



ZIENSWIJZENNOTA

Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg deelplan 2b

november 2017

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Het Nieuwe Landgoed, woningen Stakenberg deelplan 2b' heeft van donderdag 6 april 2017 tot en met woensdag 17 mei 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen.

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

*******, brief geregistreerd onder nummer *******

Inhoud zienswijze

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de bouw van appartementen aan de Stakenberg.
2. Door de hoogbouw zal een deel van het woongenot worden aangetast, aantasting van privacy in de tuin en in huis, minder zon waardoor de zonnepanelen minder rendement opleveren.
3. Er is op dit moment al een parkeerprobleem, dit zal alleen maar toenemen.
4. Kernhem zou een "ecowijk" zijn met veel groen, door de bouw van de Parkweide is al veel groen verloren gegaan. Van een "ecowijk" is nog maar weinig te merken.
5. Reclamant is bang voor overlast van de bewoners van de sociale huurwoningen.
6. Kernhem en Het Nieuwe Landgoed zouden laagbouw blijven, zoals beloofd op een inloopavond van een aantal jaren geleden.
7. Door de bouw van de appartementen wordt de woning van reclamanten minder waard.
8. De verkeersdruk zal toenemen.

Reactie gemeente

Ad 1

Op de betreffende locatie is volgens het bestemmingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed' een kinderdagverblijf toegestaan. Nu dit kinderdagverblijf gezamenlijk met het medisch centrum wordt gerealiseerd, komt er ruimte op de betreffende locatie voor een andere ontwikkeling. Woonstede wil appartementen realiseren op de vrijkomende locatie. Op de betreffende locatie gold de bestemming 'Gemengd'. Hier mocht al tot 10 meter hoog worden gebouwd ten behoeve van diverse gebruiksfuncties. Dat er nu een woongebouw komt, maakt het qua ruimtelijke impact niet anders.

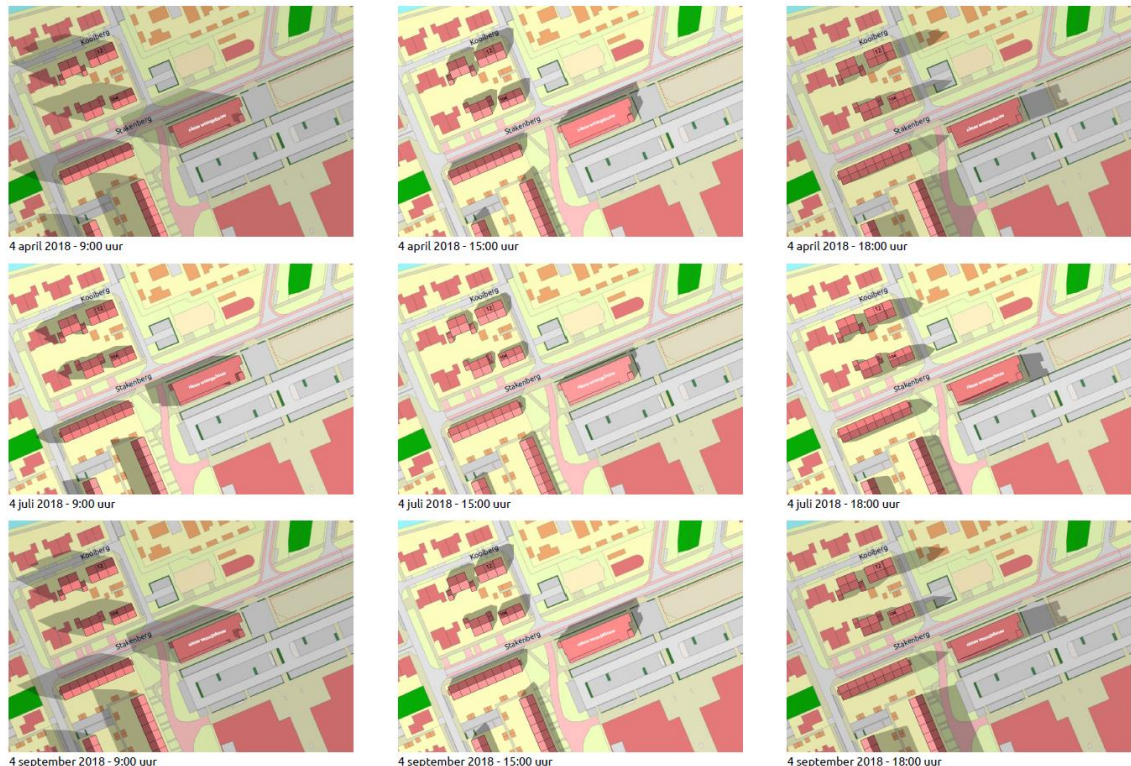
Ad 2

Onder het geldende bestemmingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed' mag er op onderhavige locatie worden gebouwd tot 10 meter hoogte. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor de appartementen niet hoger. Wanneer reclamant meent schade te lijden door het nieuwe bestemmingsplan, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Opgemerkt wordt dat er onder het geldende bestemmingsplan reeds een veelheid aan functies mogelijk is die ook een inbreuk op de privacy van reclamant op kunnen leveren.

Bezonning

Uit de op 31 juli 2017 uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat reclamant wat bezonning van zijn woning betreft, geen enkele hinder van het nieuw te realiseren appartementengebouw ondervindt.

De bezonning is in onderstaand overzicht weergegeven, waarbij (in het computermodel) is uitgegaan van een drietal momenten op 4 april, 4 juli en 4 september.

**Ad 3****Parkeervraag winkelcentrum, medisch centrum en kinderdagverblijf***Parkeercapaciteit*

In dit gebied zijn diverse functies actief met elk een eigen parkeervraag. Het gaat hierbij om het winkelcentrum, het kinderdagverblijf (KDV) en het gezondheidscentrum. Deze voorzieningen dienen hun parkeervraag op het parkeerterrein Parkweide op te lossen.

Het parkeerterrein Parkweide (ten zuiden van het plangebied) heeft een capaciteit van 199 parkeerplaatsen, waarbij 8 plaatsen gereserveerd zijn voor mindervaliden (MIVA) of ten behoeve het elektrisch opladen van een elektrisch aangedreven voertuig.

Parkeervraag

Het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf hebben de volgende parkeervraag:

- Winkelcentrum Parkweide heeft een parkeervraag 186 parkeerplaatsen;
 - Het gezondheidscentrum heeft een parkeervraag van 45 parkeerplaatsen.
 - Bij het KDV wordt uitgegaan van 4 groepen wat leidt tot een parkeervraag van 8 plaatsen.
- Dit leidt tot een totale solitaire parkeervraag van 239 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

De fysieke capaciteit is derhalve lager dan de parkeerbehoefte.

Echter de functies hebben verschillende pieken in de aanwezigheid, waardoor bij de toepassing van deelgebruik, één fysieke parkeerplaats door meerdere parkeermotieven gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld in de ochtend komt een ouder kort parkeren om een kind naar het kinderdagverblijf te brengen. Vervolgens wordt die plek diverse malen benut door een bezoeker aan het gezondheidscentrum en/of aan het winkelcentrum.

Theoretische parkeervraag op basis van aanwezigheid

In tabel 1 is de parkeervraag van diverse momenten weergegeven. De parkeervraag op bepaalde dagdelen komt voort uit aanwezigheidspercentages, welke in het gemeentelijke parkeerbeleid zijn vastgesteld. Hierbij was de nota parkeernormering 2011 van kracht. Het

gemeentelijke parkeerbeleid is gebaseerd op publicatie 317 van het CROW die vertaald is naar de situatie voor Ede.

Wat	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Capaciteit	199	199	199	199	199	199	199
Winkelcentrum	56	130	37	186	186	0	0*
Gezondheidscent.	44	44	13	8	8	2	2
KDV	8	8	0	0	0	0	0
Totaalvraag	108	182	50	194	194	2	2
Capaciteit - vraag	91	18	149	5	5	197	197

Tabel 1: Parkeervraag per functie per moment

* in de kern van Ede mogen supermarkten ook op zondag geopend zijn. Daar is in het vigerende parkeerbeleid nog niet in voorzien. Echter dat is in deze situatie ook niet van invloed.

