



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN “Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56”

EN

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

Oktober 2016

Inleiding

Voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum van Vilente is met toepassing van de coördinatie-regeling uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30 Wro) een ontwerp bestemmingsplan en een ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage gelegd.

Het betreft het ontwerp bestemmingsplan 'Ede, Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2016MOLS0001-0201 en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met kenmerk 2016W1155.

Beide ontwerpbesluiten hebben van donderdag 4 augustus tot en met woensdag 14 september 2016 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Op 29 september 2016 is een zogenaamd zienswijzenoverleg gehouden waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om een nadere toelichting te geven. Daarbij is de initiatiefnemer Vilente ook aanwezig geweest om te reageren. Raadsleden zijn als toehoorders uitgenodigd. Van het zienswijzenoverleg is een verslag gemaakt waarnaar korthedshalve wordt verwezen. In aanvulling op het zienswijzenoverleg heeft op 5 oktober met reclamanten 2 en 3 nog een ambtelijk overleg plaatsgevonden waarin de bezonningsstudie is toegelicht.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Reclamant 1

Inhoud zienswijze

Reclamant 1 heeft de woning gelegen aan de Amsterdamseweg 62 gekocht. Op 1 december 2016 betrekken zij de woning als nieuwe eigenaar.

Reclamant 1 maakt zich zorgen over de wijze waarop de verkeersinfrastructuur is gepland in het nieuwe plan. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gemotoriseerd verkeer dat via de inrit tussen de woningen Amsterdamseweg 62 en 64 is gelegen (hierna: route 1) en het niet gemotoriseerde verkeer dat via de inrit tussen Amsterdamseweg 54 en 58 is gelegen (hierna: route 2). Naar de mening van reclamant 1 is het niet veilig om al het gemotoriseerde verkeer af te wikkelen via route 2. Al het verkeer, ook vrachtverkeer, moet de nauwe afdraai vanaf de Amsterdamseweg maken. Aangezien de Amsterdamseweg een doorgangsweg voor het fietsverkeer is geeft dit de nodige risico's. Daarnaast is reclamant van mening dat route 1 te smal is voor het vrachtverkeer. In het voorliggende plan komen de auto's dicht langs de woning van reclamant 1.

Reclamant 1 refereert naar een alternatieve optie voor de verkeersafwikkeling die tijdens een ambtelijke bespreking op locatie (d.d. 17 augustus jl.) aan de orde is geweest. Reclamant 1 heeft daarbij gevraagd om éénrichtingsverkeer in te voeren, dusdanig dat het verkeer via route 2 het plangebied ingaat en via route 1 kan verlaten. Met dit alternatief hoeft het verkeer niet af te buigen op de Amsterdamseweg en wordt verkeersintensiteit verdeeld over de locaties.

Reclamant geeft tot slot aan dat zij na de ambtelijke bespreking op 17 augustus er van uit zijn gegaan dat het besproken alternatief een reële optie was en dat is toegezegd dit op te nemen met de architect van Vilente.

Gemeentelijke reactie

Voorop wordt opgemerkt dat bij het opstellen van het plan kritisch is gekeken naar de mogelijke alternatieven om het plangebied te ontsluiten. Ontsluiting van het plangebied op de N224 is vanwege provinciaal beleid geen optie en een nieuwe toegangsweg door de groenstructuur langs de N224 richting de Concordialaan stuit op ecologische en landschappelijke bezwaren. Daarnaast is het vanwege de aanwezige hoogspanningskabels noodzakelijk om het terrein onder deze kabels te benutten voor het parkeerterrein. Daarmee ligt ontsluiting op korte afstand via de bestaande inrit tussen de woningen Amsterdamseweg 62 en 64 voor de hand. De inrit onder de hoogspanningsmast is exact ingemeten en voldoet. Autoverkeer (inclusief bestelbusjes) kan oostelijk van de mast het terrein oprijden (langs nr. 62) en westelijk van de mast weer terug rijden (langs nr. 64) richting de Amsterdamseweg. Groot vrachtverkeer kan alleen westelijk van de mast (langs nr. 64) rijden, heen en

terug. De toegangsweg van Vidente betreft een eigen inrit en zal met bebording door Vidente in goede banen worden geleid.

