



NOTA ZIENSWIJZEN

UITWERKINGSPLAN

“Woongebied Kernhem scherven 1, 9 en 20”

27 februari 2012

Inhoud

1. Algemeen.....	3
2. Zienswijzen.....	4
3. Zienswijzenoverleg	6

1. Algemeen

Het ontwerputwerkingsplan “Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20” heeft in het kader van de ter visie legging met ingang van donderdag 10 november 2011 tot en met woensdag 14 december 2011 voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Ede. Het ontwerputwerkingsplan was tevens in te zien via de gemeentelijke website www.ede.nl.

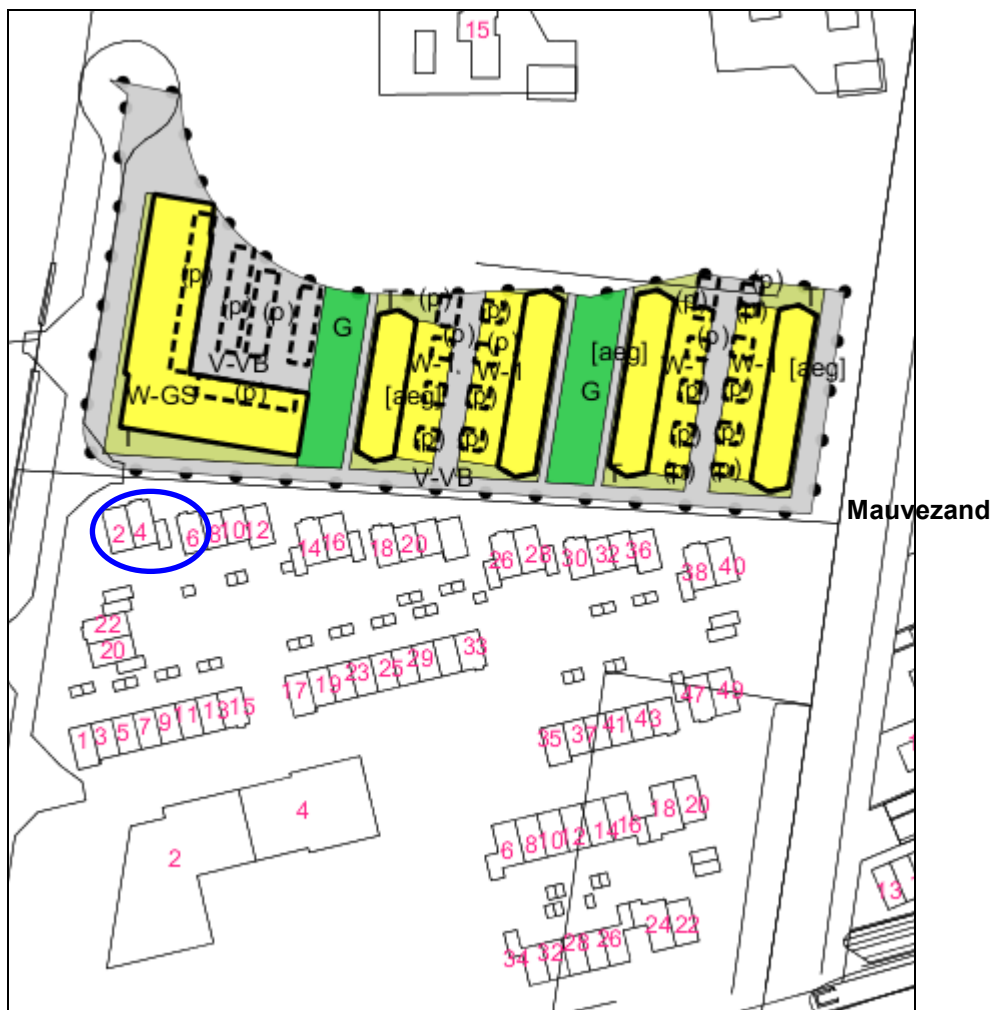
Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon een ieder een zienswijze indienen.

Binnen de gestelde termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken.

De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

2. Zienswijzen

1. M.H. Wijnberger, Leliëndaal 23, 6715 KE Ede, kenmerk 691777
(toekomstig bewoner Mauvezand 2)
2. J.P. Dieleman, Nijverheidslaan 49, 6710 EV Ede, kenmerk 691770
(toekomstig bewoner Mauvezand 4)
3. C.J. Welink, Wilgeroosje 4, 6721 RS Bennekom, kenmerk 692439
(toekomstig bewoner Mauvezand 6)



Reclamanten zijn de toekomstige bewoners van Mauvezand 2, 4 en 6. De reclamanten hebben inhoudelijk dezelfde zienswijze ingediend. De zienswijze zijn hieronder samengevat en worden in deze zienswijzennota gezamenlijk behandeld. In het vervolgtraject worden de zienswijzen elk afzonderlijk behandeld.