Het gezamenlijke parkeerpiekmoment van de drie functies is op koopavond en zaterdagmiddag. Dan is de totale parkeervraag 194 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit van het terrein bedraagt 199 parkeerplaatsen.

Daadwerkelijke parkeerdruk

Om niet alleen van de theoretische parkeerdruk uit te gaan heeft de gemeente Ede diverse parkeermetingen laten uitvoeren.

In juni/juli 2017 is een parkeeronderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke parkeerdruk van het winkelcentrum te meten. Hier is gemeten op koopavond, zaterdagochtend en een werkdagmiddag. De hoogste parkeerdruk op de Parkweide werd gemeten op vrijdagavond met 117 waargenomen voertuigen. Dat levert een bezettingsgraad op van 59%.

In tabel 2 zijn de uitkomsten van de parkeerdrukmeting van juni/juli 2017 weergegeven.

Wat	Vrijdagavond 30 juni		Zaterdagochtend 1 juli		Donderdagmiddag 6 juli	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	199		199		199	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28	
Capaciteit totaal	227		227		227	
Bezetting Parkweide	117	59%	58	29%	113	57%
Bezetting Stakenberg	14	61%	7	25%	12	43%
Bezetting totaal (%)	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 2: Uitkomsten parkeerdrukmeting juni/juli 2017

In oktober 2017 is op een viertal momenten een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd. De nieuwe meting is uitgevoerd, omdat inmiddels het medisch centrum en het kinderdagverblijf volop in gebruik waren genomen. De verandering van de parkeercapaciteit op het terrein Parkweide komt door onderscheid in de gereserveerde parkeercapaciteit voor speciale doelgroepen (MIVA en laadpalen). Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van deze parkeerdrukmeting.

Wat	Zaterdag 14 uur		Zondag 14 uur		Dinsdag 8 uur		Dinsdag 17 uur	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	191		191		191		191	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28		28	
Capaciteit totaal	219		219		219		219	
Bezetting Parkweide	115	60%	97	51%	30	16%	82	43%
Bezetting Stakenberg	9	32%	13	46%	13	46%	14	50%
Bezetting totaal (%)	131	58%	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 3: Uitkomsten parkeerdrukmeting okt. 2017

Ook uit het onderzoek van oktober 2017 komt naar voren dat de parkeercapaciteit op Parkweide voldoende is. Het piekmoment is op zaterdagmiddag, met een bezettingspercentage van 60%. De parkeerdruk is hiermee vrijwel vergelijkbaar met de koopavond (vrijdagavond in juni 2017).

Parkeersituatie wonen

Woonstede bouwt 17 appartementen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid.

Voor de woonontwikkeling wordt de vigerende parkeernorm ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan toegepast. Het gaat hierbij om de Nota parkeernormering van maart 2016. Op basis van deze nota dient voor een woning met een bruto vloeroppervlak van 51 tot en met 80 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per wooneenheid toegepast te worden. Dat betekent dat voor de ontwikkeling van dit woonprogramma (17 appartementen van 51 t/m 80 m² bvo) een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit langs c.q. vanaf de Stakenberg bedraagt 30 parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om de parkeercapaciteit langs de Stakenberg tussen Stakenberg 90 en Stakenberg 99.

Hiermee wordt voldoende in parkeercapaciteit voor de 17 woningen voorzien.

Goed om te vermelden is dat per 4 oktober jongstleden de nota parkeernormering aangepast. Aanleiding hiervoor was nader onderzoek (zowel lokaal als regionaal) naar de parkeerbehoefte voor sociale huurwoningen. Naar aanleiding van de uitkomst van dit onderzoek zijn twee woontypen toegevoegd, te weten de sociale huurwoning (1,5 pp/won) en sociaal huurappartement (1,3 pp/app). Indien op het huidige vigerend parkeerbeleid getoetst zou worden is een parkeercapaciteit van 22 parkeerplaatsen voldoende zou zijn.

Conclusie parkeren

Het parkeerterrein voorziet op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid in voldoende parkeercapaciteit voor het winkelcentrum, gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf.

Uit parkeeronderzoek blijkt dat het parkeerterrein bij het winkelcentrum in voldoende parkeercapaciteit voorziet.

De openbare parkeercapaciteit langs de Stakenberg en op het pleintje tussen de woningen en het gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van het plangebied en voorziet in voldoende parkeercapaciteit voor de ontwikkeling van de wooneenheden aan de Stakenberg.

bij de ontwikkeling van deze woonlocatie is geen sprake van vermindering/overname van de bestaande openbare parkeercapaciteit buiten het plangebied.

Ad 4

De ecologische aspecten voor Kernhem zien met name op duurzaamheid. Hierbij moet gedacht worden aan duurzaam bouwen en de reductie van energiegebruik. Hierbij wordt bij de verkaveling en de bouw van de woningen zoveel mogelijk rekening gehouden.

Voor wat betreft het groen in de wijk, ligt de nadruk met name op de ecologische zones aan de rand van Kernhem. De belangrijkste pijlers hierbij zijn de ecologische zone langs de Doesburgerdijk, de groene inpassing van de N224 aan de zuidzijde van het plan en de houtwallen in het plangebied.

Op het onderhavige plangebied is altijd al bebouwing voorzien, waardoor niet gesteld kan worden dat de te realiseren appartementen, ten koste gaat van bestaand groen of het groene/ecologische karakter van de wijk.

Ad 5

Angst voor overlast van de bewoners van de sociale huurwoningen - wat daar ook van zij - is ruimtelijk niet relevant en wordt daarom in het verdere verloop van de procedure buiten beschouwing gelaten.

Ad 6

Ondanks dat het gaat om een appartementencomplex kan in het onderhavige plan niet gesproken worden van hoogbouw. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter, wat overeenkomt met de standaardmaatvoering voor bijvoorbeeld vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen in Ede. Van dergelijke woningen kan niet worden gesteld dat het daarbij om hoogbouw gaat. Daarnaast wordt gemeld dat de maximale hoogte van de woning van reclamant 11 meter bedraagt. Met de hoogte van het appartementencomplex wordt dan ook aangesloten bij de maatvoering in de directe omgeving.

Ad 7

Wanneer reclamant meent schade te lijden door het nieuwe bestemmingsplan, dan kan er een onderbouwd verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Ad 8

Gemotoriseerd verkeer

De realisatie van 17 woningen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid levert een verkeersproductie op van circa 100 motorvoertuigen per etmaal. De Stakenberg is een zogenaamde inprikker (ontsluitingsweg van een woonwijk) met een maximum snelheid van 50 km/u. Deze weg heeft de functie inrichting van een gebiedsontsluitende weg.

Ontsluiting overig verkeer

Het plangebied kan goed ontsloten worden voor het langzaam verkeer. Er zijn naar diverse windrichtingen fietsroutes die ook in de inrichting van het profiel aangeduid zijn als fietsroute. Naar het noorden loopt deze over de Reulsberg, naar het oosten over de Stakenberg en naar het zuiden om het winkelcentrum via een ongelijkvloerse kruising (onderdoorgang) onder de N224 door naar de hoofdfietsroute Kranenburg.

Voor voetgangers wordt voldoende voorzien in aanliggende en vrijliggende voetpaden. Over de Stakenberg en Reulsberg rijdt de stadsbus (lijn 5) en heeft in de nabijheid van het plangebied twee bushaltes.

Conclusie verkeersgeneratie

Het toevoegen van 100 motorvoertuigen per etmaal kan zonder problemen door de Stakenberg en aansluitende hoofdwegenstructuur verwerkt worden.

Overigens had een andere, op grond van het geldende bestemmingsplan op deze locatie toegestane functie, ook een verkeersstroom op gang gebracht.

