



# Nota Zienswijzen

## **Park Reehorst Zuid te Ede**

Januari 2015

## **Inleiding**

Het ontwerp van het bestemmingsplan Park Reehorst Zuid te Ede en het ontwerpbeeldkwaliteitplan Park Reehorst Zuid te Ede hebben van donderdag 18 september tot en met woensdag 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen over het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitplan gezamenlijk ontvangen, waarvan vier zienswijzen door meerdere omwonenden zijn ondertekend. In totaal zijn daarmee 22 reacties van omwonenden (hierna te noemen: reclamanten) ingekomen op het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan.

Tijdens het zienswijzenoverleg op 12 november 2014 en het vervolgziensoverleg van 7 januari 2015 zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

In deze Nota Zienswijzen wordt de zienswijze samengevat weergegeven en beantwoord. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

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

### **1. Reclamant 1.**

#### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich tot het ontwerpbeeldkwaliteitplan.

Reclamanten maken bezwaar tegen de vijf blokken van zes rijwoningen die aan de Diedenweg ingetekend staan en tegen het feit dat dit huurwoningen zullen worden. De woningen van reclamanten kijken rechtstreeks uit op deze ontwikkeling.

Reclamanten voeren voor hun bezwaar de volgende redenen aan:

1. Dat er woningbouw komt op het voormalig bedrijventerrein was reclamanten al lange tijd bekend. Er is echter volgens reclamanten altijd toegezegd dat dit twee-onder-één-kap woningen zouden worden, mede vanwege het karakter en de uitstraling van de Diedenweg;
2. Tijdens de informatiebijeenkomst van 12 december 2013 is volgens reclamanten ook aangegeven dat de keuze primair was gemaakt voor twee-onder-één-kap woningen, ook aan de Diedenweg.
3. Gezien het genoemde onder punt 1 en 2 hierboven geven reclamanten aan verbaasd te zijn geweest toen zij in het uiteindelijke beeldkwaliteitplan moeten vernemen dat het geen tweekappers zouden worden maar rijwoningen, en dat het tevens huurwoningen zouden worden. Reclamanten geven aan dat van inspraak van hun kant daarbij geen sprake is geweest.
4. Reclamanten zijn van mening dat de in het ontwerpbeeldkwaliteitplan genoemde rijwoningen volstrekt niet in het karakter en de uitstraling van hun straat passen. De Diedenweg is nu een rustige straat met breed opgezette tweekap-woningen en enkele vrijstaande woningen, allemaal in het koopsegment. Volgens reclamanten gaat deze uitstraling totaal verloren als de rijwoningen aan de overzijde van de straat gebouwd worden.
5. De toekomstige rijwoningen zullen naar mening van reclamanten veel drukte en parkeerproblemen met zich meebrengen. In de huidige situatie is het volgens reclamanten al lastig als twee auto's elkaar willen passeren, dit zal met het nieuwe plan alleen maar verergeren. Daarnaast zal de verkeersdruk naar mening van reclamanten fors toenemen, wat tot gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden voor o.a. fietsende scholieren en spelende kinderen op de Diedenweg.

Reclamanten verzoeken daarom om het ontwerpbeeldkwaliteitplan te heroverwegen en de plannen voor de aan de Diedenweg gelegen rijwoningen te vervangen door twee-onder-één-kap-woningen.

#### *Gemeentelijke reactie*

Ad punt 1 t/m 4.

In eerste instantie is in de eerste stedenbouwkundige opzet die gepresenteerd is op de informatiebijeenkomst van 12 december 2013 aangegeven dat de primaire keuze in principe lag bij de realisatie van tweekappers aan de Diedenweg. Daarnaast was ook al de optie voor rijwoningen opgenomen in het plan, dit is ook aangegeven tijdens de informatiebijeenkomst. Deze optie was ook vastgelegd in de overeenkomst die tussen ontwikkelaar en gemeente was afgesloten en was een reële optie. De rijwoningen zijn wellicht anders dan het beeld dat reclamanten in eerste instantie in gedachten hadden, maar biedt kansen voor heel Park Reehorst. De woningen zullen een uitstraling krijgen die past bij de omgeving. De rijwoningen zijn om diverse redenen beter realiseerbaar.