Het nieuwe woonzorgcentrum zal circa 300 verkeersbewegingen per etmaal opleveren. Op basis van ervaringen met het huidige woonzorgcentrum verwacht Vidente dat hiervan circa 20 bewegingen per dag voor leveringen zullen zijn (a.g.v. gemiddeld 10 leveringen per dag voor vuilophaal, postbezorging, maaltijdbezorging, etc.). De leveringen worden in principe altijd gedaan op werkdagen tussen 7.00 uur en 17.30 uur. In het weekend zijn er beduidend minder leveringen, alleen de noodzakelijke zoals bijvoorbeeld maaltijdenlevering en niet te vermijden leveringen zoals ongeplande bezorging door een pakketdienst. De leveringen vinden hoofdzakelijk plaats door middel van kleine bestelbusjes. Ingeschat wordt echter dat per werkdag één à twee kleine vrachtwagens en eveneens één à twee grote vrachtwagens de locatie zullen bezoeken (de laatste bijv. een vuilniswagen).

Tijdens de ambtelijke bespreking op 17 augustus 2016 met reclamant 1 is een toelichting gegeven op de gemaakte keuzes. Anders dan reclamant 1 vermeldt in de zienswijze zijn geen toezeggingen gedaan over mogelijke alternatieven. Het voorstel van reclamant 1 om éénrichtingsverkeer te introduceren (heen via route 2 en terug via route 1) is aangehoord. Tijdens het overleg is wel toegezegd dat het voorstel besproken zou worden met de initiatiefnemer (Vidente). Daarbij is ook aan de orde geweest dat het voorstel van reclamant 1 niet alleen afhankelijk is van de technische haalbaarheid, maar ook verkeersveiligheid en andere overwegingen om het gemotoriseerd verkeer gescheiden te houden van het niet-gemotoriseerde verkeer.

Conform afspraak is reclamant 1 op 30 augustus 2016 geïnformeerd over de keuze van Vidente om het voorstel van reclamant 1 niet over te nemen in het plan. Vidente wil nadrukkelijk het gemotoriseerde verkeer en niet-gemotoriseerde verkeer scheiden. De inrit tussen nr. 54 en 58 wordt bewust voor fietsers en voetgangers ontworpen om zo de toegang richting het binnenplein verkeersluw te houden. Vidente hecht aan een goede en vooral veilige route voor fietsers en voetgangers met een breed voet- en fietspad. Een eventueel aan te leggen separaat voetpad zal relatief smal worden gelet op de beschikbare ruimte. Met name gelet op de kwetsbare doelgroep is scheiding van de verkeersstromen gewenst.

De inrit tussen 62 en 64 is in principe (zonder hoogspanningsmast) breder dan de inrit tussen 54 en 58. Vidente is bereid om het profiel van de toegangsweg aan te passen als de hoogspanningsmast verdwijnt in de toekomst. Op dat moment wordt de weg in het middengedeelte gesitueerd en komt daarmee verder van de woningen te liggen. Helaas kan op dit moment niet aangegeven worden of en wanneer de hoogspanningsmast zal verdwijnen (in afwachting van besluitvorming van Wet STROOM).

De gemeentelijke verkeerskundige deelt de mening van reclamant 1, dat het niet veilig is om gemotoriseerde verkeer af te laten buigen van de Amsterdamseweg, niet. De Amsterdamseweg heeft een breed profiel en langs dit deel van de weg staan nauwelijks auto's geparkeerd. De intensiteiten van het vrachtverkeer zijn niet zodanig groot dat dit tot noemenswaardige problemen zal leiden. Bovendien zal vrachtverkeer stapvoets rijden, waardoor minder ruimte nodig is (rijcurves).

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

2. Reclamant 2

Inhoud zienswijze

Reclamant 2 maakt bezwaar tegen de hoogte van de nieuwbouw die het bestemmingsplan toelaat en het gewijzigde gebruik van het perceel.

- a. **Bouwhoogte:**
De woning van reclamant 2 grenst met de achtertuin aan het plangebied (oostkant van het plangebied). De bouwmassa van de voormalige school met een hoogte van circa 7 meter en de afstand hiervan tot de erfgrans, ongeveer 4 meter, heeft reclamant nooit als vervelend ervaren. Hierdoor had reclamant 2 nog het genot van de avondzon en lichtinval tot zonsondergang. Het gebouw van de voormalige school langs de N224 was weliswaar drie lagen hoog, maar dat begon pas op circa 25 meter afstand van de achtertuin van reclamant 2.

Met het nieuwe plan is in de loop van de middag de zon weg uit de tuin en in de winter komt er helemaal geen zon meer in de tuin. Dit als gevolg van de nieuwe bouwhoogte van 12 meter op een afstand van 8,5 meter van de erfgrans. Reclamant geeft aan dat e.e.a. is onderzocht door de gegevens te verwerken in Sketch Up en hierop verschillende jaargetijden en tijdstippen op los te laten.

