

Zienswijzenoverleg Noordelijke Spoorstraat 15

Voorzitter		
Aanwezig namens gemeente Ede		
Overige aanwezigen		Indieners zienswijzen: Raadsleden: Initiatiefnemer en adviseurs:
Datum		12-12-2024
Aanvang		13:30
Plaats		Raadhuis Ede, A304

Proces:

Het projectafwijkingsbesluit lag ter inzage van donderdag 27 juni 2024 tot en met woensdag 7 augustus 2024. In totaal ontvingen we 13 zienswijzen. Van de 13 zienswijzen is er 1 gezamenlijke zienswijze binnengekomen namens de Bewonerscommissie. Van de 12 andere zienswijzen hebben zich 6 indieners van zienswijzen aangemeld, waarvan sommigen met 2 personen komen.

Inleiding:

Wethouder heet de aanwezigen van harte welkom en stelt een ieder de gelegenheid zich voor te stellen. Hij geeft een toelichting op het proces van het zienswijzenoverleg. De indieners van de zienswijzen krijgen de mogelijkheid kort de belangrijkste punten van hun zienswijze aan te geven die de raad meeneemt in de afweging van het besluit. Raadsleden kunnen hierover vragen stellen.

In volgorde van degenen die punten naar voren brachten is dit verslag opgesteld.

Toelichting zienswijzen:

Mevrouw

Geeft aan dat er een tekort is aan woningen en dus nieuwe woningen begrijpelijk zijn. Met de ontwikkelaar is afgesproken om af te zien van dure woningen en deze om te vormen naar sociale woningen. Waarom komt er geen combinatie van woningen? Waarom moet het 100% sociaal? Waarom 4 woonlagen? Wethouder was eerder betrokken op dit dossier, klopt dat? Andere punten die worden ingebracht gaan over veiligheid, parkeren en de waardevolle bomen. Er waren eerder 2 varianten beschikbaar. Volgens de stedenbouwkundige was het plan onhaalbaar. In maart 2022 is een gesprek geweest met de wethouder om meer sociale woningen toe te voegen. Stedenbouwkundig advies om plan smaller te maken wordt niet opgevolgd. Het huidige plan komt uit de lucht vallen. Er is afgeweken van het stedenbouwkundig advies en er zijn op vlakken tegenstrijdigheden. De wens om sociale woningen te realiseren heeft geleid tot een breder gebouw. Mevrouw kan zich niet voorstellen dat er partijen zijn die akkoord gaan met dit plan.

Raadslid vraagt wat de kern is van het bezwaar. Programma zou gemengd moeten zijn. Wat is het bezwaar tegen de sociale huurwoningen?

Mevrouw vraagt zich af waarom er geen combinatie is van type woningen? Er wordt aangegeven dat er een verdriedubbeling is van het aantal woningen.

Heer

Er komt een onevenredige hoeveelheid overlast en een te grote impact. De toegangsweg ligt naast hun woningen waar auto's en voetgangers gebruik van maken. Het ligt op anderhalve meter van hun raam van de woning. Er is sprake van inkijk, stof, geluid, vrees voor de gezondheid en rustig in de tuin zitten is onmogelijk. Meneer moet ook zelf de weg goed kunnen bereiken. Er geldt een notarieel recht van overpad. De ellende is te voorkomen door 2 opties: de tekening aanpassen zodat het gebouw opschuift en er voor verkeer voldoende ruimte is. Een duurdere optie is een ondergrondse parkeergelegenheid. Oproep aan raad om na te denken hiervoor en drastische aanpassingen te doen.

Raadslid geeft aan dat hij vragen aan het projectteam wil stellen.

Heer

Hij start over zijn eerdere woning aan de Ketelstraat waar hij overlast ervaarde en is verhuisd. Blijven de parkeerplaatsen voor zijn tandartspraktijk gehandhaafd? Niemand wil een dergelijk plan in zijn/haar achtertuin hebben.

Raadslid vraagt zich af of daar een tandarts zit. De heer is tandarts en heeft parkeerplaatsen liggen daar voor de tandarts. Blijven die liggen voor hem?

Mevrouw

In de omgeving vind je veel van het oude dorp terug. Een gebouw van 4 hoog past niet op deze plek. Een lager gebouw met minder appartementen past beter in deze buurt. In de buurt zitten al sociale huurwoningen, daarin past het. Maak sociale huurwoningen voor 55 plussers. Graag behoud van de huidige buurt zoals deze nu is. Voor ontwikkelingen op andere plekken (zoals de Maanderweg) is het begrijpelijk dat die hoger zijn, maar niet hier. Waarom doorgaan met dit plan?

Raadslid vraagt zich af wat gaan doen met de vragen van de indieners van de zienswijzen. Vervolgens geeft hij zijn eigen mening en vraagt zich af waarom dit niet is meegenomen. Wethouder geeft aan dat het niet de bedoeling is dat raadsleden in dit zienswijzenoverleg hun mening geven. De heer wil graag inhoudelijk reageren op de spreker en niet wachten tot het debat bij het besluit. Wethouder geeft aan dat we hier geen debat doen, maar in de raadzaal.

Raadslid staat ook te popelen om zijn mening te geven. Wat vinden de raadsleden ervan? Hier meningen geven is geen tijd voor.

Mevrouw

In mei 2024 kwam er een uitnodigingsbrief van de ondernemer over een inspraakavond. De verwachting was dat iedereen zich zou voorstellen, maar dat deed niemand. Informatieverstrekking was er niet deze avond, alleen een flipover met gebouwen en voor meer informatie kon je daarom vragen. Mevrouw werd verrast door de gang van zaken. Het was een plan voor luxe appartementen. Mensen in de buurt zijn daarin meegenomen (5 woningen). Alleen woningen 8 en 10 zijn benaderd, de andere woningen zijn niet meegenomen. Ze hebben de ondernemer thuis uitgenodigd om meer informatie te krijgen.

Raadslid vraagt zich af of er geen participatie heeft plaatsgevonden. Ook vraagt hij zich af of de bewoners slecht zijn geïnformeerd. Mevrouw geeft aan dat dat zo is. De bewoners zijn niet meegenomen en slecht geïnformeerd. Navraag bij iedereen is dat het niet het geval is geweest.

Raadslid geeft aan dat er met mevrouw wel gesproken is en hoe zit dat dan? De heer heeft mevrouw destijds geïnformeerd over de koopwoningen. Raadslid vraagt zich af of er raadsleden zijn uitgenodigd voor de informatieavond in juni 2024 destijds.

Heer

Meneer woont aan de Noordelijke Spoorstraat 10. Hij geeft aan dat het neer komt op het volgende. Het aantal appartementen met aantal bewoners is te hoog en te druk. Er fietsen veel kinderen door de Noordelijke Spoorstraat heen. Mensen rijden tegen verkeer in en de snelheid is hoog. Hij pleit voor een auto te gast straat. Het is gewoon te hoog en te veel.

Heer geeft aan dat de woningcorporatie geen gedeeld eigendom wil. Woonstede niet wil meewerken aan gedeeld eigendom. Wethouder geeft aan dat technische vragen apart gemaild moeten worden. Verder wordt aangegeven dat onderkeldering voor het plan niet is meegenomen. Ook geeft hij aan om de Edese participatie aanpak naast dit proces te houden. Wethouder geeft ook hier aan om dit soort vragen te mailen.

Mevrouw

Klopt het dat voor 30 woningen of voor 21 woningen subsidie is aangevraagd? (30% sociaal zoals gebruikelijk).

Mevrouw

Er lag een kantoor/bedrijf als bestemming. Is dit al gewijzigd?

De heer beantwoordt deze vraag en geeft aan dat dit nog niet is gewijzigd. De aanvraag omgevingsvergunning die is gedaan en het proces dat nu loopt moeten ervoor zorgen dat de bestemming verandert naar Wonen.

Mevrouw

Geeft aan dat de ODDV het niet eens is met de bestemming die er komt. Mevrouw had een Woo verzoek ingediend voor stukken waarin dit staat. Dit gaat om de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Heer geeft aan graag maatwerk te willen. Waarom is het te groot?

Heer

Het gebouw is te massaal ten opzichte van de andere gebouwen. De hoogte is te veel en zou lager moeten zijn.

Heer vraagt zich af bij de 30 sociale huurwoningen om hoeveel mensen het dan gaat.

Mevrouw geeft de belangrijkheid aan van het Zwarte Laantje en de vleermuizen. Werkt het pand verstorend?

Heer geeft aan dat het gebouw 14,6 meter hoog wordt. De gebouwen erom heen zijn 10 meter hoog. Bovenste bewoners van het nieuwe gebouw kijken bij de bestaande bewoners in de tuin.

Heer geeft aan dat de woningen komen te liggen in de schaduw.

Mevrouw vraagt zich af of er mensen van de uitvoering van de bouw in de straat zijn geweest om te zien wat het inhoudt.

Afsluiting:

Wethouder geeft aan dat er vragen liggen over proces en inhoud. De inhoud en beantwoording van de vragen komt naar de indieners van de zienswijzen via de 'Nota van Zienswijzen'. De indieners van de zienswijzen kunnen met raadsleden in gesprek. Wethouder gaat zich beraden of er meer contact moet zijn met de indieners van de zienswijzen, want de participatie ligt bij de initiatiefnemer. In de loop van het eerste kwartaal van 2025 komt de beantwoording naar de indieners van de zienswijzen. Ook zal dan aangegeven worden hoe de agendering is over het proces van de aanvraag omgevingsvergunning en de zogenaamde 'Verklaring van geen bedenking'.

De wethouder dankt de indieners van de zienswijzen, de aanwezigheid van de raadsleden en de aanwezigheid van initiatiefnemers en adviseurs voor hun aanwezigheid en eindigt het overleg.

Bijlage 1

Aanvulling op verslag zienswijzenoverleg van bewoners Noordelijke Spoorstraat 11 Emailbericht van 20 januari 2026

Geachte heer ,

Zoals vanochtend telefonisch met u besproken hebben we aanmerkingen op het verslag van het zienswijzenoverleg van 12 december 2024 dat we vorig week ontvingen.

Tot onze teleurstelling stellen we vast dat ons met grote zorg opgestelde betoog redelijk summier, ontdaan van voor ons essentiële feiten, wordt weergegeven.

Zo laat u onvermeld dat er nu, na zo'n 26 jaar, er een toename komt van **geen** naar zo'n **50** autobewegingen per dag in **beide** richtingen over een smal pad van een goede 3 meter breed.

Daarbij komen ook nog eens alle voetgangers, fietsers, bromfietsers en scooters.

Ook de grote zorg om zelf als oudere te voet, met rollator en fiets de openbare weg te bereiken laat u onvermeld evenals dat er voor latere bewoners met kleine kinderen er zo een gevaarlijke situatie ontstaat.

Daarnaast wordt verzuimd te melden dat wij hebben aangegeven dat, gezien de korte toegewezen spreektijd, we het punt van de voorgenomen toegangsweg specifiek hebben uitgelicht maar dat alle overige bezwaren als vermeld in onze brief van 31 juli 2024 onverminderd van kracht blijven.

Voor alle duidelijkheid betreft dit 1) de aantasting van onze privacy, 2) de beperking van ons uitzicht, 3) de hoogte van het appartementsgebouw, 4) de parkeeroverlast, 5) garanties voor ons tijdens de bouwperiode en 5) de waardevermindering van onze woning.

Gelukkig is er wel vermeld dat er zeker twee opties zijn om deze ellende voor ons te voorkomen.

Wij vinden het uiteraard belangrijk dat deze zaken wél vermeld worden maar tot onze tevredenheid heeft u vandaag aangegeven er zorg voor te dragen dat dit bericht tijdig aan de stukken wordt toegevoegd.

Wij ontvangen hiervan graag een kopie.

Met vriendelijke groeten,

Noordelijke Spoorstraat 11

Bijlage 2

Aanvulling op verslag zienswijzenoverleg van bewoner Noordelijke Spoorstraat 13 Emailbericht van 23 januari 2026

Het overleg is bedoeld om informatie te verstrekken/belangrijke punten aan te geven. Belangrijk ook voor de besluitvorming door de raad i.v.m. de definitieve verklaring van geen bedenkingen. In dit verslag zijn m.i. zaken uit zijn verband getrokken.

Uw verslag: Raadslid vraagt zich af wat de kern is van het bezwaar. Programma zou gemengd moeten zijn Wat is het bezwaar tegen de sociale huurwoningen?

*Mevrouw vraagt zich af waarom er geen combinatie is van type woningen?
Er wordt aangegeven dat er een verdriedubbeling is van het aantal woningen.*

Ik heb gezegd geen bezwaar te hebben tegen sociale huurwoningen. Ontwikkelaar en gemeente hebben ons, tot de bekendmaking in de krant i.v.m. de aanvraag omgevingsvergunning, nooit geïnformeerd dat het ging over 30 huurwoningen.

Wij waren allemaal nog steeds in de veronderstelling dat het plan was de bouw van 16 koopappartementen in het dure segment. De gemeente en ontwikkelaar wisten al lang dat dat niet zo was. Zij hebben ook gesprekken gevoerd o.a. over combinaties zo is ons achteraf bekend geworden. Waarom/hoe het 30 huurwoningen zijn geworden is niet bekend.

Raadslid geeft aan dat er met mevrouw wel gesproken is en hoe zit dat dan? De heer heeft mevrouw destijds geïnformeerd over de koopwoningen. Raadslid vraagt zich af of er raadsleden zijn uitgenodigd voor de Informatieavond in juni 2024 destijds.

Dat klopt. Wij zijn geïnformeerd over 16 koopwoningen met o.a. een blinde muur aan de kant van onze woning. We zijn niet geïnformeerd over 30 huurwoningen.

Niet raadslid, maar ik vroeg mij af of er raadsleden zijn uitgenodigd voor die informatieavond. Dat bleek niet het geval te zijn. Vanuit de gemeente was de initiatiefnemer geadviseerd om dat te doen, maar dat hebben ze dus niet gedaan.

Mevrouw

Klopt het dat voor 30 woningen of voor 21 woningen subsidie is aangevraagd? (30% sociaal zoals gebruikelijk)

Dat heb ik niet zo gevraagd.

Toen de rol van Woonstede naar voren kwam, heb ik gezegd dat door de wens van Woonstede (dat het pand enkel uit sociale woningen zou bestaan - 100% sociaal i.p.v. 30 %) dat volgens mij ook betekende dat er voor 21 woningen 420.000 € subsidie aangevraagd en goedgekeurd kon worden.