- Door de erfdienstbaarheid in Park Reehorst Noord heeft Woonstede de mogelijkheid gemist om in 2014 woningen te realiseren in Park Reehorst. Met aanpassingen in de fasering van Park Reehorst zal Woonstede in 2015/2016 zijn woningen kunnen realiseren in Zuid en Midden;
- Woonstede dient zich aan jaarschijven te houden en wil zijn woningen in Park Reehorst Zuid tegelijk met de rijwoningen aan de Diedenweg realiseren. De realisatie van de totale woningbouwproductie dient daarom in 2015/2016 plaats te vinden.
- Met het bedachte type rijwoning is dit mogelijk omdat er vanuit de woningmarkt vraag is naar dit type (huur) woningen;
- Vooraan de Diedenweg zijn beleggershuur-rijwoningen bedacht die door de aannemer in korte tijd gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor is er voor de omwonenden vanuit de realisatie van de woningen weinig overlast;
- De woningen zullen als nul-op-de-meterwoningen uitgevoerd worden. Dit concept kan niet uitgevoerd worden bij twee-onder-één-kapwoningen.

4. Aan de Reehorsterweg en Diedenweg, en het binnenterrein worden 78 woningen gerealiseerd. Het betreft hierbij in zijn totaliteit een gemiddeld programma met diverse woningtypen, zoals geschakelde en (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarbij wordt aangesloten op de woningdichtheid van de omringende woonbuurten. De keuze voor woningtypen moet ook gezien worden in het licht van het totale plan en de ontwikkelingen in Park Reehorst Noord en Midden. Over het gehele plangebied genomen wordt een gevarieerd type (zowel koop- als huur) woningen gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen worden diverse groenelementen aangelegd die tevens dienen ten behoeve van wateropvang. Aan de Diedenweg komen beleggershuurwoningen: geen sociale huurwoningen. De rijwoningen worden duurzaam gerealiseerd ('nul-op-de-meter-woningen') en zijn zo ontworpen dat ze qua uiterlijk en formaat passen binnen de huidige woonwijk (beeldkwaliteitplan). De woningen krijgen een goede architectuur; geen goedkope rijtjes, maar gevels met een speciale steen en gevarieerde kappen en kleuren. Er ontstaat geen gesloten wand maar juist een transparante woningwand met doorkijken naar groen en groene parkeerhoven. Tussen de rijwoningen door is ontstaat er verbinding met de rest van het plangebied en de achterliggende Kenniscampus. Het beeld wordt veel luchtiger dan wanneer sprake zou zijn van een gesloten wand met tweekappers. Er zal een menging ontstaan in de buurt van tweekappers, vrijstaand en rijwoningen. In vrijwel alle Edese woonwijken is dat aan de orde. Juist de menging zorgt ervoor dat geen gestigmatiseerde buurten ontstaan maar sociaal stabiele woonbuurten. Overigens is langs de Oude Kerkweg en de Sportlaan ook sprake van rijwoningen gemengd met tweekappers en vrijstaand. Het beeld van rijwoningen in de wijk is dus niet vreemd.

5. De bouwplannen voorzien in een ontsluiting aan de Diedenweg, Reehorsterweg en Zandlaan. De ontsluiting van de nieuwe buurt wordt min of meer gescheiden voor de bedrijven (via de Zandlaan en/of de Hoefweg) en voor de woningen (via de Diedenweg/Reehorsterweg).

Beide varianten (twee-kappers of rijwoningen aan de Diedenweg) hebben qua verkeersintensiteit een vergelijkbaar effect op de Diedenweg. Het aantal nieuwe woningen is beperkt. De toename van het aantal voertuigbewegingen is beperkt en leidt niet tot extra verkeersproblemen op de Diedenweg. Essentieel verschil is dat de huidige variant (met de rijwoningen) twee ontsluitingen heeft op de Diedenweg. Daarmee wordt het verkeer beter verdeeld en krijgt de lange, in een flauwe bocht verlopende Diedenweg twee kruispunten in plaats van één. Voor de snelheid op de Diedenweg is dat gunstiger, omdat men twee keer op verkeer van rechts moet anticiperen. Met de weginrichting kan hierop worden ingespeeld door de aansluiting in te richten als gelijkwaardig kruispunt.

Voor beide plannen geldt dat de nieuwe bebouwing de straat een meer besloten karakter van een woonstraat geeft en dit heeft naar verwachting eveneens een gunstig effect op het verkeersgedrag van de weggebruiker. Het omzetten van het woningtype tweekappers naar rijwoningen gaat nauwelijks gepaard met meer woningen. Hooguit circa 4-5 woningen extra langs de Diedenweg. De parkeerdruk op de Diedenweg wordt met de rijwoningen juist minder doordat onder andere in riante parkeerhoven tussen de blokken geparkeerd gaat worden.