Reclamant 2 heeft twee opties om de bezwaren weg te nemen:

1. Het verplaatsen van de twee gebouwen, gelegen parallel aan de N224, zover mogelijk richting de Amsterdamseweg.
2. Het verlagen van het gebouw, dat met de kopgevel het dichtst bij de tuin van reclamant 2 staat.

b. Gebruik:

Reclamant 2 geeft aan dat de school alleen werd gebruikt tijdens werktijden. Hierdoor is er nooit overlast geweest van de school met betrekking tot inkijk en geluidsoverlast. Reclamant 2 vreest voor verlies van privacy en een toename van geluid en inkijk door de nieuwbouw. Met name door de inkijk die ontstaat door de glazen puien aan de kopse kant van de gevel.

Gemeentelijke reactie

a. Bouwhoogte en schaduwwerking

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft Wiegerinck architecten een bezonningsstudie opgesteld d.d. 26 september 2016. Daarin is de schaduwwerking gedetailleerd uitgewerkt op verschillende momenten van het jaar (veranderende zonstand). Het door reclamant 2 uitgevoerde onderzoek is niet aangetroffen bij de ingediende zienswijze.

Er zijn vier scenario's uitgewerkt in de bezonningsstudie:

1. Nieuwbouw Vilente (rapportnr. 3646, kenmerk 3646-301-G1G-0062)
2. Oude situatie schoolgebouw (rapportnr. 3646, kenmerk 3646-301-G1G-0063)
3. Toegestane hoogte 10 meter op footprint schoolgebouw (rapportnr. 3646, kenmerk 3646-301-G1G-0064)
4. Toegestane hoogte 10 meter op maximaal bouwvlak (rapportnr. 3646, kenmerk 3646-301-G1G-0065)

Zoals reclamant 2 heeft aangegeven stond het voormalige schoolgebouw dichter op de perceelsgrens dan de nieuwbouw, maar was de bebouwing direct achter zijn perceel met maximaal 7 meter lager dan de nieuwbouw. Op basis van het geldende bestemmingsplan mocht de bebouwing maximaal 10 meter zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat het voorheen geldende bouwvlak ruimer is dan de footprint van de bestaande school. In de bezonningstudie zijn voor een complete vergelijking met de voorheen geldende situatie meerdere varianten uitgewerkt.

Voorop wordt vastgesteld dat door het bouwplan de schaduwwerking iets zal veranderen op het perceel van reclamant 2 ten opzichte van het gebouw van het voormalige schoolgebouw. De vraag die echter beantwoord moet worden is of hier sprake is van een onevenredige toename van de schaduwwerking dat het goede woon- en leefklimaat kan aantasten. Bij deze beoordeling mag volgens de geldende jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State rekening worden gehouden met de kenmerken van het gebied. In stedelijk gebied hebben we namelijk al snel te maken met schaduwwerking door gebouwen op andermans grond. Het volledig voorkómen van enige schaduwwerking op andermans grond kan daarmee geen uitgangspunt zijn. Ook de voorheen geldende planologische mogelijkheden mogen in de vergelijking worden betrokken. Het gaat dus niet uitsluitend om de feitelijke bebouwing op een bepaald moment, maar ook om nieuwbouwmogelijkheden binnen het geldende bestemmingsplan.

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Gemeenten kunnen hiervoor eigen normen vaststellen (is niet verplicht). Gemeente Ede heeft hieromtrent geen beleidsnormen vastgelegd. In de jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is wel de TNO normering als uitgangspunt geaccepteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de 'lichte' en 'strengere' TNO norm. Bij de toets aan deze norm geldt een vast meetpunt (het midden van de vensterbank aan de binnenzijde van het glas in de woonkamer). Daarbij wordt meestal de hoogte van 75 cm boven het peil van de afgewerkte vloer

gehanteerd. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De strenge norm gaat uit van mogelijke bezonning gedurende drie uren per etmaal in de periode van 21 januari tot en met 22 november. Bezonning hoeft niet aansluitend plaats te vinden.

Onder verwijzing naar de uitgevoerde bezonningsstudie, moet worden geconcludeerd dat zonder meer de 'strenge TNO norm' wordt gehaald. De schaduwwerking op de woning zelf beperkt zich tot een minimum.

In de bezonningsstudie, die we op 5 oktober met reclamant 2 hebben besproken, zien we verder dat er minder schaduwwerking in de achtertuin van reclamant 2 in de maanden januari t/m maart. In vergelijking met het voormalige schoolgebouw zien we in de zomerperiode een toename van de schaduwwerking in de achtertuin van reclamant 2. Daarbij is echter tot circa 18.00 uur nog zonlichttoetreding aanwezig tot de helft van het achtertuin. Tot circa 19.00 uur staat het grootste deel van de achtertuin in de schaduw en daarna komt het zonlicht weer tevoorschijn van achter de nieuwbouw. Als we een vergelijking maken met de maximale bouwmogelijkheden tot 10 meter van het geldende bestemmingsplan dan blijft de schaduwwerking op het perceel van reclamant 2 gelijk.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de nieuwbouw geen onevenredige toename van hinder door schaduwwerking veroorzaakt op het perceel van reclamant 2.