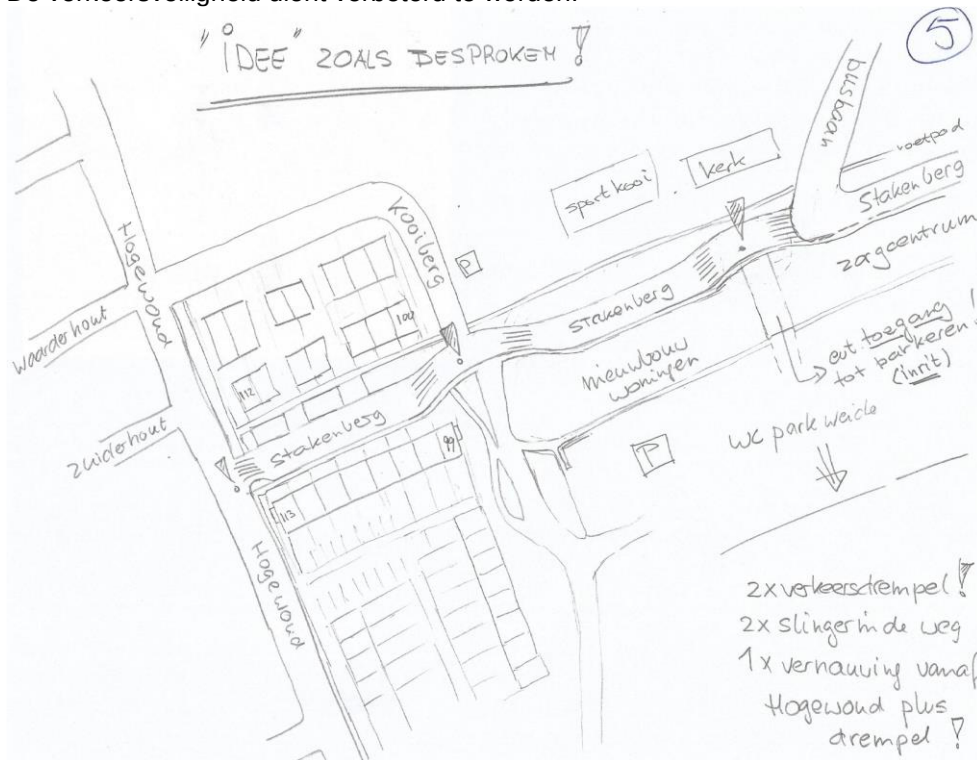
Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

****, brief geregistreerd onder nummer ****

Inhoud zienswijze

1. De appartementen zouden niet voor armlastige mensen moeten zijn, maar eerder voor ouderen waarbij alles gelijkvloers is.
2. Door bergingsdeuren aan de Stakenberg te maken ontstaat een verarming van de wijk. Het zal er treurig en onverzorgd uit gaan zien.
3. De verkeersveiligheid dient verbeterd te worden:



Reactie gemeente

Ad 1

Ruimtelijk is het niet relevant of er senioren of - zoals reclamant zegt - 'armlastige mensen' in de appartementen wonen. In het bestemmingsplan gaat het primair om de woonfunctie, ongeacht wie er woont. Deze zienswijze wordt daarom in het verdere verloop van de procedure buiten beschouwing gelaten.

Ad 2

Het woongebouw is zo opgebouwd dat de woonruimte van gevel tot gevel lopen waarbij elke woning individueel wordt ontsloten. De noordzijde, gelegen aan de Stakenberg, zal functioneren als toegangszijde: hier komt men binnen en verlaat men de woning. De zongelege zuidzijde, gelegen richting het winkelcentrum Parkweide, zal functioneren als luwe zijde: hier liggen de buitenruimtes van de woningen. Gezien deze ruimtelijke hoofdopzet en het feit dat de woningen op de begane grond een geïntegreerde berging krijgen, is het praktisch om ook de ontsluiting op de Stakenberg te oriënteren.

Ad 3

1. Snelheidsremmende maatregelen Stakenberg

De gemeente ziet geen aanleiding tot het nemen van snelheidsremmende maatregelen op de Stakenberg. De Stakenberg is binnen het gemeentelijk verkeersbeleid aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg (GOW). De Stakenberg heeft naast deels de Laarwoud een ontsluitende functie van de woonwijk Kernhem. Een GOW kenmerkt zich door een maximum snelheid van 50 km/u, fietsvoorzieningen en vrij van parkeren op de rijbaan.

Uit een meting van 2012 (deel van de Stakenberg tussen Vuursteenbergh en de Lunterseweg) blijkt dat de V85 op 52 km/u ligt en de V50 bedraagt 54 km/u. Dat betekent dat 85% van het verkeer niet harder rijdt dan 52 km/u en 50% van het verkeer niet harder dan 45 km/u.

2. Maatregelen tegen fietsers op de stoep

Met fysieke maatregelen is de gemeente zeer terughoudend. Dit om fietsers op voetpaden/trottoirs tegen te gaan, omdat dit negatieve bijeffecten heeft voor mensen die gebruik maken van een rolstoel, scootmobiel, rollator en/of kinderwagen. Sterker afgelopen jaar is de gemeente een project gestart om fiets- en voetpaden zoveel mogelijk obstakelvrij te houden voor een comfortabel gebruik er van.

Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*******, brief geregistreerd onder nummer *******

Inhoud zienswijze

1. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente weer voor hoogbouw kiest. In het verleden is eerder sprake geweest van hoogbouw aan het eind van de Stakenberg / Hogewoud. Destijds heeft de gemeente deze plannen ingetrokken vanwege de goed onderbouwde bezwaren van uit de omgeving. De nodige problemen met afwatering, licht en dergelijke zijn toen geheel onderbouwd ingediend als bezwaar.
2. Op het perceel Stakenberg 99 ontstaan bij hevige regenval problemen. De afwateringsproblemen zullen naar de mening van reclamant eerst opgelost moeten worden voordat besloten wordt op de kavel te gaan bouwen.
3. Sinds de Winkelcentrum Parkweide is geopend is het verkeer toegenomen. De toegestane maximum snelheid van 50 km per uur aan de Stakenberg veroorzaakt naar de mening van reclamant gevaarlijke situaties. Door de bouw van het kinderopvangcomplex met het gezondheidscentrum is het overzicht sterk verminderd. Vanaf de parkeerplaats en parkeerstrook bij het winkelcentrum aan de Stakenberg kant komen volgens reclamant gevaarlijke situaties voor. Dit zal verergeren als er nog een hoog complex bij komt. De gemeente kan volgens reclamant beter overwegen de snelheid op de Stakenberg aan te passen en te zorgen voor een betere oversteek vanaf het winkelcentrum de wijk Kernhem in, voordat overwogen wordt nog meer te gaan bouwen.

Reactie gemeente

Ad 1

Ondanks dat het gaat om een appartementencomplex kan in het onderhavige plan niet gesproken worden van hoogbouw. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter, wat overeenkomt met de standaardmaatvoering voor bijvoorbeeld vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen in Ede. Van dergelijke woningen kan niet worden gesteld dat het daarbij om hoogbouw gaat. Met de hoogte van het appartementencomplex wordt derhalve aangesloten bij de maatvoering in de directe omgeving.

Ad 2

Het perceel Stakenberg 99 valt buiten de werkingssfeer van onderhavig bestemmingsplan. Overigens is dit probleem reeds in 2016 gemeld n.a.v. de extreme regenval. Er is toen een extra kolk geplaatst die is aangesloten op het systeem voor hemelwaterafvoer. In het onderhavige bestemmingsplan wordt rekening gehouden met afdoende waterberging, zodat er geen overlast zal ontstaan voor de aangrenzende percelen.

Ad 3

1. Snelheidsremmende maatregelen Stakenberg

De gemeente ziet geen aanleiding tot het nemen van snelheidsremmende maatregelen op de Stakenberg. De Stakenberg is binnen het gemeentelijk verkeersbeleid aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg (GOW). De Stakenberg heeft naast deels de Laarwoud een ontsluitende functie van de woonwijk Kernhem. Een GOW kenmerkt zich door een maximum snelheid van 50 km/u, fietsvoorzieningen en vrij van parkeren op de rijbaan.

Uit een meting van 2012 blijkt (deel van de Stakenberg tussen Vuursteenbergh en de Lunterseweg). Blijkt dat de V85 op 52 km/u ligt en de V50 bedraagt 54 km/u. Dat betekent dat 85% van het verkeer niet harder rijdt dan 52 km/u en 50% van het verkeer niet harder dan 45 km/u.