Aan de gestelde parkeernormen wordt overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Ede voldaan. Met andere woorden de toegenomen vraag naar parkeerruimte als gevolg van de nieuwe ontwikkeling wordt volledig binnen het plan gerealiseerd.

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Wel wordt ten aanzien van mogelijke verkeerskundige aanpassingen in de toekomst overleg gevoerd tussen reclamanten en gemeente en worden verkeerstellingen uitgevoerd.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingsplan.

## 2. Reclamant 2.

### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich op het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Park Reehorst Zuid te Ede'. Reclamanten geven aan verheugd te zijn dat er na jaren van onzekerheid een plan voorligt voor het gebied, maar maken zich zorgen over de gevolgen van het nu voorliggende plan ten aanzien van het woongenot en de verkeersveiligheid van de Diedenweg. Met name de ontsluiting voor de verschillende verkeersstromen van/naar het nieuwe woongebied/bedrijven is volgens reclamanten in het ontwerpbeeldkwaliteitplan onduidelijk aangegeven. Dit uit zich vooral in de volgende punten:

- Welk verschil is er in de routes van auto- en loop/fietsverkeer voor wat betreft de ontsluiting van het nieuwe woongebied naar de Diedenweg? (pagina 20 ontwerpbeeldkwaliteitplan?)
- Wordt autoverkeer van de nieuwe woningen via de Diedenweg niet uitgesloten? (pagina 29 ontwerpbeeldkwaliteitplan).
- Op pagina 30 ontwerpbeeldkwaliteitplan is sprake van ontsluiting van bedrijven en woningen op de Diedenweg. Is hier dus geen uitsluiting van (vracht) autoverkeer?

Reclamanten maken zich zorgen over de toekomstige verkeerssituatie op de Diedenweg als de mogelijkheden voor alle soorten verkeer dat doorsteekt naar de Diedenweg geheel open blijven. Reclamanten stellen dat dit niet past bij de situatie en het profiel van de Diedenweg. Zij vrezen voor hun woongenot en vooral voor de verkeersveiligheid voor aanwonenden, spelende kinderen en het drukke scholieren/studentenverkeer van en naar scholen in de omgeving. Reclamanten verzoeken daarom om het plan zo aan te passen dat ontsluiting op de Diedenweg voor autoverkeer (voor zowel woningen als bedrijven) uitgesloten wordt.

### *Gemeentelijke reactie*

De Diedenweg is een erftoegangsweg (woonstraat) en ligt in een 30km-zone. Bij de invoering van de 30km-zone zijn de nodige verkeersremmende maatregelen getroffen: een inrit bij de Zandlaan, twee verkeersdrempels in de straat en een verkeersplateau op de kruising met de Reehorsterweg.

Het profiel van de Diedenweg is echter nooit aangepast: de rijbaan is relatief breed (7meter), heeft geen parkeervakindeling en is opgebouwd uit asfalt. De straat maakt daardoor een wat sleetse indruk en op plekken waar niet geparkeerd wordt oogt de rijweg erg breed.

Daarnaast is de Diedenweg voor een woonstraat relatief wat drukker, omdat deze verkeer verzamelt uit de omringende buurt.

De Reehorsterweg zal met de aanleg van de Parklaan worden afgesloten. De hoeveelheid verkeer zal met de ontwikkeling van Park Reehorst-Zuid verder toenemen, zij het met acceptabele, en voor de Diedenweg goed verwerkbare aantallen.

Daarnaast kent de wijk waarin de Diedenweg is gelegen een menging van wonen en bedrijvigheid, er rijdt dus ook vrachtverkeer door de straat.

De bouwplannen voorzien in een ontsluiting aan de Diedenweg, Reehorsterweg en Zandlaan. De ontsluiting van de nieuwe buurt wordt min of meer gescheiden voor de bedrijven (via de Zandlaan en/of de Hoefweg) en voor de woningen (via de Diedenweg/Reehorsterweg).