In reactie op de twee oplossingsrichtingen van reclamant 2 geeft de gemeente aan dat zij de ontwikkelkaders van het plangebied zorgvuldig heeft gekozen. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Molenstraat is meer afstand aangehouden tot de omliggende woonbebouwing. De noordelijke bouwvolumes nabij de N224 zijn hoger dan de bouwvolumes dicht bij de Amsterdamseweg. Stedenbouwkundig gezien kan het noordelijke deel namelijk meer hoogte hebben door de ligging aan de N224. Daarnaast draagt dit bouwdeel bij aan een geluidafschermende werking naar het zuidelijke deel. Het is niet mogelijk om de gebouwen zo maar even te verschuiven in zuidelijke richting. Naast het feit dat we daarmee geen schaduwwerking op de omgeving kunnen wegnemen (verschuift naar burens) is voldoende ruimte nodig om de gebouwen landschappelijk in te passen.

Bij de ontwerp-opgave is rekening gehouden met de aanwezige hoogspanningskabels over een deel van het plangebied. Hoewel Wet STROOM in ontwikkeling is, duurt het wachten hierop te lang. Het is niet redelijk om de nieuwbouw afhankelijk te stellen van het eventueel ondergronds brengen van dit tracé. Bovendien hebben wij vastgesteld dat de beschikbare ruimte voldoende plaats biedt voor deze nieuwbouwopgave en dat het noodzakelijke parkeren goed kan worden ingepast onder de hoogspanningsleidingen direct nabij de inrit van het gebied.

B. Gewijzigde gebruiksfunctie

Dat de gebruiksfunctie 'onderwijs' anders is dan een 'woonzorgcentrum' wordt erkend. Naar de mening van de gemeente leidt de nieuwe functie echter niet tot onevenredig meer overlast dan het voormalige gebruik als school. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat een woonzorgcentrum meer geluidsoverlast zal veroorzaken dan een onderwijsfunctie. Het aspect van privacy is in de voorbereiding van het project zorgvuldig betrokken. Vilente heeft de appartementen en zogenaamde buurtkamers zodanig ten opzichte van elkaar gesitueerd dat de meeste wandelingen op de interne gang plaatsvinden van de omwonenden af. Bij de kopse kanten van de hogere bebouwing is bewust gekozen voor alleen een raam ten behoeve van daglichttoetreding in de interne gang.

Verder heeft Vilente in de voorbereiding van het project actief contact gezocht met reclamant 2 om te spreken over wensen in het ontwerp. In overleg zijn mogelijkheden geboden om mee te denken over kleurstelling van de stenen, aanplant van groen en/of bomen. Eventueel is Vilente bereid om het daglichtvenster in de gang in melkglas uit te voeren.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan

3. Reclamant 3

Inhoud zienswijze

Reclamant 3 geeft aan dat het nieuwe plan grote nadelen heeft voor de leefomgeving en verslechtering is in vergelijking met de afgebroken school. Naar de mening van reclamant 3 zijn vrijwel alle woningen aan de Amsterdamseweg en ook deels aan de Concordialaan ontzien. De bewoners aan de Concordialaan 19 en 21 zijn echter de dupe en krijgen hoogbouw in de achtertuin die het daglicht voor een groot deel wegneemt en slechts een schaduwplek achterlaat.

De plannen hebben, vergeleken met de voormalige bebouwing van Chr. Scholengemeenschap 'Het Streek', een belangrijke verslechtering:

- a. De hoogte van de bebouwing achter de tuin gaat van circa 6 meter naar circa 12 meter.
- b. De bebouwingsbreedte achter de woning gaat van circa 4 meter naar circa 12 meter en dat is op enkele meters na de volle breedte van de achtertuin.
- c. Met de nieuwbouw heeft reclamant 3, gezien de hoogte en breedte van de bebouwing, in de loop van de middag geen zonlicht meer. Ten tijde van de school 'Het streek' was dit niet het geval. Deze gegevens zijn met computersimulatie verkregen.
- d. De school was vijf dagen per week in gebruik minus alle schoolvakanties. De nieuwe functie als woon-zorgcentrum voor Vilente zal 365 dagen per jaar in gebruik zijn met alle overlast die deze bebouwing met zich meebrengt.
- e. De ramen in de kopgevel zijn georiënteerd op de woning van reclamant 3. Inkijk had reclamant 3 niet ten tijde van de school 'Het Streek'. Reclamant 3 voorziet verlies van privacy.