2. Maatregelen tegen fietsers op de stoep

Met fysieke maatregelen is de gemeente zeer terughoudend. Dit om fietsers op voetpaden/trottoirs tegen te gaan, omdat dit negatieve bijeffecten heeft voor mensen die gebruik maken van een rolstoel, scootmobiel, rollator en/of kinderwagen. Afgelopen jaar is de gemeente een project gestart om fiets- en voetpaden zoveel mogelijk obstakelvrij te houden voor een comfortabel gebruik er van.

Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****

Inhoud zienswijze

1. Bij de bouw van Het Nieuwe Landgoed is door de bewoners bezwaar aangetekend tegen de bouw van appartementen.
2. Reclamanten geven aan dat door de hoogbouw hun woongenot wordt aangetast, denk hierbij aan verlies van zonlicht, waarbij o.a. de zonnepanelen geen zin meer hebben.
3. De parkeerproblemen zullen toenemen.
4. De plannen voor Het Nieuwe Landgoed zouden veel groen opleveren. Reclamanten zien daar in het onderhavige plan niets van terug.
5. Reclamanten zijn bang voor overlast van de bewoners van de te realiseren appartementen.
6. Kernhem en Het Nieuwe Landgoed zouden laagbouw blijven, zoals beloofd op een inloopavond van een aantal jaren geleden.
7. Door de bouw van de appartementen wordt de woning van reclamanten minder waard.
8. De verkeersdruk zal toenemen.

Reactie gemeente

Ad 1

Op de betreffende locatie is volgens het bestemmingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed' een kinderdagverblijf toegestaan. Nu dit kinderdagverblijf gezamenlijk met het medisch centrum wordt gerealiseerd, komt er ruimte op de betreffende locatie voor een andere ontwikkeling. Woonstede wil appartementen realiseren op de vrijkomende locatie. Op de betreffende locatie gold de bestemming 'Gemengd'. Hier mocht al tot 10 meter hoog worden gebouwd ten behoeve van diverse gebruiksfuncties. Dat er nu een woongebouw komt, maakt het qua ruimtelijke impact niet anders.

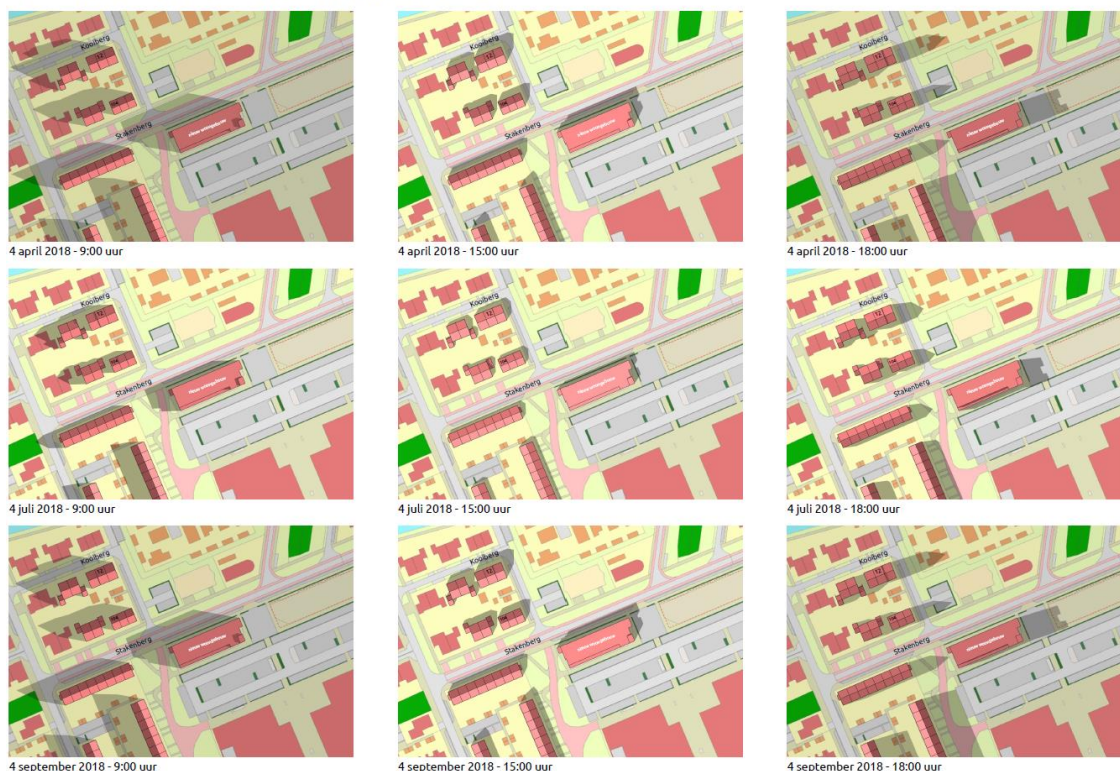
Ad 2

Onder het geldende bestemmingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed' mag er op onderhavige locatie worden gebouwd tot 10 meter hoogte. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor de appartementen niet hoger. Wanneer reclamant meent schade te lijden door het nieuwe bestemmingsplan, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Opgemerkt wordt dat er onder het geldende bestemmingsplan reeds een veelheid aan functies mogelijk is die ook een inbreuk op de privacy van reclamant op kunnen leveren.

Bezonning

Uit de op 31 juli 2017 uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat reclamant wat bezonning van zijn woning betreft, geen enkele hinder van het nieuw te realiseren appartementengebouw ondervindt.

De bezonning is in onderstaand overzicht weergegeven, waarbij (in het computermodel) is uitgegaan van een drietal momenten op 4 april, 4 juli en 4 september.

**Ad 3****Parkeervraag winkelcentrum, medisch centrum en kinderdagverblijf***Parkeercapaciteit*

In dit gebied zijn diverse functies actief met elk een eigen parkeervraag. Het gaat hierbij om het winkelcentrum, het kinderdagverblijf (KDV) en het gezondheidscentrum. Deze voorzieningen dienen hun parkeervraag op het parkeerterrein Parkweide op te lossen.

Het parkeerterrein Parkweide (ten zuiden van het plangebied) heeft een capaciteit van 199 parkeerplaatsen, waarbij 8 plaatsen gereserveerd zijn voor mindervaliden (MIVA) of ten behoeve het elektrisch opladen van een elektrisch aangedreven voertuig.

Parkeervraag

Het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf hebben de volgende parkeervraag:

- Winkelcentrum Parkweide heeft een parkeervraag 186 parkeerplaatsen;
 - Het gezondheidscentrum heeft een parkeervraag van 45 parkeerplaatsen.
 - Bij het KDV wordt uitgegaan van 4 groepen wat leidt tot een parkeervraag van 8 plaatsen.
- Dit leidt tot een totale solitaire parkeervraag van 239 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

De fysieke capaciteit is derhalve lager dan de parkeerbehoefte.

Echter de functies hebben verschillende pieken in de aanwezigheid, waardoor bij de toepassing van deelgebruik, één fysieke parkeerplaats door meerdere parkeermotieven gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld in de ochtend komt een ouder kort parkeren om een kind naar het kinderdagverblijf te brengen. Vervolgens wordt die plek diverse malen benut door een bezoeker aan het gezondheidscentrum en/of aan het winkelcentrum.

Theoretische parkeervraag op basis van aanwezigheid

In tabel 1 is de parkeervraag van diverse momenten weergegeven. De parkeervraag op bepaalde dagdelen komt voort uit aanwezigheidspercentages, welke in het gemeentelijke parkeerbeleid zijn vastgesteld. Hierbij was de nota parkeernormering 2011 van kracht. Het

gemeentelijke parkeerbeleid is gebaseerd op publicatie 317 van het CROW die vertaald is naar de situatie voor Ede.

Wat	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Capaciteit	199	199	199	199	199	199	199
Winkelcentrum	56	130	37	186	186	0	0*
Gezondheidscent.	44	44	13	8	8	2	2
KDV	8	8	0	0	0	0	0
Totaalvraag	108	182	50	194	194	2	2
Capaciteit - vraag	91	18	149	5	5	197	197

Tabel 1: Parkeervraag per functie per moment

* in de kern van Ede mogen supermarkten ook op zondag geopend zijn. Daar is in het vigerende parkeerbeleid nog niet in voorzien. Echter dat is in deze situatie ook niet van invloed.