Beide varianten (twee-kappers of rijwoningen aan de Diedenweg) hebben qua verkeersintensiteit een vergelijkbaar effect op de Diedenweg. Essentieel verschil is dat de huidige variant (met de rijwoningen) twee ontsluitingen heeft op de Diedenweg. Daarmee wordt het verkeer beter verdeeld en krijgt de lange, in een flauwe bocht verlopende Diedenweg twee kruispunten in plaats van één. Voor de snelheid op de

Diedenweg is dat gunstiger, omdat men twee keer op verkeer van rechts moet anticiperen. Met de weginrichting kan hierop worden ingespeeld door de aansluiting in te richten als gelijkwaardig kruispunt. Het (vracht-)verkeer voor de nieuwe bedrijven in Park Reehorst Zuid is in eerste instantie aangewezen op de nieuwe ontsluiting vanaf de Zandlaan. Deze weg wordt daarop qua breedte gedimensioneerd. De nieuwe zijwegen van de Diedenweg ontsluiten vooral de nieuwe woningen. Deze zijn smaller gedimensioneerd en vormen geen rechtstreekse verbinding met de te ontwikkelen bedrijven. Het ligt niet voor de hand dat het vrachtverkeer hiervan gebruik gaat maken.

Voor beide plannen geldt dat de nieuwe bebouwing de straat een meer besloten karakter van een woonstraat geeft en dit heeft naar verwachting eveneens gunstig effect op het verkeersgedrag van de weggebruiker.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het beeldkwaliteitplan en/of het bestemmingsplan.

### 3. Reclamant 3.

#### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich op het ontwerpbestemmingsplan 'Park Reehorst Zuid te Ede'. Reclamanten geven aan verheugd te zijn dat er na jaren van onzekerheid een plan voorligt voor het gebied, maar maken zich zorgen over de gevolgen van het nu voorliggende plan ten aanzien van de verkeersafwikkeling van het nieuwe woongebied, en met name de ontsluiting via de Diedenweg.

Reclamanten merken op dat hierover in het bestemmingsplan niet veel over te lezen is. Dit wordt concreet uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan maar ook daaruit blijkt volgens reclamanten niet hoe met name het autoverkeer naar en van het nieuwe woongebied wordt geregeld. Reclamanten vrezen dat alle soorten verkeer op termijn ook via de Diedenweg worden toegestaan en zullen toenemen.

Reclamanten zijn van mening dat de breedte van de Diedenweg niet geschikt is voor meer autoverkeer en dat dit onveilige situaties schept voor bewoners, spelende kinderen het leerlingenverkeer van en naar de scholen in de omgeving.

Reclamanten verzoeken het plan zo aan te passen dat de verkeersafwikkeling van het nieuwe woongebied via de Diedenweg alleen voor fietsers en voetgangers wordt toegestaan.

#### *Gemeentelijke reactie*

De Diedenweg is een erftoegangsweg (woonstraat) en ligt in een 30km-zone. Bij de invoering van de 30km-zone zijn de nodige verkeersremmende maatregelen getroffen: een inrit bij de Zandlaan, twee verkeersdrempels in de straat en een verkeersplateau op de kruising met de Reehorsterweg.

Het profiel van de Diedenweg is relatief breed (7meter), heeft geen parkeervakindeling en is opgebouwd uit asfalt. De straat maakt daardoor een wat sleetse indruk en op plekken waar niet geparkeerd wordt oogt de rijweg erg breed.

Daarnaast is de Diedenweg voor een woonstraat relatief wat drukker, omdat deze verkeer verzamelt uit de omringende buurt.

De Reehorsterweg zal met de aanleg van de Parklaan worden afgesloten. De hoeveelheid verkeer zal met de ontwikkeling van Park Reehorst-Zuid verder toenemen, zij het met acceptabele, en voor de Diedenweg goed verwerkbare aantallen.

Daarnaast kent de wijk waarin de Diedenweg is gelegen een menging van wonen en bedrijvigheid, er rijdt dus ook vrachtverkeer door de straat.

De bouwplannen voorzien in een ontsluiting aan de Diedenweg, Reehorsterweg en Zandlaan. De ontsluiting van de nieuwe buurt wordt min of meer gescheiden voor de bedrijven (via de Zandlaan en/of de Hoefweg) en voor de woningen (via de Diedenweg/Reehorsterweg).

Beide varianten (twee-kappers of rijwoningen aan de Diedenweg) hebben qua verkeersintensiteit een vergelijkbaar effect op de Diedenweg. Essentieel verschil is dat de huidige variant (met de rijwoningen) twee ontsluitingen heeft op de Diedenweg.