Om tot een mogelijke oplossing te komen moet het gebouw achter de woning van reclamant 3 minimaal 25 meter naar achteren en 8 meter naar links worden verplaatst.

Reclamant 3 is van mening dat het probleem wordt veroorzaakt door de afgegeven 'bouwenvelop' door de gemeente Ede. Deze envelop leidt tot hoogbouw, omdat met laagbouw een niet commercieel acceptabele bedrijfsvoering mogelijk lijkt. Daarmee zijn besproken alternatieven om minder hoog te bouwen achter de woning van reclamant 3 tijdens de voorbereiding van het plan niet geaccepteerd. Naar de mening van reclamant 3 kan een structurele oplossing worden gerealiseerd met het ondergronds brengen van de hoogspanningskabels. Reclamant benoemt daarbij voordelen voor bewoners, Vilente, Nizo/Vika, en voor de gemeente Ede zelf.

Gemeentelijke reactie

De gemeente erkent dat uw woonomgeving zal veranderen als gevolg van de nieuwbouw op de voormalige schoollocatie. Met name als in de vergelijking louter de feitelijke schoolbebouwing in acht wordt genomen. Binnen het geldende bestemmingsplan was er echter ook nog onbenutte planologische ruimte. De bouwenvelop is kleiner en op grotere afstand tot de omliggende achtertuinen dan de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan bood. De nieuwe bouwhoogte wordt inderdaad hoger dan in de voormalige en geldende situatie het geval was.

We menen dat de nieuwbouw en terreininrichting zorgvuldig in de omgeving worden ingepast.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft Wiegerinck architecten een bezonningsstudie opgesteld. Deze studie hebben we op 5 oktober met reclamant 3 besproken. Daarin is de schaduwwerking gedetailleerd uitgewerkt op verschillende momenten van het jaar (veranderende zonstand). We constateren een lichte toename van schaduw in de achtertuin van reclamant 3. Een onevenredige toename van de schaduwwerking dat het goede woon- en leefklimaat bij reclamant 3 kan aantasten wordt echter niet geconstateerd. Voor een uitgebreide toelichting op de bezonningstudie verwijzen wij naar de gemeentelijk reactie bij reclamant 2.

Vilente heeft in de voorbereiding van het project ook met reclamant 3 actief contact gezocht om te spreken over wensen in het ontwerp. In overleg zijn mogelijkheden geboden om mee te denken over kleurstelling van de stenen, aanplant van groen en/of bomen. Eventueel is Vilente bereid om het daglichtvenster in de gang in melkglas uit te voeren.

De gemeente is in afwachting van besluitvorming over de Wet STROOM, waar de verkabeling onder valt. Het eventueel ondergronds brengen van kabels en de haalbaarheid en kosten hiervan worden onderzocht. Met de nieuwbouw hierop wachten is niet reëel gezien de zorgbehoeftevraag die er ligt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het plan.

Verslag zienswijzenoverleg Vilente

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerpbesluit omgevingsvergunning
Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56, Ede

29 september 2016 15.00 uur, Raadhuis Gemeente Ede

Aanwezigen

Indieners zienswijzen

Reclamant 1

Reclamant 2

Reclamant 3

Vilente

Philip Miedema, directeur Vilente

Pieter Heijmerink, projectmanager bnn adviseur

Bert Muijres, architect Wiegerinck

Gemeente Ede

Helen van den Oever, bestuursadviseur wethouder Eleveld/voorzitter

Marije Eleveld, wethouder

Lidwien Wolters, juridisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Sabina Beijer, vergunningverlener Omgevingsdienst de Vallei

Raadsleden

Jos van Heuveln, (ChristenUnie)

Evert Jansen (SGP)

Gert Jan Koster (GemeenteBelangen)

Louis Weesie (D66)

Stef van der Klok (VVD)

Jet Verhoeff (GemeenteBelangen)

Taeke Boersma (CDA)

Harry Hindriks (ChristenUnie)

1. Opening

Helen van den Oever opent het overleg en heet iedereen van harte welkom. Wethouder Marije Eleveld zou dit overleg voorzitten. Zij staat helaas in de file en schuift later aan. Helen neemt haar taken waar.

Er zijn drie zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit ten aanzien van de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van een woonzorgcentrum van Vilente aan de Amsterdamseweg 56 in Ede. Tijdens dit overleg kunnen de indieners van de zienswijzen hun standpunt toelichten en aangeven welke belangen worden geschaad.