Het gezamenlijke parkeerpiekmoment van de drie functies is op koopavond en zaterdagmiddag. Dan is de totale parkeervraag 194 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit van het terrein bedraagt 199 parkeerplaatsen.

Daadwerkelijke parkeerdruk

Om niet alleen van de theoretische parkeerdruk uit te gaan heeft de gemeente Ede diverse parkeermetingen laten uitvoeren.

In juni/juli 2017 is een parkeeronderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke parkeerdruk van het winkelcentrum te meten. Hier is gemeten op koopavond, zaterdagochtend en een werkdagmiddag. De hoogste parkeerdruk op de Parkweide werd gemeten op vrijdagavond met 117 waargenomen voertuigen. Dat levert een bezettingsgraad op van 59%.

In tabel 2 zijn de uitkomsten van de parkeerdrukmeting van juni/juli 2017 weergegeven.

Wat	Vrijdagavond 30 juni		Zaterdagochtend 1 juli		Donderdagmiddag 6 juli	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	199		199		199	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28	
Capaciteit totaal	227		227		227	
Bezetting Parkweide	117	59%	58	29%	113	57%
Bezetting Stakenberg	14	61%	7	25%	12	43%
Bezetting totaal (%)	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 2: Uitkomsten parkeerdrukmeting juni/juli 2017

In oktober 2017 is op een viertal momenten een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd. De nieuwe meting is uitgevoerd, omdat inmiddels het medisch centrum en het kinderdagverblijf volop in gebruik waren genomen. De verandering van de parkeercapaciteit op het terrein Parkweide komt door onderscheid in de gereserveerde parkeercapaciteit voor speciale doelgroepen (MIVA en laadpalen). Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van deze parkeerdrukmeting.

Wat	Zaterdag 14 uur		Zondag 14 uur		Dinsdag 8 uur		Dinsdag 17 uur	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	191		191		191		191	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28		28	
Capaciteit totaal	219		219		219		219	
Bezetting Parkweide	115	60%	97	51%	30	16%	82	43%
Bezetting Stakenberg	9	32%	13	46%	13	46%	14	50%
Bezetting totaal (%)	131	58%	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 3: Uitkomsten parkeerdrukmeting okt. 2017

Ook uit het onderzoek van oktober 2017 komt naar voren dat de parkeercapaciteit op Parkweide voldoende is. Het piekmoment is op zaterdagmiddag, met een bezettingspercentage van 60%. De parkeerdruk is hiermee vrijwel vergelijkbaar met de koopavond (vrijdagavond in juni 2017).

Parkeersituatie wonen

Woonstede bouwt 17 appartementen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid.

Voor de woonontwikkeling wordt de vigerende parkeernorm ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan toegepast. Het gaat hierbij om de Nota parkeernormering van maart 2016. Op basis van deze nota dient voor een woning met een bruto vloeroppervlak van 51 tot en met 80 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per wooneenheid toegepast te worden. Dat betekent dat voor de ontwikkeling van dit woonprogramma (17 appartementen van 51 t/m 80 m² bvo) een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit langs c.q. vanaf de Stakenberg bedraagt 30 parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om de parkeercapaciteit langs de Stakenberg tussen Stakenberg 90 en Stakenberg 99.

Hiermee wordt voldoende in parkeercapaciteit voor de 17 woningen voorzien.

Goed om te vermelden is dat per 4 oktober jongstleden de nota parkeernormering aangepast. Aanleiding hiervoor was nader onderzoek (zowel lokaal als regionaal) naar de parkeerbehoefte voor sociale huurwoningen. Naar aanleiding van de uitkomst van dit onderzoek zijn twee woontypen toegevoegd, te weten de sociale huurwoning (1,5 pp/won) en sociaal huurappartement (1,3 pp/app). Indien op het huidige vigerend parkeerbeleid getoetst zou worden is een parkeercapaciteit van 22 parkeerplaatsen voldoende zou zijn.

Conclusie parkeren

Het parkeerterrein voorziet op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid in voldoende parkeercapaciteit voor het winkelcentrum, gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf.

Uit parkeeronderzoek blijkt dat het parkeerterrein bij het winkelcentrum in voldoende parkeercapaciteit voorziet.

De openbare parkeercapaciteit langs de Stakenberg en op het pleintje tussen de woningen en het gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van het plangebied en voorziet in voldoende parkeercapaciteit voor de ontwikkeling van de wooneenheden aan de Stakenberg.

bij de ontwikkeling van deze woonlocatie is geen sprake van vermindering/overname van de bestaande openbare parkeercapaciteit buiten het plangebied.

Ad 4

De ecologische aspecten voor Kernhem zien met name op duurzaamheid. Hierbij moet gedacht worden aan duurzaam bouwen en de reductie van energiegebruik. Hierbij wordt bij de verkaveling en de bouw van de woningen zoveel mogelijk rekening gehouden.

Voor wat betreft het groen in de wijk, ligt de nadruk met name op de ecologische zones aan de rand van Kernhem. De belangrijkste pijlers hierbij zijn de ecologische zone langs de Doesburgerdijk, de groene inpassing van de N224 aan de zuidzijde van het plan en de houtwallen in het plangebied.

Op het onderhavige plangebied is altijd al bebouwing voorzien, waardoor niet gesteld kan worden dat de te realiseren appartementen, ten koste gaan van bestaand groen of het groene/ecologische karakter van de wijk.

Ad 5

Angst voor overlast van de bewoners van de sociale huurwoningen - wat daar ook van zij - is ruimtelijk niet relevant en wordt daarom in het verdere verloop van de procedure buiten beschouwing gelaten.

Ad 6

Ondanks dat het gaat om een appartementencomplex kan in het onderhavige plan niet gesproken worden van hoogbouw. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter, wat overeenkomt met de standaardmaatvoering voor bijvoorbeeld vrijstaande- en twee-onder-éénkapwoningen in Ede. Van dergelijke woningen kan niet worden gesteld dat het daarbij om hoogbouw gaat. Daarnaast wordt gemeld dat de maximale hoogte van de woning van reclamant 11 meter bedraagt. Met de hoogte van het appartementencomplex wordt dan ook aangesloten bij de maatvoering in de directe omgeving.

Ad 7

Onder het geldende bestemmingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed' mag er op onderhavige locatie worden gebouwd tot 10 meter hoogte. Dit wordt in het nieuwe bestemmingsplan voor de appartementen niet hoger.

Wanneer reclamant meent schade te lijden door het nieuwe bestemmingsplan, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Opgemerkt wordt dat er onder het geldende bestemmingsplan reeds een veelheid aan functies mogelijk is die ook een inbreuk op de privacy van reclamant op kunnen leveren.

Ad 8

Gemotoriseerd verkeer

De realisatie van 17 woningen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid levert een verkeersproductie op van circa 100 motorvoertuigen per etmaal. De Stakenberg is een zogenaamde inprikker (ontsluitingsweg van een woonwijk) met een maximum snelheid van 50 km/u. Deze weg heeft de functie inrichting van een gebiedsontsluitende weg.

Ontsluiting overig verkeer

Het plangebied kan goed ontsloten worden voor het langzaam verkeer. Er zijn naar diverse windrichtingen fietsroutes die ook in de inrichting van het profiel aangeduid zijn als fietsroute. Naar het noorden loopt deze over de Reulsberg, naar het oosten over de Stakenberg en naar het zuiden om het winkelcentrum via een ongelijkvloerse kruising (onderdoorgang) onder de N224 door naar de hoofdfietsroute Kranenburg.

Voor voetgangers zijn er voldoende voorzieningen in de vorm van aanliggende en vrijliggende voetpaden. Over de Stakenberg en Reulsberg rijdt de stadsbus (lijn 5) en heeft in de nabijheid van het plangebied twee bushaltes.