Daarmee wordt het verkeer beter verdeeld en krijgt de lange, in een flauwe bocht verlopende Diedenweg twee kruispunten in plaats van één. Voor de snelheid op de Diedenweg is dat gunstiger, omdat men twee keer op verkeer van rechts moet anticiperen. Met de weginrichting kan hierop worden ingespeeld door de aansluiting in te richten als gelijkwaardig kruispunt. Het (vracht-)verkeer voor de nieuwe bedrijven in Park Reehorst Zuid is in eerste instantie aangewezen op de nieuwe ontsluiting vanaf de Zandlaan. Deze weg wordt daarop qua breedte gedimensioneerd. De nieuwe zijwegen van de Diedenweg ontsluiten vooral de nieuwe woningen. Deze zijn smaller gedimensioneerd en vormen geen rechtstreekse verbinding met de te ontwikkelen bedrijven. Het ligt niet voor de hand dat het vrachtverkeer hiervan gebruik gaat maken.

Voor beide plannen geldt dat de nieuwe bebouwing de straat een meer besloten karakter van een woonstraat geeft en dit heeft naar verwachting eveneens gunstig effect op het verkeersgedrag van de weggebruiker.

#### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan.

#### 4. Reclamant 4.

##### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich tot het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan. Reclamant maakt bezwaar ten aanzien van de volgende punten:

1. Ten aanzien van de bio-energiecentrale:
  - a. In het plan wordt beschreven dat in het beoogde woonwerkgebied maximaal bedrijvigheid van categorie 2.0 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (VNG brochure) wordt toegestaan. Er zit al een bedrijf met categorie 3.2. Reclamant merkt op dat de toevoeging van de bio-energiecentrale (categorie 3.2) daarbij het gebied nog zwaarder belast. In de wet BEVI staat aangegeven welke risico's daarvoor gelden in een woongebied.
  - b. In de specifieke gebruiksregels van het bestemmingsplan (artikel 5.3) is opgenomen dat geluidszoneringsplichtige inrichtingen en BEVI-inrichtingen niet zijn toegestaan. Waarom is er dan wel een vergunning verleend voor de bio-energiecentrale?
  - c. De bio-energiecentrale heeft een vergunning voor het stoken van hout. Reclamant vraagt zich af welke houtsoort dat is. Tevens geeft hij aan dat in de regels van het bestemmingsplan naast hout ook nog andere stoffen worden genoemd, en dat die beter achterwege gelaten kunnen worden.
  - d. In het akoestisch rapport over de bio-energiecentrale (Peutz) worden volgens reclamant hogere decibels genoemd dan is toegestaan in een woonwijk. Reclamant vraagt zich af waarom uitgegaan wordt van 50dB.
  - e. Reclamant vraagt zich af waarom de schoorstenen met respectievelijk 16 en 14 meter zo hoog moeten zijn.
2. Reclamant geeft aan dat op pagina 8 van (de toelichting van) het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de aanwezigheid van deze bedrijvenstrip met reguliere dienstverlenende bedrijven maakt dat het voorliggende plan niet volledig kan worden geïntegreerd in de Kenniscampus, op langere termijn mogelijk wel. Reclamant vraagt zich af waarom al die tussenstappen worden genomen.
3. Op pagina 9 van de regels is het aantal m2 perceelsoppervlakte niet ingevuld, waarom niet?
4. In het beeldkwaliteitplan staan de breedtematen van de Reehorsterweg en vervolgens staat er dat over de breedte van de weg nog wordt nagedacht. Betekent dit dat de ontwikkelaar de mogelijkheid heeft de huizen dichter naar de bestaande woningen toe te bouwen? En waarom krijgt de Reehorsterweg (west) niet hetzelfde aanzicht als Reehorsterweg oost?
5. Waarom wordt niet één ontwerpbestemmingsplan voorgelegd voor het hele gebied en waarom wordt het in drie delen gepresenteerd (Noord, Midden, Zuid)?

##### *Gemeentelijke reactie*

Voor de bio-energiecentrale is een omgevingsvergunning verleend op 07-08-2014 op basis van het vigerende bestemmingsplan (Zandlaan e.o., 2011). Dat bestemmingsplan maakte een bedrijf van deze categorie 3.2. mogelijk. De vergunning is in het omgevingsvergunningtraject getoetst aan alle relevante beleid- en regelgeving en is inmiddels onherroepelijk. Dat betekent dat de vergunning een bestaand recht is die in het voorliggende bestemmingsplan moet worden ingepast. Dit is ook gebeurd en is goed mogelijk. De vereiste veiligheidsafstanden worden gehaald. Desondanks zal hieronder op de vragen van de zienswijze worden ingegaan. Op 3 maart aanstaande

zal door de BDV (eigenaar/ontwikkelaar bio-energiecentrale) een informatiebijeenkomst worden gehouden waarbij onder andere de technische details nader zullen worden toegelicht.

