



NOTA ZIENSWIJZEN

Ontwerp bestemmingsplan
Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving

September 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ede, Maurits Noord gebouw 3 en omgeving” heeft van 29 april tot en met 9 juni 2021 ter inzage gelegen.

Binnen de ter inzage termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Op 1 juli 2021 heeft een zienswijzenoverleg plaatsgevonden waarin reclamanten hun zienswijzen tegenover wethouder, raadsleden en ambtenaren mondeling konden toelichten.

Ingediende zienswijzen

Reclamant 1

Inhoud zienswijze

In het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig. Reclamant 1 verzoekt om deze te bestemmen als nutsvoorziening.

Gemeentelijke reactie

Dit station voedt gebouwen die gesloopt gaan worden, te weten gebouwen 1 (Witte Villa), 3 (Heidebrouwerij) en 120 (Projectbureau VP) en het voormalig PMT/ Pizza&Pizza. Afgesproken is dat deze blijft staan zolang deze gebouwen nog gevoed moeten blijven. Het bestemmingsplan Maurits Noord is ontwikkelingsgericht en gaat uit van de toekomstige situatie waarin het station niet meer nodig is. Daarom is in voorliggend bestemmingsplan de geldende planologische situatie uit het vorige bestemmingsplan overgenomen, te weten bestemming ‘verkeer’. Deze bestemming past ook bij het toekomstige gebruik als parkeerterrein.

Conclusie

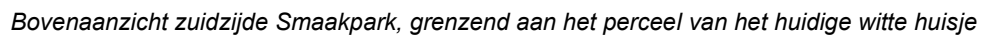
Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Inhoud zienswijze

1. Reclamant 2 is het niet eens met de verkeersbestemming die direct grenst aan de buitenruimte / het terras van het SmaakPark. Gasten worden ontvangen in een groene ecologische en duurzame omgeving, maar een naastgelegen parkeerterrein tast die beleving negatief aan en gasten zullen last hebben van het autoverkeer.
2. Reclamant 2 meent dat er, net als op zijn perceel, in de bestemming Verkeer een verbod op bouwwerken van enige hoogte, zoals kunstwerken, speelvoorzieningen en carports, moeten worden uitgesloten om het uitzicht vanaf de Parklaan en van Essenkazerne vrij te houden en o.a. schaduwwerking te voorkomen.
3. Het lijkt erop dat de beoogde parkeerplaatsen op gemeenteground worden aangelegd ten behoeve van de toekomstige invulling van het Kantinegebouw en zonder kosten voor de toekomstige gebruiker. Dat is niet in lijn met dat Reclamant 2 zelf moest betalen voor de aanleg van zijn parkeerplaatsen op gemeenteground.
4. Reclamant 2 stelt een alternatieve locatie voor het parkeerterrein voor te weten direct naast het Kantinegebouw. Daar heeft het SmaakPark er geen last meer van.
5. In de toelichting staat dat de 20 parkeerplaatsen verdiept aangelegd en groen aangekleed worden. Dit is echter niet als voorwaarde in de planregels vastgelegd. Ook wil Reclamant 2 een voorwaardelijke verplichting dat de parkeerplaatsen pas in gebruik genomen en aangelegd mogen worden als voorzien is in de groene aankleding van voldoende formaat en dat deze verdiept ligt.
6. Reclamant 2 wil een groene buffer van minimaal 5 meter tussen de parkeervoorziening en het SmaakPark, die als Groen bestemd wordt, zodat er geen carports, verkeersfuncties of bouwwerken kunnen komen en het aanzicht groen is.
7. Reclamant 2 is het niet eens met de sloop van de witte villa. In het ontwerp van zijn pand is rekening gehouden met deze villa. Ook heeft Reclamant 2 eerder al aangegeven dit pand te willen betrekken om te behouden, een passende functie te geven en als geluidsbuffer en visuele buffer te benutten.