Van het overleg wordt een verslag gemaakt en naar de betrokkenen verzonden.

Alle aanwezigen stellen zich voor.

2. Behandeling zienswijze

Zienswijze reclamant 1

- Reclamant 1 geeft aan zich zorgen te maken over de toegangsweg naar het terrein van het woonzorggebouw. Zij heeft in eerder voorgesteld om éénrichtingsverkeer te maken door via het verlengde van de Hendrik Staflaan (tussen Amsterdamseweg 54 en 58) het terrein op te rijden en via uitweg tussen de percelen Amsterdamseweg 62 en 64 het terrein af te rijden.

Argumenten voor deze oplossing:

- Halvering verkeersbewegingen langs hun woning.
- Verkeersveiliger met name voor de fietsers.

Zij geeft aan dat het voorstel technisch mogelijk is, maar dat Vilente argumenten heeft om hier niet voor te kiezen.

- Reactie Vilente: de bewoners van het woonzorgcentrum vallen onder de zwaarste categorie verpleegzorg. Het terrein rondom het gebouw wordt ingericht als een verkeersluw gebied om cliënten indien mogelijk zoveel mogelijk vrijheid te geven. Verkeer in dit gebied is niet wenselijk.

- Reactie Lidwien: het huidige ontwerp is vanuit verkeerskundig oogpunt een goed en veilig ontwerp.
- Reactie reclamant 1: om het voorstel mogelijk te maken is het alleen nodig om een klein deel van het verkeersluwe gebied in te leveren. De enige opoffering is dat een hek gesloopt moet worden en enkele bomen gekapt.
- Reactie Vilente: het gaat niet alleen om de vierkante meters verkeersluw gebied, maar ook om de schrikreactie dat het verkeer bij de kwetsbare doelgroep geeft.
- Vragen raadslid
 - Is de 2^e inrit te smal om er ook een voetpad langs te maken? -> Ja
 - Hoe is de toegang voor vrachtverkeer geregeld? -> Philip Miedema geeft uitleg aan de hand van de situatietekening. Leveranciers komen niet op het binnenterrein, maar begrafenisondernemers mogen wel tot de ingangen doorrijden.

Zienswijze reclamant 2

- Reclamant 2 vraagt of de zienswijze ook bekend is bij de raadsleden. Dit is het geval. Tijdens de informatieavond in Buitenzorg is aangegeven dat in het ontwerp met omwonenden, vleermuizen, hoogspanning etc. rekening is gehouden. Deze belofte gaat voor de bewoners van nummer 19 en 21 niet op. Argumenten:
 - Hoogte gebouwen. De nieuwbouw is hoger dan het oorspronkelijke schoolgebouw.
 - Bestemmingswijziging van school naar woonzorg. Dit betekent van gebruik tijdens schooltijden naar 24-uur per dag. (meer terreinverlichting en verkeerbewegingen)
 - Privacy: raam in de kopgevel heeft zicht op de tuinen aan de Concordialaan.
 Voorgesteld wordt om de situatie te wijzigen door de gebouwen B en C verder naar elkaar toe te draaien, op grotere afstand tot de achtertuinten aan de Concordialaan.
- Reactie Vilente:
 - Philip Miedema vertelt de historie van Vilente. Overhaast vertrek uit oude Klinkenberg, nu tijdelijk op kazerneterreinen, locatiestudie gedaan.
 - Bij de locatie aan de Amsterdamseweg was de bouwenvelop voorgeschreven. Dit beperkt de mogelijkheid voor het verschuiven van de gebouwen. De vorm van de bouwenvelop heeft te maken met de beperkingen door de hoogspanningskabel.
 - Wens van Vilente was om 150 zorgappartementen te realiseren. Op dit terrein is 120 het hoogst haalbare. Toch heeft Vilente voor dit terrein gekozen. Het schrappen van de één bouwlaag, zou een extra vermindering van 10 appartementen betekenen. Dit is niet wenselijk vanuit de zorgbehoefte en de exploitatie.
 - Vilente heeft haar best gedaan om rekening te houden met omwonenden. De appartementen in gebouw B hebben geen ramen in de kopgevel, zodat bewoners vanuit hun appartement geen uitzicht hebben op de tuinen aan de Concordialaan. Het enige raam dat in deze gevel aanwezig is, is voor daglichttoetreding in de gang. Eventueel kan dit raam vervallen, maar dan moet de verkeersruimte alleen met kunstlicht worden verlicht. Dit is onwenselijk. Ook zijn de buurtkamers zo gesitueerd dat wandelbewegingen in de gangen van de burens af gebeuren.
- Reactie reclamant 2: het uitvoeren van dit raam in melkglas zou een oplossing zijn. Daarnaast geeft reclamant 2 aan de bezonning nog onder de aandacht te willen brengen.
- Reactie Helen: de architect heeft een bezonningsstudie gemaakt. Met de bewoners van de Concordialaan 19 en 21 wordt op korte termijn een afspraak gemaakt om deze studie door te nemen.
- Reactie Marije (inmiddels aangesloten): De bezonningsstudie leent zich beter om kleine setting te bespreken. Het is openbaar en zal ook aan de raadsleden worden verstrekt.
- Reactie Bert Muijres: de bezonningsstudie is gemaakt op basis van de uitgangspunten die TNO stelt. Er zijn 3 studies uitgevoerd:
 - Voormalige schoolgebouw
 - Footprint schoolgebouw met maximale toegestane hoogte van 10 meter.
 - Nieuwbouw woonzorgcentrum