1a. De bio-energiecentrale valt, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, niet onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dat is namelijk alleen van toepassing op inrichtingen waarbij sprake is van opslag en/of verwerking van bepaalde gevaarlijke (risicovolle) stoffen. Een biomassacentrale die hout verwerkt valt daar volgens het Bevi (artikel 1 en 2) niet onder. De bio-energie-installatie is tevens niet geluidzoneringsplichtig in het kader van de Wet geluidhinder. Zie Besluit Omgevingsrecht (Bijlage I, onderdeel D). Geluidzoneringsplicht begint bij een thermisch vermogen van 75 MW of meer, de bio-energiecentrale in Park Reehorst Zuid is 9 MW, dat is een factor 8 kleiner.

1b. Zie beantwoording onder a.

1c. De bio-energiecentrale mag schone biomassa zoals gedefinieerd in het Activiteitenbesluit (zie artikel 1.1 van dat besluit) gebruiken voor energieopwekking. Het gaat met name om vers hout, zoals snoeihout, takken die bij houtoogst vrijkomen etc. De centrale neemt dus geen gevaarlijke afvalstoffen zoals B-hout in. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan aangepast zodanig dat alleen hout mag worden verwerkt.

1d. De geluideisen ter hoogte van de toekomstige woningen voldoen aan de standaardgeluid eisen van het Activiteitenbesluit ter plaatse. (dit is ook getoetst bij het traject van de omgevingsvergunning). Gezien de geplande ontwikkeling in de bestemming wordt deze zelfs lager. Daarmee is er geen overschrijding van de landelijke norm bij de woonbebouwing en dus geen sprake van een bijzondere situatie. Sterker deze is uiteindelijk als de volledige bestemming wordt benut lager dan de landelijke norm. Hiermee worden de toekomstige bewoners maximaal beschermd

1e. Dit is een technische zaak: de schoorstenen hebben een minimale hoogte nodig om de eventuele waterdamp die bij de verwerking vrijkomt goed af te kunnen voeren. Wellicht dat dit bij die informatiebijeenkomst over de biomassacentrale door de betreffende initiatiefnemers nader uitgelegd kan worden.

2. Dat het gebied met dienstverlenende bedrijven (nog) niet volledig geïntegreerd kan worden in de Kenniscampus komt doordat het type bedrijven dat hier in de bestaande situatie al zit niet altijd aansluit bij de Kenniscampus (onderwijs etcetera). In het huidige plan moet rekening gehouden worden met deze al bestaande bedrijven en hun huidige functies. Wellicht dat in de toekomst deze bedrijvenstrip zich zo ontwikkelt dat deze meer aansluiting vindt bij de kenniscampus: dit is in elk geval mogelijk, gezien de structuur van het voorliggende plan.

3. De maximale perceelsoppervlakte voor functies in het gemengde woon/werkgebied is per abuis niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit moet maximaal 1.000m<sup>2</sup> perceelsoppervlakte per bedrijf zijn. Dit wordt in de toelichting van het bestemmingsplan aangepast.

4. Het is niet de bedoeling om de Reehorsterweg te versmallen. Er wordt over de breedte van de weg nagedacht in die zin, dat er wordt nagedacht over de breedte van het wegprofiel en de indeling. Er is geen sprake van dat openbare stukken grond worden uitgegeven ten koste van de Reehorsterweg. M.a.w. de wegbreedte van voortuin tot voortuin blijft hetzelfde.

5. Voorliggend bestemmingsplan maakt ontwikkeling mogelijk in Park Reehorst Zuid. Park Reehorst bestaat uit drie delen: Noord, Midden en Zuid. Voor Noord en Midden is al een bestemmingsplan vastgesteld. Hoewel de drie deelgebieden een ruimtelijke samenhang hebben, zijn er ook duidelijke verschillen. Er zijn verschillende grondeigenaren, er speelt een erfdienstbaarheid en de inrichting van de drie gebieden verschilt. Daarnaast neemt het ontwikkelen van een dergelijk gebied een bepaalde termijn in beslag en brengt dit bepaalde kosten mee voor de betrokken partijen.

Daarom is ervoor gekozen de drie deelgebieden gefaseerd in procedure te brengen en te ontwikkelen.