1. De gemeente wijst Reclamant 2 erop dat ook in het huidige bestemmingsplan Kazerneterreinen op de perceelsgrens geparkeerd kan worden binnen de geldende bestemmingen Verkeer en Gemengd. In die zin wijzigt er met voorliggend ontwerpbestemmingsplan weinig aan de (planologische) mogelijkheden ten aanzien van parkeren. Tevens wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan Maurits Noord Smaakpark een voorwaardelijke verplichting is opgenomen gericht op de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels van dat bestemmingsplan. In die bijlage is geen terras voorzien c.q. toegestaan op het perceel van Smaakpark, direct aansluitend aan het perceel van het huidige witte huisje. Zie hiervoor ook onderstaande afbeeldingen (uitsneden uit betreffende bijlage 1):



2. Het huidige bestemmingsplan Kazerneterreinen staat nu ook al bouwwerken van enige hoogte en omvang toe (zoals telecommasten tot 20 meter en speeltoestellen tot 6 meter). En bovendien

mag Reclamant 2 op eigen terrein een folie/folley bouwen van maximaal 6 meter hoog. Dus van een totaalverbod om te bouwen is in de huidige (planologische) situatie geen sprake. De gemeente is naar aanleiding van de zienswijze bereid om voor de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een aangepaste regeling op te nemen vergelijkbaar met bestemmingsplan Maurits Noord Smaakpark, waarbij kunstobjecten tot 5 meter en overige bouwwerken tot 3 meter zijn toegestaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat, anders dan Reclamant 2 beweert, binnen de aanduiding 'parkeren' op zijn perceel geen verbod geldt op bouwwerken. Sterker nog: binnen die aanduiding op het perceel van Reclamant 2 is een overkapping toegestaan tot maximaal 175 m² met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Deze planologische mogelijkheid wordt niet gecreëerd in onderhavig bestemmingsplan.

3. Het bestemmingsplan doet geen uitspraak over eigendomssituaties. De gemeente is eigenaar van de gronden en kan via de gronduitgifte met toekomstige eigenaren afspraken maken over kostenverhaal.
4. In het ontwerpproces zijn alternatieve locaties voor de parkeeropgaven onderzocht. Daaruit bleek dat het parkeren direct tegen het hoofdgebouw niet gewenst is. Aan de oostgevel is een terras aanwezig dat logischerwijs dicht bij gebouw 3 is gelegen en functioneel zal worden gehandhaafd, en de zuidwestzijde is als landschappelijke inrichting bedacht.
5. De gemeente is voornemens om via gronduitgifte (privaatrechtelijk) te sturen op de verdiepte en groene terreininrichting. Reclamant 2 stelt dat dit niet in het bestemmingsplan (publiekrechtelijk) is vastgelegd. Wel is in artikel 5 van de planregels een Nadere Eisen-regel opgenomen waarmee Burgemeester en Wethouders eisen kunnen stellen aan het aantal en de situering van de parkeerplaatsen ten behoeve van o.a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Naar aanleiding van de zienswijze is de gemeente bereid om aanvullend hierop het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de verdiepte ligging en de groene omzoming van het parkeerterrein als voorwaarden in de planregels worden gesteld. De beoordeling van de uiteindelijke uitwerking van de terreininrichting is aan de gemeente bij de selectie van ontwikkelaars en zal privaatrechtelijk worden vastgelegd.
6. In deze fase van planontwikkeling is er nog geen detailuitwerking van de parkeervoorziening en de beschikbare ruimte is beperkt (rekening houdend met hoogteverschillen e.d.). Het exact bestemmen van een groenstrook biedt onvoldoende flexibiliteit.
7. De witte villa heeft geen behoudenswaardige status en kan ook in het geldende bestemmingsplan gesloopt worden. In die zin wijzigt er met voorliggend bestemmingsplan niets aan de (planologische) mogelijkheden van sloop. Ondank de gesprekken tussen u en de gemeente om het pand te behouden en betrekken, is de gemeente van plan om het pand te slopen en het vrijkomende terrein te benutten bij de planontwikkeling van gebouw 3 en omgeving. De eigendomssituatie en keuze voor sloop of behoud is geenszins onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

Conclusie

Als gevolg van deze zienswijze wordt een voorwaardelijke verplichting voor de verdiepte ligging en groene omzoming van het parkeerterrein opgenomen en worden de bouwmogelijkheden voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, beperkt. Deze zienswijze leidt verder niet tot aanpassing van het plan.