De zienswijze richt zich op scherv 1, omdat reclamanten direct zicht hebben op de inrichting van deze scherv.

Inhoud zienswijzen:

- a. De zienswijze betreft de positionering van het appartementencomplex. Deze is volgens het uitwerkingsplan "Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20" een L-vorm, terwijl de reclamanten volgens de toewijzingstekening van scherf 2 en de aankoop van de woningen geïnterpreteerd hebben dat dit een noord-zuid georiënteerd appartementencomplex zou worden. Met deze L-vorm zal er meer zicht zijn in de woningen aan het Mauvezand. De reclamant ziet de hoogte van 13 meter van het appartementencomplex als een onaangename verrassing.
- b. Met het L-vormige appartementencomplex menen reclamanten dat het open karakter naar de ecologische zone verdwijnt. Het Mauvezand wordt dan afgesloten van de ecologische zone die Kernhem kenmerkt.

Reactie gemeente:

- a. Voor Kernhem is bij de start van het project een stedenbouwkundig plan opgesteld dat diende om een beeld te krijgen van hoeveel woningen er in Kernhem zouden passen en hoe de wijk opgebouwd zou kunnen zijn. Het bestemmingsplan 'Woongebied Kernhem', vastgesteld op 12 april 2007, onherroepelijk per 22 januari 2009, is een globaal plan en daarin zijn onder andere de afspraken vastgelegd die gelden voor de bebouwing. Binnen de woonbuurten (de zogenaamde scherven) heeft de ontwikkelaar de vrijheid om, binnen de grenzen van het bestemmingsplan, de plattegrond anders vorm te geven. Deze uitwerking van de scherf heeft nu, bij het ontwerpen van het bouwplan plaatsgevonden, conform het bestemmingsplan "Woongebied Kernhem". Tijdens de ontwikkeling van het bouwplan van scherf 1 is gekozen het appartementencomplex in een L-vorm uit te voeren. Om het gedetailleerde bouwplan nu ook planologisch vast te leggen, wordt een uitwerkingsplan vastgesteld. De 'regels' die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd, worden daarin overgenomen. Het betreffende appartementengebouw voldoet dus aan de afspraken uit het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan en dus ook in het uitwerkingsplan "Woongebied Kernhem, scherven 1, 9 en 20" is aangegeven dat scherf 1 als een bijzonder woonmilieu uitgevoerd zal worden. In het bestemmingsplan is aangegeven dat de invulling van de scherf dient af te wijken van de ruimtelijke structuur van Kernhem, een bouwhoogte van dertien meter is daarbij toegestaan.

In het stedenbouwkundig plan voor het appartementencomplex was tussen beide vleugels zowiezo een dwarsverbinding beoogd waarin de entree en trappartij van het appartementencomplex bedacht was. Bij een noord-zuid situering zouden de bewoners van het Mauvezand aankijken tegen de gemeenschappelijke ruimte van het appartementencomplex. Bij de L-vorm variant is er zicht op een aantal appartementen. De situatie met betrekking tot doorkijken naar de ecozone en privacy is dan ook niet wezenlijk veranderd.

Uit het vorenstaande kan niet worden geconcludeerd dat reclamanten onevenredig in hun belangen worden geschaad, omdat de bebouwing waar zij op uit kijken wijzigt. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Recent is dit nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3.

We betreuren de verwarring die ontstaan is omtrent de interpretatie van de toewijzingstekening, Een toewijzingstekening voor een bepaalde scherf is echter niet een juridisch of planologisch bindend document voor de inrichting van de omliggende scherven.

- b. Scherf 1 is op een dergelijke ruimtelijke wijze ontworpen dat de ecologische zone via deze scherf in verbinding staat met de achterliggende scherf. In scherf 1 zijn groenstroken/doorsteken opgenomen die een verbinding leggen tussen de ecologische zone en scherf 2. Door deze doorsteken blijft het open karakter behouden en wordt scherf 2 niet afgesloten van de ecologische zone.

Conclusie:

Wethouder Van de Pol heeft tijdens het zienswijzenoverleg (d.d. 30-01-2012) met de reclamanten afgesproken om met de ontwikkelaar en de stedenbouwkundige van de gemeente inhoudelijk de zienswijzen te zullen overleggen. Dit overleg heeft plaatsgevonden en de conclusies daaruit zijn hierboven verwoord. Hieruit volgend concludeert de gemeente dat de zienswijzen niet leiden tot aanpassingen van het uitwerkingsplan

3. Zienswijzenoverleg

Zienswijzenoverleg met betrekking tot Kernhem, scherven 1, 9 en 20

Aanwezig:

Namens de gemeente:	wethouder S. van de Pol de heer J.F. de Leeuw
Indieners zienswijzen:	de heer en mevrouw Wijnbergen (Mauvezand 2) de heer J. Dieleman de heer J. Dieleman namens C.J. Welink

30 januari 2012

De indieners van de zienswijzen (reclamanten) hebben huizen gekocht, wetende dat er een appartementencomplex tegenover hen gebouwd wordt. De vorm van het complex is nu anders gepland dan oorspronkelijk bij de reclamanten bekend was.

Mevrouw Wijnbergen vraagt of het appartementencomplex wel op deze plek in Kernhem past, gezien het open karakter van de omgeving. Ze geeft aan dat ze wist dat het complex er zou komen, maar dat het eerst in noord-zuidrichting was getekend en nu in een L-vorm. Ze verwijst naar paragraaf 2.4.2 'Wonen in het groen' op pagina 12 van de toelichting op het uitwerkingsplan "Kernhem, scherven 1, 9 en 20". Hierin staat dat verkaveld wordt in noord-zuidrichting. Ze is het niet eens met de verkaveling in het huidige plan, omdat er vanuit het appartementencomplex zicht op haar woning zal zijn en het zicht op de ecologische zone wordt beperkt. Ze is van mening dat Kernhem op deze manier wordt afgesloten.

De heer De Leeuw legt uit dat er wel twee groenstroken in noord-zuidrichting zijn getekend om dat zicht te behouden.

Wethouder Van de Pol vraagt zich af wat de functionele noodzaak hiervan is. De stedenbouwkundige had hier antwoord op kunnen geven, maar is afwezig door ziekte. De wethouder constateert dat op de tekening van 2009 wel een L-vormig appartementencomplex is getekend, maar op de tekening van 2010 niet.

De heer Dieleman geeft aan dat hij liever geparkeerde auto's ziet met daarachter natuur, dan dat hij tegen een flat aankijkt.

Mevrouw Wijnbergen vraagt waarom juist op deze plek een appartementencomplex gebouwd wordt. Wethouder Van de Pol legt uit dat dit altijd de bedoeling is geweest. De heer Wijnbergen reageert hierop door te stellen dat in eerste instantie geriatric het plan was en dat dit nu maar deels doorgaat. Hij vraagt zich af waarom de flat er nu überhaupt nog komt. Wethouder Van de Pol geeft aan dat hier al afspraken over gemaakt zijn.

Wethouder Van de Pol legt uit dat hij de argumenten van de indieners begrijpt. Hij wil met de ontwikkelaar en stedenbouwkundige overleggen over de zienswijzen. Hij geeft wel aan dat het bestemmingsplan er al is, dus dat er minder vrijheid en ruimte is.

Mevrouw Wijnbergen stelt dat juist in het bestemmingsplan de noord-zuidverkaveling besproken wordt.

De heer De Leeuw legt uit dat het volgende moment waarin reclamanten kunnen reageren, bij de Raad van State zal zijn. Reclamanten krijgen het verslag van het zienswijzenoverleg, officiële beantwoording van hun zienswijze en een bericht van vaststelling van het plan. Na publicatie van het vastgestelde plan hebben ze zes weken de tijd om beroep in te stellen bij de Raad van State. Ook kan nog een voorlopige voorziening bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gevraagd.

Een omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor het appartementencomplex kan worden verleend als de beroepstermijn van zes weken tegen het uitwerkingsplan is verstreken, tenzij er een voorlopige voorziening is gevraagd en deze is toegewezen. In dat geval kan er pas een omgevingsvergunning worden verleend als er uitspraak is gedaan in de beroepsprocedure bij de Raad van State.

Op verzoek van de indieners ontvangen zij de brochure over bestuursrechtspraak van de Raad van State (te vinden op: http://www.raadvanstate.nl/onze_werkwijze/bestuursrechtspraak/).