantie. Ze ziet namelijk niet op een ruimtelijk relevant onderscheid en behoort ook overigens uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening of zorgvuldig ruimtegebruik geen deel uit te maken van de planregels. In zoverre kan aan dit onderdeel van de zienswijzen niet worden tegemoetgekomen.

c

De wijk Veldhuizen telt volgens de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) 6661 gebouwde objecten zoals woningen, garages, onderwijsvoorzieningen en bedrijven. Het aantal woonhuizen bedraagt exact 4103. De toevoeging van 102 woningen vormt minder dan drie procent daarvan, nog daargelaten het feit dat die woningen in de plaats komen van twee inmiddels gesloopte woongebouwen (flats). Het aantal gesloopte woningen komt bovendien overeen met het aantal nieuw te bouwen woningen zodat er ook in dat opzicht van een verdichting geen sprake is.

In de zienswijze wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet danwel gewijzigd vast te stellen.

d

Het bestemmingsplan voorziet in ondermeer de aanleg van een centraal groen element. Dat is geprojecteerd in het midden van de acht rijen grondgebonden woningen. Die gronden zijn bestemd tot "Groen" en als zodanig aangewezen voor o.a. groenvoorzieningen, bermen, beplantingen, voetpaden en speelvoorzieningen. Ook aan de oostzijde van het plan zal de daar voorziene bebouwing en een centrale parkeervoorziening in belangrijke mate door groen worden omzoomd.

Met dit structurerend groen en de daarbinnen voorziene beplanting draagt het plan bij aan de herkenbaarheid en leefbaarheid van de wijk. In de zienswijze wordt dan ook geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan niet danwel gewijzigd vast te stellen.

e

De gemeente Ede kent een woningbouwprogramma dat passend is bij te verwachten bevolkingsgroei en huishoudensgroei (door verdunning) in de periode tot en met 2025. Dit is vastgelegd in de Woonvisie Ede 2012. Uitgangspunt is dat gemeentebreed gemiddeld 500 woningen per jaar gerealiseerd worden (375 stad, 125 dorpen). De diverse plannen in Veldhuizen A, evenals ontwikkellocaties als Kernhem B, Enka, Kazerneterreinen en Park Reehorst maken onderdeel uit van dit woningbouwprogramma. Overigens: de ambitie van 500 woningen per jaar is regionaal vastgelegd in de binnenregionale woningbouwaantalafspraken die gemaakt zijn in Regio Food Valley verband. Het provinciaal bestuur van Gelderland heeft daarmee ingestemd.

Ad 4 (CIAM)

De letters CIAM staan voor Congrès Internationaux d'Architecture Moderne. Tot 1959 legde dit internationale forum van stedenbouwkundigen en architecten zich toe op de ontwikkeling van hun vakgebied. Eigentijdse stedelijke ontwikkelingen stonden daarbij centraal. Ze propageerden ondermeer grote collectieve voorzieningen, functionele en veelal plat afgedekte bebouwing en een rationele kavel- en bebouwingsstructuur.

De ruimtelijke principes blijven met het nu voorliggend plan grotendeels overeen. Een rechtlijnige opzet blijft uitgangspunt in het verkavelingsplan. De (open) bouwblokken sluiten aan bij de orthonale structuur van de wijk. Er is veel groen in de directe woonomgeving. De opzet is rationeel en helder.

De enige afwijking betreft de schuine daken op de eengezinswoningen. Bedacht moet echter worden dat de CIAM gedachte geen dogma is maar als inspiratie moet worden gezien. Daar waar eigentijdse aanpassingen gewenst cq. noodzakelijk zijn, kan worden afgeweken. Belangrijk voor de stedenbouwkundige principes is vervolgens wel dat alle woningen zijn voorzien van een kap. Daarmee ontstaat een heldere ruimtelijke eenheid binnen de wijk. Een menging van schuine en platte daken is ongewenst en is in tegenspraak met de CIAM-principes.