### *Conclusie*

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan op punt 1c, in die zin dat in artikel 1.18 van de regels van het bestemmingsplan (Begrippen, onder 'biomassacentrale') wordt opgenomen dat alleen hout als verwerkingsmateriaal voor de bio-energiecentrale is toegestaan. Tevens geeft de zienswijze op punt 3 aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin in de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 9, 'bebouwing') de maximale perceelsoppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> per bedrijf als indicatie wordt opgenomen.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

## 5. Reclamant 5.

### *Inhoud zienswijze*

De zienswijze richt zich op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitplan. Reclamanten geven aan blij te zijn met het feit dat er plannen zijn om het terrein een herbestemming te geven. Zij hebben echter bezwaar tegen het plan ten aanzien van de volgende punten:

#### 1. *Verkeerssituatie*

Reclamanten geven aan dat de Reehorsterweg de afgelopen jaren op piekmomenten een drukke weg is geworden, vanwege de uitbreiding van met name de Christelijke Hogeschool. Diverse malen zijn volgens reclamanten spiegels van geparkeerde auto's gereden en fietsers bovenop stilstaande auto's terechtgekomen. Een toename van woningen en bedrijven zal de verkeersdrukte (en parkeerbehoefte) doen toenemen. Reclamanten geven aan een oplossing voor deze toename in de vorm van aanpassingen aan de Reehorsterweg en Diedenweg te missen in het voorliggende plan.

#### 2. *Algehele woondruk*

Reclamanten geven aan dat in een eerder gepresenteerd plan sprake was van twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen in de buitenste woonring. In het voorliggende plan zijn deze tweekappers vervangen door woonblokken van zes rijwoningen en de vrijstaande woningen zijn vervangen door tweekappers. Dit zal volgens reclamanten in zijn totaliteit voor een hogere woondruk zorgen dan het eerdere plan, met name in relatie tot de verkeerssituatie. Deze hogere woningdichtheid ten opzichte van de bestaande woonwijk zal volgens reclamanten leiden tot infrastructurele problemen.

#### 3. *Stedebouwkundig beeld*

Reclamanten geven aan dat de huidige wijk een beeld van groen en ruimte geeft. Aan de Reehorsterweg en Diedenweg staan vooral vrijstaande woningen en tweekappers. Reclamanten geven aan dat de bewoners gewend zijn aan dit beeld en dit hebben laten meewegen in hun keuze voor de woonlocatie. Aanpassingen en vernieuwingen in een bestaande wijk zouden naar mening van reclamanten moeten aansluiten bij dit beeld en de behoefte van omwonenden.

Reclamanten verzoeken daarom om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan in de huidige vorm niet vast te stellen, maar het vorige plan en beeld opnieuw als uitgangspunt te nemen en de bestaande infrastructuur (met name Reehorsterweg en Diedenweg) hierop aan te passen.

### *Gemeentelijke reactie*

1 en 2. De hoeveelheid verkeer op de Reehorsterweg is in de afgelopen decennia mede als gevolg van de ontwikkeling van de Kenniscampus toegenomen. Ondanks dit kan de Reehorsterweg de totale verkeersintensiteit nog altijd goed en veilig verwerken. Bij de herinrichting van de Zandlaan is een uitgangspunt geweest dat het verkeer met de Kenniscampus als bestemming zoveel mogelijk wordt ontsloten via de Kenniscampus, om de (met name de parkeer)overlast voor de achterliggende woonwijk te beperken. Voorbeelden hiervan zijn de recente afsluiting van de Oude Kerkweg voor autoverkeer ter hoogte van de CHE, de reconstructie van de Hoefweg tot openbare weg en de aanleg van parkeervoorzieningen die rechtstreeks op de Zandlaan ontsloten worden.

Een extra maatregel, die in het kader van de Parklaan nog wordt meegenomen, zal de afsluiting van de Reehorsterweg op de Bennekomseweg zijn. Met deze afsluiting is het niet langer aantrekkelijk om via de Reehorsterweg binnendoor de Kenniscampus te bereiken. Deze maatregel draagt er ook toe bij dat verkeer van en naar Reehorst-Zuid vooral via de Zandlaan de wijk gaat bereiken en verlaten.

De Diedenweg is een erftoegangsweg (woonstraat) en ligt in een 30km-zone. Bij de invoering van de 30km-zone zijn de nodige verkeersremmende maatregelen getroffen: een inrit bij de Zandlaan, twee verkeersdrempels in de straat en een verkeersplateau op de kruising met de Reehorsterweg.

Het profiel van de Diedenweg is relatief breed (7meter), heeft geen parkeervakindeling en is opgebouwd uit asfalt. De straat maakt daardoor een wat sleetse indruk en op plekken waar niet geparkeerd wordt oogt de rijweg erg breed.