De bezonningsstudie schetst een volledig beeld op verschillende momenten van het jaar. Een aantal punten is verslechterd, maar op een aantal momenten verbetert de situatie juist. Overall wordt geconcludeerd dat er geen onevenredige hinder door schaduwwerking wordt

veroorzaakt op betreffend perceel. De architect meent de bewoners hiermee enigszins gerust te kunnen stellen.

- Vraag raadslid: wat is de afstand van de woning van reclamant 2 tot de perceelgrens? -> Deze informatie was tijdens het overleg niet beschikbaar en dit is achteraf gemeten. Dit is 19 meter tot aan het bijgebouw en 30 meter tot aan de woning.
- Vraag raadslid: Wat zijn de mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan? -> In het geldende bestemmingsplan mocht op circa 4 meter afstand van de bestemmingsgrens /perceelsgrens over de gehele breedte tot 10 meter hoog gebouwd worden. De nieuwbouw wordt weliswaar hoger maar komt op grotere afstand van de perceelsgrens.

Zienswijze reclamant 3

- Reclamant 3 benoemt de volgende punten aan de hand van een presentatie.
 - De nieuwbouw betekent een belangrijke verslechtering voor het perceel Concordialaan 21. De hoogbouw neemt het daglicht grotendeels weg. Dit is een belemmering van het woongenot gezien de naar de tuin georiënteerde woonkamer. Vilente is op 31 mei jl. op bezoek geweest en toen is dit besproken.
 - De bouwvelop wordt beperkt door de hoogspanningskabel. Om deze belemmering op te heffen wordt voorgesteld om de kabel ondergronds te brengen. Dit levert veel voordelen op voor meerdere partijen: omwonenden, Vilente, NIZO, VIKa en gemeente Ede.
- Reactie Marije Eleveld: geeft aan dat het ondergronds brengen van de kabels ook een wens is van de gemeente Ede. Het is wachten op besluitvorming over Wet STROOM. Vilente heeft niet de tijd om deze ontwikkeling af te wachten. Op dit moment kan er in het bouwplan geen rekening worden gehouden met het eventuele ondergronds brengen van de kabels.
- Reactie reclamant 3: voor het bouwen onder hoogspanningskabel kan een tijdelijke ontheffing worden verleend of de tijdelijke situatie op het kazerneterrein kan worden verlengd.
- Reactie Vilente: vanaf de start van dit project was er geen mogelijkheid voor een tijdelijke ontheffing. Nu laat de huidige planning geen ruimte toe om dit in te passen, mede omdat de tijdelijke locatie nog maar beperkt beschikbaar is en Vilente haar bewoners een nieuwe woonomgeving wil bieden.
- Reactie Lidwien: Wanneer de kabels in de toekomst ondergronds worden gebracht kan de terreininrichting van de toegangsweg worden verbeterd.
- Reactie reclamant 3: meent dat het herschikken van gebouwen binnen de beschikbare tijdsperiode uit te voeren moet zijn.
- Reactie Vilente: Vilente heeft veel tijd en geld geïnvesteerd in de planontwikkeling. Het plan zoals het er nu ligt is zorgvuldig ruimtelijk ingepast.
Reclamant 3: voelt zich als omwonende niet gehoord.
- Reactie Lidwien: memoreert de momenten waarop bewoners actief betrokken zijn bij de planvorming, te weten de bewonersavonden in januari en juli 2016. Vilente en architect zijn op bezoek geweest bij de bewoners van de Concordialaan 19 en 21 en de gemeente Ede heeft een locatie bezocht met de (toekomstige) bewoners van de Amsterdamseweg 62.
- Reactie reclamant 3: wil benadrukken dat de bebouwing langs de Concordialaan wijzigt van een breedte van 4 meter naar 12 meter en geeft aan niet te zien dat dit vanuit ruimtelijke oogpunt een vooruitgang is.