Conclusie verkeersgeneratie

Het toevoegen van 100 motorvoertuigen per etmaal kan zonder problemen door de Stakenberg en aansluitende hoofdwegenstructuur verwerkt worden.

Overigens had een andere, op grond van het geldende bestemmingsplan op deze locatie toegestane functie, ook een verkeersstroom op gang gebracht.

Conclusie

Onderhavige zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

*****, brief geregistreerd onder nummer *****

Inhoud zienswijzen

1. De voor de onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan benodigde rapporten en onderzoeken ontbreken en zijn meerdere bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegde onderzoeken onvolledig of te oud.
2. De gevolgen van het ontwerpbestemmingsplan voor onder meer water, natuur en bodem zijn niet of niet naar behoren in kaart gebracht.
3. Het maximum aantal woningen ontbreekt in de regels.
4. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ten onrechte uitgegaan van woningen in de goedkoopste woningklasse. Dit heeft ook gevolgen voor de totale parkeerbehoefte.
5. Het is niet duidelijk waarom wordt uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning. Het bouwvlak heeft een omvang van 750 m². Met een maximale bouwhoogte van 10 meter kunnen over het algemeen drie verdiepingen worden gerealiseerd, hetgeen neerkomt op een totale oppervlakte van 2.250 m². Dit betekent bij de realisatie van 17 woningen, dat elke woning een gemiddelde omvang heeft van circa 132 m³. Voor deze woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.
6. Het is reclamant niet duidelijk hoe de parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen worden opgelost. Het parkeerterrein bij Winkelcentrum Parkweide is in eigendom van Bouwinvest en niet openbaar toegankelijk voor de toekomstige bewoners. Alle parkeerplaatsen op dit parkeerterrein zijn nodig om de parkeerbehoefte voor het winkelcentrum op te vangen en kunnen niet ter beschikking worden gesteld van de (toekomstige) bewoners.
7. Reclamant merkt op dat er geen onderzoek is uitgevoerd naar de effecten op de lokale verkeerssituatie.

Reactie gemeente

Ad 1 en 2

De voor het bestemmingsplan gedane onderzoeken, zijn uitgevoerd conform de daarvoor geldende regelgeving. Er kan derhalve niet worden gesteld dat de onderzoeken onvolledig of te oud zijn.

Water

Geohydrologisch en geotechnisch onderzoek 2007

Dit soort onderzoeken verouderd niet. Er wordt gekeken naar de bestaande bodemopbouw, grondwaterstanden, doorlatendheid van de bodem.

Waterhuishoudkundig plan 2007

In dit plan zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor Het Nieuwe Landgoed opgenomen en is een keuze gemaakt en uitgewerkt voor de omgang met hemelwater. Voor Het Nieuwe Landgoed is berekend hoeveel waterberging nodig is voor het bergen van hemelwater op basis van het verharde oppervlak binnen Het Nieuwe Landgoed. In 2013 is een keurvergunning aangevraagd op basis van het wijzigingsplan 'Ede, Gedeeltelijke verplaatsing brandstofleiding ter hoogte van Het Nieuwe Landgoed'. De gemeente is vanuit de keurvergunning van het Waterschap verplicht om voldoende waterberging aan te leggen ten opzichte van het gerealiseerde verhard oppervlak. Bij de hoeveelheid waterberging, het vuilwater riool en het hemelwater riool is destijds al rekening gehouden met de ontwikkeling van vlek 2b voor woningbouw.

Ecologie

Aangezien het plan volgens de op 6 januari 2015 verleende ontheffing op grond van de Flora- en faunawet wordt uitgevoerd, is een nieuw natuuronderzoek niet nodig. Gezien de huidige situatie is er geen quickscan nodig.

Bodem

Geconcludeerd wordt dat de toelichting en daarin genoemde onderzoeken voldoende onderbouwing bieden voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ad 3

Het maximum aantal woningen wordt in de regels met een verwijzing naar de verbeelding opgenomen.

Ad 4

Er is bewust gekozen om woningen in de goedkoopste woningklassen - en daarmee woningen met een beperkte oppervlakte - te realiseren. Hier is bij de berekening van de parkeerbehoefte rekening mee gehouden.

Ad 5

Er zullen woningen in het goedkoopste segment worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan wordt dan ook terecht uitgegaan van de daarbij horende parkeernorm.

Reclamant gaat er daarnaast in zijn berekening aan voorbij dat er in het gebouw ook bergingen en algemene ruimtes worden gerealiseerd. De oppervlakte van de bergingen en de algemene ruimtes wordt door reclamant ten onrechte als woonoppervlak aangemerkt.

Ad 6

Parkeervraag winkelcentrum, medisch centrum en kinderdagverblijf

Parkeercapaciteit

In dit gebied zijn diverse functies actief met elk een eigen parkeervraag. Het gaat hierbij om het winkelcentrum, het kinderdagverblijf (KDV) en het gezondheidscentrum. Deze voorzieningen dienen hun parkeervraag op het parkeerterrein Parkweide op te lossen.

Het parkeerterrein Parkweide (ten zuiden van het plangebied) heeft een capaciteit van 199 parkeerplaatsen, waarbij 8 plaatsen gereserveerd zijn voor mindervaliden (MIVA) of ten behoeve het elektrisch opladen van een elektrisch aangedreven voertuig.

Parkeervraag

Het winkelcentrum, het gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf hebben de volgende parkeervraag:

- Winkelcentrum Parkweide heeft een parkeervraag 186 parkeerplaatsen;
- Het gezondheidscentrum heeft een parkeervraag van 45 parkeerplaatsen.
- Bij het KDV wordt uitgegaan van 4 groepen wat leidt tot een parkeervraag van 8 plaatsen. Dit leidt tot een totale solitaire parkeervraag van 239 parkeerplaatsen.

Parkeerbalans

De fysieke capaciteit is derhalve lager dan de parkeerbehoefte.

Echter de functies hebben verschillende pieken in de aanwezigheid, waardoor bij de toepassing van deelgebruik, één fysieke parkeerplaats door meerdere parkeermotieven gebruikt kan worden. Bijvoorbeeld in de ochtend komt een ouder kort parkeren om een kind naar het kinderdagverblijf te brengen. Vervolgens wordt die plek diverse malen benut door een bezoeker aan het gezondheidscentrum en/of aan het winkelcentrum.

Theoretische parkeervraag op basis van aanwezigheid

In tabel 1 is de parkeervraag van diverse momenten weergegeven. De parkeervraag op bepaalde dagdelen komt voort uit aanwezigheidspercentages, welke in het gemeentelijke parkeerbeleid zijn vastgesteld. Hierbij was de nota parkeernormering 2011 van kracht. Het gemeentelijke parkeerbeleid is gebaseerd op publicatie 317 van het CROW die vertaald is naar de situatie voor Ede.

Wat	Werkdag overdag	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Capaciteit	199	199	199	199	199	199	199
Winkelcentrum	56	130	37	186	186	0	0*
Gezondheidscent.	44	44	13	8	8	2	2
KDV	8	8	0	0	0	0	0
Totaalvraag	108	182	50	194	194	2	2
Capaciteit - vraag	91	18	149	5	5	197	197

Tabel 1: Parkeervraag per functie per moment

* in de kern van Ede mogen supermarkten ook op zondag geopend zijn. Daar is in het vigerende parkeerbeleid nog niet in voorzien. Echter dat is in deze situatie ook niet van invloed.

Het gezamenlijke parkeerpiekmoment van de drie functies is op koopavond en zaterdagmiddag. Dan is de totale parkeervraag 194 parkeerplaatsen. De parkeercapaciteit van het terrein bedraagt 199 parkeerplaatsen.

Daadwerkelijke parkeerdruk

Om niet alleen van de theoretische parkeerdruk uit te gaan heeft de gemeente Ede diverse parkeermetingen laten uitvoeren.

In juni/juli 2017 is een parkeeronderzoek uitgevoerd om de daadwerkelijke parkeerdruk van het winkelcentrum te meten. Hier is gemeten op koopavond, zaterdagochtend en een werkdagmiddag. De hoogste parkeerdruk op de Parkweide werd gemeten op vrijdagavond met 117 waargenomen voertuigen. Dat levert een bezettingsgraad op van 59%.