Daarnaast is de Diedenweg voor een woonstraat relatief wat drukker, omdat deze verkeer verzamelt uit de omringende buurt.

De Reehorsterweg zal met de aanleg van de Parklaan worden afgesloten. De hoeveelheid verkeer zal met de ontwikkeling van Park Reehorst-Zuid verder toenemen, zij het met acceptabele, en voor de Diedenweg goed verwerkbaar aantallen.

Daarnaast kent de wijk waarin de Diedenweg is gelegen een menging van wonen en bedrijvigheid, er rijdt dus ook vrachtverkeer door de straat.

De bouwplannen voorzien in een ontsluiting aan de Diedenweg, Reehorsterweg en Zandlaan. De ontsluiting van de nieuwe buurt wordt min of meer gescheiden voor de bedrijven (via de Zandlaan en/of de Hoefweg) en voor de woningen (via de Diedenweg/Reehorsterweg).

Beide varianten (twee-kappers of rijwoningen aan de Diedenweg) hebben qua verkeersintensiteit een vergelijkbaar effect op de Diedenweg. Essentieel verschil is dat de huidige variant (met de rijwoningen) twee ontsluitingen heeft op de Diedenweg.

Daarmee wordt het verkeer beter verdeeld en krijgt de lange, in een flauwe bocht verlopende Diedenweg twee kruispunten in plaats van één. Voor de snelheid op de Diedenweg is dat gunstiger, omdat men twee keer op verkeer van rechts moet anticiperen. Met de weginrichting kan hierop worden ingespeeld door de aansluiting in te richten als gelijkwaardig kruispunt.

Voor beide plannen geldt dat de nieuwe bebouwing de straat een meer besloten karakter van een woonstraat geeft en dit heeft naar verwachting eveneens gunstig effect op het verkeersgedrag van de weggebruiker.

De keuze voor rijwoningen langs de Diedenweg in plaats van tweekappers leidt tot hooguit circa 4-5 woningen extra langs de Diedenweg. De parkeerdruk op de Diedenweg wordt met de rijwoningen juist minder doordat onder andere in riante parkeerhoven tussen de blokken geparkeerd gaat worden.

Aan de gestelde parkeernormen wordt overeenkomstig het geldende parkeerbeleid van Ede voldaan. Met andere woorden de toegenomen vraag naar parkeerruimte als gevolg van de nieuwe ontwikkeling wordt volledig binnen het plan gerealiseerd.

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor het voorliggende bestemmingsplan.

Wel wordt ten aanzien van mogelijke verkeerskundige aanpassingen in de toekomst overleg gevoerd tussen reclamanten en gemeente en worden verkeerstellingen uitgevoerd.

3. Aan de Reehorsterweg en Diedenweg worden 78 woningen gerealiseerd. Het betreft hierbij in zijn totaliteit een gemiddeld programma met diverse woningtypen, zoals geschakelde en (half)vrijstaande woningen op ruime kavels. Daarbij wordt aangesloten op de woningdichtheid van de omringende woonbuurten. De keuze voor woningtypen moet ook gezien worden in het licht van het totale plan en de ontwikkelingen in Park

Reehorst Noord en Midden. Over het gehele plangebied genomen wordt een gevarieerd type (zowel koop-als huur) woningen gerealiseerd. Binnen deze bestemmingen worden diverse groenelementen aangelegd die tevens dienen ten behoeve van wateropvang. Aan de Diedenweg komen 24 beleggershuurwoningen: geen sociale huurwoningen. De rijwoningen worden duurzaam gerealiseerd ('nul-op-de-meter-woningen) en zijn zo ontworpen dat ze qua uiterlijk en formaat passen binnen de huidige woonwijk. De woningen krijgen een goede architectuur; geen goedkope rijtjes, maar gevels met een speciale steen en gevarieerde kappen en kleuren. Er ontstaat geen gesloten wand maar juist een transparante woningwand met doorkijken naar groen en groene parkeerhoven.

Er zal een menging ontstaan in de buurt van tweekappers, vrijstaand en rijwoningen. In vrijwel alle Edese woonwijken is dat aan de orde. Juist de menging zorgt voor er voor dat geen gestigmatiseerde buurten ontstaan maar sociaal stabiele woonbuurten. Overigens is langs de Oude Kerkweg en de Sportlaan ook sprake van rijenhuizen gemengd met tweekappers en vrijstaand. Het beeld van rijenhuizen in de wijk is dus niet vreemd.

### *Conclusie*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitplan.