



**NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG:**

**BESTEMMINGSPLAN**

**Ede-Centrum/Bospoort**

## Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort heeft van donderdag 2 februari 2012 tot en met woensdag 15 februari 2012 ter inzage gelegen. Op woensdag 8 februari jl. is een inloopbijeenkomst gehouden in het Raadhuis aan de Bergstraat 4 te Ede. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn de ingezetenen van de gemeente Ede en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens heeft het vooroverleg plaatsgevonden met betrokken instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn in totaal 5 inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op het gebied van het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort. De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

### 1. Inspreker

Inspreker heeft begrepen dat ook ditmaal wordt uitgegaan van het beeldkwaliteitplan Bospoort Ede (december 2004/ november 2005) met de historie als basis.

#### *1. Terrein van de voormalige Paasbergschool en Aralterrein*

Inspreker vindt het een goed plan dat er voor ouderen woningen worden gerealiseerd op het terrein van de voormalige Paasbergschool en Aralterrein. Inspreker begrijpt niet waarom er is gekozen voor platte daken. Deze bouw heeft een te moderne uitstraling welke zeker niet past bij de uitgangspunten die de gemeente voor ogen heeft.

In het gebied van de voormalige Paasbergschool en Aralterrein wonen kinderen en komen er kinderen op bezoek. Inspreker mist daarom in het plan een openbaar speelterrein voor kinderen. Inspreker merkt op dat oud en jong samen horen te gaan.

Inspreker vraagt zich af waarom de gemeente vasthoudt aan een onderkomen voor een museum of iets anders cultureels, terwijl uit onderzoeken blijkt dat dit financieel amper haalbaar is.

Uit het voorontwerp blijkt nog niet dat de openbare ruimte concreet is ingevuld, hetgeen naar mening van de inspreker als omwonende essentieel is voor dit plan. Inspreker stelt voor: een onderkomen voor oudere kinderen (buurt- of clubhuis).

#### *2. Grotestraat*

Aan de rechterzijde van de Grotestraat (gezien vanaf de Molenstraat) wil men markante gebouwen/woningen afbreken. Inspreker vindt dat er weinig over blijft van de oude/historische panden onder andere van Koetsier. Inspreker heeft begrepen dat er aan deze zijde meer zal worden gesloopt omdat eigenaren hun panden niet willen renoveren of voor een redelijke prijs aan de gemeente willen verkopen. Inspreker vraagt de gemeente dit niet te laten gebeuren.

#### *3. Het schrijven d.d. 19-04-2005*

Inspreker meldt dat hij achter punt 1 en 2 van het schrijven d.d. 19-4-2005 blijft staan. Inspreker heeft indertijd bezwaar gemaakt tegen het beeldkwaliteitplan Bospoort Ede. Punt 1 betreft een bezwaar tegen de richtlijnen (zoals geen kunststof, geglazuurde pannen etc.) van het beeldkwaliteitplan en dat inspreker zelf wenst bepalen of het huis onderhoudsarm willen maken met kunststofkozijnen. Punt 2 is gericht op de verharding en parkeren. Daarbij benadrukt inspreker nogmaals punt 2 onder de aandacht van de gemeente te brengen. Goede straatverharding is belangrijk voor de buurt. Er wonen veel ouderen en gehandicapten.

#### *4. Parkeerbeleid*

Tot slot lijkt het de inspreker zinvol dat de bovenstaande plannen worden gemaakt in combinatie met het parkeerbeleid, omdat meer winkeltjes ook betekent meer werknemers en bezoekers en meer parkeergelegenheid. De inspreker vindt dat de bewoners niet voor de parkeerkosten hoeven op te draaien.

## **Reactie gemeente:**

Deze reactie van inspreker heeft nog betrekking op het voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort en meer specifiek het Bospoortgebied. Dit bestemmingsplan is gesplitst vanwege ondermeer het project Aral Paasberg. Er is destijds voor gekozen om voor het Bospoort gebied op een later moment een bestemmingsplan in procedure te brengen. Dat moment is nu aangebroken. Ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort is het bestemmingsplangedeelte van de Bospoort echter gewijzigd. De opmerking van inspreker dat ook ditmaal wordt uitgegaan van het beeldkwaliteitplan is niet juist. Destijds is inderdaad aangegeven dat het beeldkwaliteitplan zou worden verwerkt in een bestemmingsplan. De bedoeling is dat dat nog wel gaat gebeuren, maar de plannen zijn nog niet zo uitgekristalliseerd dat zij kunnen worden meegenomen in dit voorliggende actualisatieplan. Op het moment wordt gewerkt aan een visie voor het Bospoort gebied en dit kan eventueel ook gevolgen hebben voor het beeldkwaliteitplan. Er zal te zijner tijd een ontwikkelbestemmingsplan worden opgesteld waarin het beeldkwaliteitplan ook de aandacht krijgt die dat verdient. Het voorliggende bestemmingsplan van Ede Centrum/Bospoort betreft een actualisatieplan. Dat betekent dat zoveel mogelijk de bestaande, vergunde en de planologische situatie is overgenomen in het bestemmingsplan.

### *1. Terrein van de voormalige Paasbergschool en Aralterrein*

Voor de ontwikkeling aan het Aral Paasbergterrein is de ruimtelijke procedure afgerond op 9 december 2010 respectievelijk op 1 november 2011 door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO (oud). Toen heeft men ook de kans gehad inhoudelijk te reageren op het ontwikkelplan. Deze ruimtelijke procedure is inmiddels afgerond en maakt daarom onderdeel uit van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke relevante uitgangspunten van de eerder gevoerde procedure zijn overgenomen in het bestemmingsplan. Nu er een onherroepelijk besluit aanwezig is voor de planologische uitvoering van de plannen op het Aral/Paasbergterrein, is het in deze (actualisatie)procedure niet de bedoeling om daar nog wijzigingen in aan te brengen.

### *2. Grotestraat*

De Bospoort is geen beschermd stadsgezicht of iets dergelijks. Daardoor is het juridisch niet mogelijk om eventuele sloop tegen te gaan. Het is daarmee aan een particuliere eigenaar om te bepalen wat hij of zij met zijn pand doet. In sommige gevallen kan dat leiden tot sloop en nieuwbouw. Bij nieuwbouw zal de gemeente daar eisen aan stellen om zorg te dragen voor de functies en uitstraling van de wijk.

### *3. Het schrijven d.d. 19-04-2005*

Deze opmerkingen neemt de gemeente voor kennisgeving aan. In 2005 heeft men de kans gehad inhoudelijk te reageren op het beeldkwaliteitplan voor de Bospoort. Het beeldkwaliteitplan is vervolgens vastgesteld en maakt onderdeel uit van de Welstandsnota. In het kader van deze bestemmingsplanprocedure kan verder geen aandacht worden besteed aan deze brief, omdat een bestemmingsplan slechts de ruimtelijke invulling van een gebied regelt en niet de architectonische/esthetische invulling. Wel zullen deze opmerkingen onder de aandacht worden gebracht bij de projectgroep die zich bezig houdt met de openbare inrichting van het Bospoortgebied. Mocht tevens door de eerdergenoemde toekomstige visie van het Bospoortgebied het beeldkwaliteitplan worden aangepast dan kan inspreker te zijner tijd uiteraard een inspraakreactie indienen op het beeldkwaliteitplan.

### *4. Parkeerbeleid*

Voor wat betreft de opmerking van inspreker met betrekking tot zijn zorgen over de parkeerdruk in de buurt het volgende; de gemeente heeft hiernaar onderzoek uitgevoerd en dit heeft in 2011 geleid tot parkeerregulering door middel van parkeerverboden en betaald parkeren. Aan een deel van de Amsterdamseweg, een deel van de Bettekamp en de Telefoonweg is een parkeerverbod ingevoerd en een deel van de Bospoort is betaald parkeren geworden. Daarnaast gaat het hier om een bestemmingsplan waarin geen extra mogelijkheden voor detailhandel worden opgenomen; deze mogelijkheden waren er onder het vorige bestemmingsplan ook al.