In tabel 2 zijn de uitkomsten van de parkeerdrukmeting van juni/juli 2017 weergegeven.

Wat	Vrijdagavond 30 juni		Zaterdagochtend 1 juli		Donderdagmiddag 6 juli	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	199		199		199	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28	
Capaciteit totaal	227		227		227	
Bezetting Parkweide	117	59%	58	29%	113	57%
Bezetting Stakenberg	14	61%	7	25%	12	43%
Bezetting totaal (%)	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 2: Uitkomsten parkeerdrukmeting juni/juli 2017

In oktober 2017 is op een viertal momenten een nieuwe parkeerdrukmeting uitgevoerd. De nieuwe meting is uitgevoerd, omdat inmiddels het medisch centrum en het kinderdagverblijf volop in gebruik waren genomen. De verandering van de parkeercapaciteit op het terrein Parkweide komt door onderscheid in de gereserveerde parkeercapaciteit voor speciale doelgroepen (MIVA en laadpalen). Onderstaande tabel geeft de uitkomsten van deze parkeerdrukmeting.

Wat	Zaterdag 14 uur		Zondag 14 uur		Dinsdag 8 uur		Dinsdag 17 uur	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Capaciteit Parkweide	191		191		191		191	
Capaciteit Stakenberg	28		28		28		28	
Capaciteit totaal	219		219		219		219	
Bezetting Parkweide	115	60%	97	51%	30	16%	82	43%
Bezetting Stakenberg	9	32%	13	46%	13	46%	14	50%
Bezetting totaal (%)	131	58%	131	58%	65	29%	125	55%

Tabel 3: Uitkomsten parkeerdrukmeting okt. 2017

Ook uit het onderzoek van oktober 2017 komt naar voren dat de parkeercapaciteit op Parkweide voldoende is. Het piekmoment is op zaterdagmiddag, met een bezettingspercentage van 60%. De parkeerdruk is hiermee vrijwel vergelijkbaar met de koopavond (vrijdagavond in juni 2017).

Parkeersituatie wonen

Woonstede bouwt 17 appartementen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid.

Voor de woonontwikkeling wordt de vigerende parkeernorm ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan toegepast. Het gaat hierbij om de Nota parkeernormering van maart 2016. Op basis van deze nota dient voor een woning met een bruto vloeroppervlak van 51 tot en met 80 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per wooneenheid toegepast te worden. Dat betekent dat voor de ontwikkeling van dit woonprogramma (17 appartementen van 51 t/m 80 m² bvo) een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen.

De huidige parkeercapaciteit langs c.q. vanaf de Stakenberg bedraagt 30 parkeerplaatsen. Het gaat hierbij om de parkeercapaciteit langs de Stakenberg tussen Stakenberg 90 en Stakenberg 99.

Hiermee wordt voldoende in parkeercapaciteit voor de 17 woningen voorzien.

Goed om te vermelden is dat per 4 oktober jongstleden de nota parkeernormering aangepast. Aanleiding hiervoor was nader onderzoek (zowel lokaal als regionaal) naar de parkeerbehoefte voor sociale huurwoningen. Naar aanleiding van de uitkomst van dit onderzoek zijn twee woontypen toegevoegd, te weten de sociale huurwoning (1,5 pp/won) en sociaal huurappartement (1,3 pp/app). Indien op het huidige vigerend parkeerbeleid getoetst zou worden is een parkeercapaciteit van 22 parkeerplaatsen voldoende zou zijn.

Conclusie parkeren

Het parkeerterrein voorziet op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid in voldoende parkeercapaciteit voor het winkelcentrum, gezondheidscentrum en het kinderdagverblijf. Uit parkeeronderzoek blijkt dat het parkeerterrein bij het winkelcentrum in voldoende parkeercapaciteit voorziet.

De openbare parkeercapaciteit langs de Stakenberg en op het pleintje tussen de woningen en het gezondheidscentrum maakt onderdeel uit van het plangebied en voorziet in voldoende parkeercapaciteit voor de ontwikkeling van de wooneenheden aan de Stakenberg. bij de ontwikkeling van deze woonlocatie is geen sprake van vermindering/overname van de bestaande openbare parkeercapaciteit buiten het plangebied.

NB. In de overeenkomst met het Consortium HNL is afgesproken dat het parkeerterrein Parkweide (wat eigendom is van Bouwinvest) gebruikt moet worden voor het winkelcentrum en de deelplannen 2a en 2b waar respectievelijk het Medisch Centrum en Kinderdagverblijf beoogd waren. Nu is het Kinderdagverblijf op het deelplan 2a terecht is gekomen, stelt reclamant dat het parkeerterrein Parkweide niet voor andere functies dan het Medisch Centrum en het Kinderdagverblijf bedoeld is. Daar is de gemeente het niet mee eens, omdat het parkeerterrein Parkweide bedoeld is voor beide deelplannen (2a en 2b) en de parkeervraag van 17 appartementen niet heel veel hoger is dan een grote winkel (bijvoorbeeld een Action), die volgens het vigerende bestemmingsplan op deelplan 2a gerealiseerd kan worden. Los van deze discussie zijn in de openbare ruimte aan de Stakenberg voldoende plekken om de parkeervraag van het bouwplan van Woonstede op te vangen. In de ruimtelijke onderbouwing is aldus aangegeven dat er op Parkweide voldoende plekken zijn voor het winkelcentrum, het kinderdagverblijf en het Medisch Centrum (die dus gebruik mogen maken van het parkeerterrein) en dat in de openbare ruimte aan de Stakenberg voldoende plekken zijn voor de bewoners van de door Woonstede te realiseren appartementen.

Ad 7

Gemotoriseerd verkeer

De realisatie van 17 woningen met een bruto vloeroppervlak tussen de 50 en 80 m² per wooneenheid levert een verkeersproductie op van circa 100 motorvoertuigen per etmaal. De Stakenberg is een zogenaamde inrikker (ontsluitingsweg van een woonwijk) met een maximum snelheid van 50 km/u. Deze weg heeft de functie inrichting van een gebiedsontsluitende weg.

Ontsluiting overig verkeer

Het plangebied kan goed ontsloten worden voor het langzaam verkeer. Er zijn naar diverse windrichtingen fietsroutes die ook in de inrichting van het profiel aangeduid zijn als fietsroute. Naar het noorden loopt deze over de Reulsberg, naar het oosten over de Stakenberg en naar het zuiden om het winkelcentrum via een ongelijkvloerse kruising (onderdoorgang) onder de N224 door naar de hoofd fietsroute Kranenburg.

Voor voetgangers zijn er voldoende voorzieningen in de vorm van aanliggende en vrijliggende voetpaden. Over de Stakenberg en Reulsberg rijdt de stadsbus (lijn 5) en heeft in de nabijheid van het plangebied twee bushaltes.

Conclusie verkeersgeneratie

Het toevoegen van 100 motorvoertuigen per etmaal kan zonder problemen door de Stakenberg en aansluitende hoofdwegenstructuur verwerkt worden.

Conclusie

Het onder ad 3 genoemde punt zal bij de vaststelling worden gerepareerd in het bestemmingsplan.

*******, brief geregistreerd onder nummer *******

Reactie gemeente

De zienswijze van de familie Van Maanen is op 22 mei 2017 (datum poststempel) buiten de zienswijzentermijn (6 april tot en met 17 mei 2017) ingediend.

Conclusie

Deze zienswijze is derhalve niet ontvankelijk en wordt dan ook buiten beschouwing gelaten.

Ondanks het feit dat de zienswijze in de verdere procedure buiten beschouwing wordt gelaten, wordt er toch antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen.