3. Sluiting

Helen rondt het overleg af. Op korte termijn wordt een afspraak gemaakt met de bewoners van Concordialaan 19 en 21 om de bezonningsstudie door te nemen. Het verslag van het zienswijzenoverleg en de Nota Zienswijzen worden toegezonden.

Planning:

Raad Oordeelvorming: 10 november 2016

Raad Besluitvorming: 24 november 2016

Vervolg zienswijzenoverleg over bezonningstudie

Ontwerp bestemmingsplan en ontwerp omgevingsvergunning

Woonzorgcentrum Amsterdamseweg 56, Ede

5 oktober 2016 15.30 uur, Raadhuis Gemeente Ede

Aanwezigen

Indieners zienswijzen

Reclamant 2

Reclamant 3

Vilente

Bert Muijres, architect Wiegerinck

Gemeente Ede

Lidwien Wolters, juridisch adviseur Ruimtelijke Ontwikkeling

Lidwien heet iedereen welkom voor dit vervolgoverleg waarin de bezonningsstudie in detail wordt toegelicht. Bert Muijres benoemt de uitgangspunten van de bezonningstudie. De gehanteerde data zijn 21 januari, 21 maart, 21 juni, 23 september, 22 november en 22 december. Gekozen tijdstippen vallen tussen zonsopkomst en zonsondergang met tussenpozen van een uur. Er is geen rekening gehouden met de zomertijd, waardoor tussen 21 juni en 23 september een uur moet worden opgeteld bij de weergegeven tijd. Er zijn vier varianten gemodelleerd: de oude situatie met school, de nieuwe situatie met woonzorgcentrum, de planologisch toegestane hoogte van 10 meter op de footprint van de school en de planologisch toegestane hoogte van 10 meter op het maximaal toegestane bouwvlak.

Parallel worden de vier boekjes met de varianten doorgebladerd. De ochtendzon geeft schaduw in de achtertuinen aan de Concordialaan als gevolg van hun eigen woningen. Rond het middaguur is er geen schaduw als gevolg van bebouwing. Vanaf ongeveer 13.30 uur wordt het zinvol om de schaduwwerking op betreffende percelen te vergelijken. Objectief gezien wordt de toekomstige situatie soms zonniger, maar ook wordt meer schaduw opgemerkt. De scheidslijn schaduw/zon zal vaker schuin over het perceel vallen doordat de nieuwbouw niet aaneengesloten is en in sommige gevallen de zon 'doorlaat'. De architect concludeert dat er geen onevenredige hinder door schaduwwerking wordt veroorzaakt op betreffende percelen.

We hebben besproken dat het schoolgebouw zoals dat er stond, weliswaar het referentiekader voor de bewoners vormt, maar dat het bouwvolume dat het geldende bestemmingsplan toeliet (juridisch referentiekader) forser was. En dat dat bestemmingsplan bovendien uitbreiding in noordelijke richting toestond. In de gevallen waarin de planologische ruimte volledig was benut, hadden bewoners veel meer schaduw gehad en wordt de toekomstige situatie zelfs voordeliger.

De emoties bij de buurtbewoners liepen hoog op, in het bijzonder bij de bewoonster van de meest noordelijke woning. Zij had met het oude schoolgebouw nog een geheel vrij zicht naar achteren, en ziet dat in het verlengde van haar huis en achtertuin een kopgevel is gedacht.

Tijdens het overleg ontstond helaas twijfel over nauwkeurigheid van bezonningstudie met het schoolgebouw. De schaduw in die studie reikte gedeeltelijk iets verder dan in de andere boekjes met een hoogte van 10 meter. Tijdens het overleg was niet uit te leggen hoe dat kon. Op 7 oktober heeft de architect bevestigd dat alle vier getoonde studies toch wel correct waren gemodelleerd. De verwarring ontstond omdat de oude school niet 10 meter hoog bleek, maar volgens de bouwtekeningen voor een groot deel zo'n 13 meter hoog was. Deze bestaande maten waren nauwkeurig overgenomen en in de overige studies zijn de maximale bouwhoogten van 10 meter aangehouden. Dat de schaduw verder reikt bij 13 meter dan bij 10 meter behoeft geen uitleg. Dit is per mail meegedeeld aan de indieners van de zienswijzen.

De bewoners hebben elk de boekjes van de bezonningstudies meegekregen evenals een usb-stick met daarop bewegende beelden van de studies.