De afwijkingen houden eerst en vooral verband met gewijzigde economische omstandigheden. Het bestemmingsplan Veldhuizen A en het Beeldkwaliteitsplan kwamen tot stand in jaren van groei en economische voorspoed. Het bestemmingsplan Luynhorst is onder een ander gesternte tot stand gekomen. De huidige economische omstandigheden dwongen tot scherpe keuzes om de uitvoerbaarheid van dat plan veilig te stellen. Zo is het voorzieningenniveau versoerd en het bouwprogramma aangepast aan de wensen van de toekomstige bewoners. De belangrijkste aanpassingen staan vermeld in paragraaf 2.3 van de plantoelichting ("Herziening Beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A"). Tot de meest in het oog springende behoren een verlaging van maximale hoogte van een woongebouw tot 7 bouwlagen, een afwijkend kleurgebruik en de mogelijkheid om de grondgebonden eengezinswoningen van een schuine kap te voorzien. Dat laatste is het gevolg van uitdrukkelijk gebleken wensen van potentiële kopers.

Voor het overige hebben de principes van de CIAM-gedachten en het Beeldkwaliteitsplan Veldhuizen A de opzet van het bestemmingsplan locatie Luynhorst bepaald.

Samengevat is de gemeenteraad bevoegd om op grond van gewijzigde inzichten of omstandigheden tot andere keuzes te komen, zij het onder voorwaarde dat dit steekhoudend en kenbaar wordt gemotiveerd.

Aan die voorwaarden voldoet de beslissing van de raad. In de zienswijze sub 4 wordt geen aanleiding gevonden om het voorliggend plan niet of gewijzigd vast te stellen.

conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om van planvaststelling af te zien.

Verslag

Aanleiding	:	Zienswijzenoverleg Bestemmingsplan Veldhuizen-A, locatie Luynhorst
Opsteller	:	L.R.Hendriks, afd. RO
Datum overleg	:	28 augustus 2014
In afschrift aan	:	
Bijlagen	:	presentielijst

Wethouder Eleveld opent om 15.00 uur het overleg, stelt de vertegenwoordigers van gemeente en Woonstede alsmede de toehoorders (zie presentielijst) voor aan de heer Pel, indiener van de zienswijzen. Vervolgens geeft zij hem de gelegenheid om zijn zienswijzen nader toe te lichten.

De heer NN zegt de hoop te hebben gehad dat de gemeente heel Veldhuizen zou aanpakken. Helaas is daar niet voor gekozen. De gemeente Ede kiest opnieuw voor een partiële aanpak. Hij vindt dat zeer teleurstellend. De destijds vastgestelde herstructurering ligt volkomen stil. Met de gekozen aanpak per onderdeel ontbreekt elke ruimtelijke samenhang. De link met het destijds vastgestelde Masterplan is volgens Pel volkomen zoek.

Voorts merkt hij op dat de gemeente ook in de uitvoeringssfeer haar eigen gang gaat. Met de bewoners of andere direct-belanghebbenden wordt volstrekt geen overleg gevoerd. Als dat zo door blijft gaan 'zien we elkaar weer terug bij de Raad van State', aldus de heer NN.

De heer Hendriks geeft op verzoek van de voorzitter een korte toelichting op het bestemmingsplan. Hij merkt op dat een gemeenteraad op grond van veranderde inzichten tot een gewijzigde planvaststelling kan besluiten. Een eenmaal vastgesteld bestemmingsplan heeft namelijk geen eeuwigheidswaarde. Dat geldt ook voor het bestemmingsplan Veldhuizen-A. De afwijkingen met dat plan zijn overigens marginaal. De belangrijkste lijkt Hendriks de schuine daken te zijn.

Namens Woonstede geeft vervolgens de heer H.P. van Leeuwen een korte toelichting op het bouwprogramma. De op te richten huurwoningen vallen volgens hem in de categorie "goedkoop". Wat betreft de aanleg van de parkeerplaatsen is het plan uitdrukkelijk getoetst aan de gemeentelijke parkeernormen. Ze voldoen daaraan. Voor het overige zal de voorgestane bebouwing in lijn zijn met de omliggende bebouwing. Ten slotte geeft hij inzicht in de plannen die Woonstede de komende jaren in het of nabij het plangebied wenst uit te voeren.

Wethouder Eleveld gaat nader in op het door de heer NN zo benadrukte Masterplan. Dat bevat een ruimtelijke visie voor de gehele wijk Veldhuizen en is juridisch noch anderszins te vergelijken met een bestemmingsplan. Als gevolg van sterk gewijzigde omstandigheden (crisis etc.) is dat Masterplan niet volledig tot uitvoering kunnen komen.

Hierna sluit zij om 15.05 uur de zitting, zij het niet nadat zij heeft toegezegd dat een verslag en een Zienswijzennota aan het college en vervolgens aan de heer NN en de gemeenteraad zullen worden gezonden.