1. Het is reclamanten een doorn in het oog dat het gebouw 10 meter hoog wordt. Geadviseerd wordt om het gebouw even hoog te maken als het naastgelegen medisch centrum.
2. Toen reclamanten in hun woning kwamen wonen, werd er een plan gepresenteerd van een groen parkachtig landgoed. Na wijzigen van dit gehele plan waren er destijds ook plannen om appartementen te bouwen met een, naar de mening van reclamanten, enorme hoogte. Samen met een aantal andere buurtbewoners is hier toen met succes bezwaar tegen gemaakt. Het lijkt reclamanten dan ook een vreemde gang van zaken dat er nu toch weer plannen zijn voor een hoog appartementengebouw.
3. Reclamanten geven aan dat het gedeelte in Kernhem waar zij wonen in het verleden al te maken heeft gehad met toenemende verkeersdruk, parkeeroverlast, overlast van de winkels, voetbalkooi en het woonwagencamp. Reclamanten vragen zich af of de woningen voor de allerlaagste inkomens nog voor extra overlast gaat zorgen. Reclamanten hopen dat hun woongenot niet nog verder gaat dalen.

Ad 1 en 2

Ondanks dat het gaat om een appartementencomplex kan in het onderhavige plan niet gesproken worden van hoogbouw. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 meter, wat overeenkomt met de standaardmaatvoering voor bijvoorbeeld vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen in Ede. Van dergelijke woningen kan niet worden gesteld dat het daarbij om hoogbouw gaat.

Daarnaast wordt gemeld dat de maximale hoogte van de woning van reclamant 11 meter bedraagt. Met de hoogte van het appartementencomplex wordt dan ook aangesloten bij de maatvoering in de directe omgeving.

Het medisch centrum waar reclamanten naar refereren heeft ook een maximale bouwhoogte van 10 meter. Dat het gebouw dat thans voor het medisch centrum wordt gerealiseerd lager is dan 10 meter doet daar niets aan af. Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een gebouw van 10 meter hoogte te realiseren. Dit ondergaat in het onderhavige bestemmingsplan geen wijziging.

Voor wat betreft het groen in de wijk, ligt de nadruk met name op de ecologische zones aan de rand van Kernhem. De belangrijkste pijlers hierbij zijn de ecologische zone langs de Doesburgerdijk, de groene inpassing van de N224 aan de zuidzijde van het plan en de houtwallen in het plangebied.

Op het onderhavige plangebied is altijd al bebouwing voorzien, waardoor niet gesteld kan worden dat de te realiseren appartementen, ten koste gaan van bestaand groen of het groene/ecologische karakter van de wijk.

Ad 3

Angst voor overlast van de bewoners van de sociale huurwoningen - wat daar ook van zij - is ruimtelijk niet relevant en wordt daarom in het verdere verloop van de procedure buiten beschouwing gelaten.

Wanneer reclamant meent schade te lijden door het nieuwe bestemmingsplan, dan kan er een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend.

Zienswijzenoverleg Stakenberg

Voorzitter	Wethouder Van Huijstee
Aanwezig namens de gemeente	Arjen Jansen (projectmanager), Janneke Buliga (juridisch adviseur), Akgul Aydin (projectsecretaris)
Overige aanwezigen	Reclamanten: ***** Raadsleden: Jos van Heuveln (ChristenUnie) Gert Jan Koster (Gemeentebelangen) Louis Weesie (D66) Harry Hindriks (fractievoolger ChristenUnie) Bert Beekman (fractievoolger VVD) Taeke Boersma (fractievoolger CDA) Remko Bos (fractievoolger Groenlinks/PE)
Datum	22 juni 2017
Aanvang	15.00 uur
Plaats	Raadhuis, A301

1. Opening

De wethouder opent de vergadering. De wethouder geeft toelichting op het proces van het zienswijzenoverleg en inventariseert het aantal zienswijzen. Er volgt een korte voorstelronde.

2. Behandeling zienswijzen

Zienswijze Reclamant 1

De zienswijze van Reclamant 1 is buiten de zienswijzenperiode ingediend en daarmee niet ontvankelijk. De zienswijze zal echter wel informeel worden beantwoord en derhalve wordt mevrouw Van Maanen in de gelegenheid gesteld haar zienswijze in dit overleg toe te lichten. Mevrouw van Maanen maakt bezwaar tegen de hoogte van het gebouw. De hoogte van het gebouw past niet in de omgeving en Reclamant 1 zou graag de visie hierop van een architect of landschapdeskundige horen. Ook wil Reclamant 1 de aanrijroute naar de woningen weten en waar de bewoners van het gebouw zullen parkeren.

Reactie gemeente:

- Ook in het geldende bestemmingsplan van Het Nieuwe Landgoed is een bouwhoogte opgenomen van 10 meter in dat opzicht verandert de planologische situatie niet.
- Er zal geparkeerd worden in het openbaar gebied. Er is in het plan geen parkeerterrein op het eigen terrein voorzien.
- Het gebouw is bereikbaar via de Stakenberg. Er zal geen nieuwe aanrijroute gerealiseerd worden. De huidige straten zullen als aanrijroute dienen.

Zienswijze Reclamant 2

Reclamant 2 geeft aan dat er voorheen aangegeven is dat er twee keer laagbouw gerealiseerd zou worden. Het medisch centrum en een kinderdagverblijf.
Reclamant 2 geeft aan dat er op de Stakenberg te hard gereden wordt. Het is een soort racebaan.

Ook geeft Reclamant 2 aan dat er in het gebied parkeerproblemen zijn. Het winkelcentrum is van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat open en dat zorgt voor parkeerproblemen in het gebied en de aanwezigheid van het appartementencomplex zal daar alleen maar aan bijdragen.

Reactie gemeente:

De wethouder geeft aan dat de vragen van Reclamant 2 schriftelijk beantwoord zullen worden.

Zienswijze Reclamant 3

Reclamant 3 geeft aan dat ***** niet tegen woningbouw is, maar dat er punten zijn, die niet goed uitgelegd zijn.

Reclamant 3 geeft aan dat er in het bestemmingsplan niet duidelijk is hoeveel woningen er gerealiseerd zullen worden. Indien er 17 woningen worden gerealiseerd komt men volgens de berekeningen hoger uit dan een parkeerdruk/norm van 1,5. Dit moet duidelijk in de planregels vastgelegd worden. Ook geeft Reclamant 3 aan dat de parkeerplaatsen van ***** niet openbaar zijn en zij het niet zullen toelaten dat de bewoners van het appartementencomplex op het parkeerterrein zullen parkeren.

Reactie gemeente:

Het aantal van 17 woningen zal opgenomen worden op de verbeelding en in de regels. Het bestemmingsplan zal op dit punt dan gewijzigd worden vastgesteld.

Voor wat betreft de parkeernormering wordt er gerekend met de norm van 70m² per woning.

De overige vragen zullen schriftelijk beantwoord worden.

Zienswijze Reclamant 4

Reclamant 4 geeft aan dat er tijdens de presentatie van Het Nieuwe Landgoed aangegeven is dat het plan alleen uit laagbouw zou bestaan. Maar nu zal er een gebouw van 10 meter gebouwd worden. De meeste woningen in het gebied hebben zonnepanelen. Wat voor invloed heeft het gebouw op het zonlicht op de woningen? Tevens is Reclamant 4 bang dat het parkeerprobleem en de verkeersdruk in de buurt zullen toenemen. Op dit moment zijn er namelijk al problemen op de Stakenberg.

In het verleden zijn problemen geweest met de kampbewoners en de jongeren en op dit moment is het rustig. Reclamant 4 is bang dat de komst van de sociale woningen een negatieve invloed zal hebben op de wijk.

Ook geeft Reclamant 4 aan dat er nu ook al problemen zijn met het vuilnis in de wijk. Als er meer bewoners komen, zal er goed nagedacht moeten worden over de vuilstort.

Tot slot geeft Reclamant 4 aan dat ze in een ecowijk wonen, maar dat langzamerhand al het groen in de wijk verdwijnt. Voor de jonge kinderen in geen speelgelegenheid in de buurt.

Reclamant 4 geeft aan dat de bewoners van de Hogewoud ook geïnformeerd zouden moeten worden, omdat hij vreest dat ook in die straat het autoverkeer zal toenemen.

De heer Weesie wil graag weten of het parkeerterrein privé op openbaar terrein is.

De wethouder geeft aan dat dit uitgezocht zal worden.

De wethouder bedankt de aanwezigen en geeft aan dat de vragen schriftelijk beantwoord zullen worden. Ook de raadsleden zullen het plan en de antwoorden ontvangen.

De wethouder sluit het overleg.