## 2. Inspreker

Inspreker heeft te elfder ure globaal kennisgenomen van het voorontwerp Ede-Centrum/Bospoort. Daarin is te zien dat de bestemming van zijn perceel ingrijpend gewijzigd wordt. Inspreker merkt op dat het bestaande bestemmingsplan op twee groenstroken langs de Stationsweg en de Maanderweg een volledige bebouwing toelaat van vijf lagen. In het voorontwerp is deze mogelijkheid ingeperkt tot de huidige omvang van zijn woongebouw. Inspreker heeft concrete plannen om tot een betere en efficiëntere invulling van zijn perceel te komen binnen de contouren van het huidige bestemmingsplan. Het voorontwerp maakt volgens inspreker deze plannen onmogelijk. Dit leidt voor inspreker tot een niet aanvaardbare situatie. Inspreker merkt tot slot op dat een uitgebreidere motivatie van zijn bezwaren binnen twee weken na dagtekening van deze inspraakreactie wordt toegezonden.

### **Reactie gemeente:**

Inspreker wordt inderdaad beperkt voor wat betreft het bouwvlak. Het bouwvlak is daarom aangepast conform de huidige planologische situatie.

## 3. Inspreker

Inspreker heeft aan de Bospoort 17a een bedrijf voor detailhandel in meubelen, vloerbedekking, partijgoederen, alsmede de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk onder de handelsnaam Jaco-Vuurwerkevenementen.

Inspreker merkt op dat in de toelichting bij het voorontwerp wordt aangegeven dat het onderhavige bestemmingsplan een consoliderend plan betreft. Op basis van een inventarisatie is gebleken dat het merendeel van de bestaande bedrijven onder categorie A en B (of C) valt. Het bedrijf van inspreker, althans voor wat betreft de vuurwerkactiviteiten, valt niet onder hiervoor genoemde categorieën. Dit wordt in de toelichting ook onderkend. Dat is de reden dat het bedrijfsperceel van cliënt een specifieke aanduiding heeft gekregen. Tot grote verbazing van inspreker geldt de aanduiding slechts voor een klein gedeelte van zijn bedrijfsperceel en wel daar waar zich zijn winkel bevindt. Inspreker geeft aan dat op die plek geen opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt. De opslag vindt plaats naast zijn winkel. Inspreker heeft ter illustratie een foto toegevoegd.

In de toelichting wordt ten aanzien van zijn bedrijf aangegeven dat de genoemde bedrijfsactiviteit op het perceel is toegestaan, maar inspreker constateert dat de aanduiding op de verbeelding te beperkt is en verzoekt de gemeente deze aanduiding op het gehele bedrijfsperceel op te nemen. Voorts geeft inspreker aan dat hij, gelet op de vergunde opslag van 40.000kg (tevens onverpakt vuurwerk), met de aangegeven categorie-indeling (3.1) weliswaar uit de voeten kan, maar dat hij problemen heeft met de opgenomen beperking tot 40.000kg consumentenvuurwerk. Inspreker verzoekt de gemeente aan te haken bij de beschrijving van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering en aan te geven dat het gaat om groothandel (doch teven verkoop aan particulieren) van consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton. Inspreker merkt op dat dan in ieder geval nog ruimte wordt gelaten voor enige bedrijfsontwikkeling/uitbreiding.

Verder merkt inspreker op dat in de bestemmingsregel 'Bedrijf' in artikel 3.5.2 aangegeven wordt dat detailhandel is toegestaan, doch dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 150m<sup>2</sup>. Inspreker kan hiermee volstrekt niet uit de voeten aangezien hij detailhandelsactiviteiten exploiteert op een oppervlakte van circa 506 m<sup>2</sup> (plus een bovenverdieping met een zelfde oppervlakte). Ook ten aanzien van deze detailhandelsactiviteiten verzoekt inspreker de raad om zijn bestaande detailhandel positief bestemmen en daarbij tevens rekening te houden met een beperkte uitbreidingsmogelijkheid.

Tot slot geeft inspreker aan dat hij, gelet op de aard en de invloed van zijn bedrijfsactiviteiten op de naaste omgeving, het ontwikkelen van woningbouw op korte afstand van zijn bedrijf, hem zal belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Inspreker wenst niet te worden geconfronteerd

met aanscherping van zijn omgevingsvergunning of een beperking in zijn bedrijfsmogelijkheden. Voorts dient rekening te worden gehouden met het feit dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor bewoners van de te realiseren woningbouw op korte afstand van zijn bedrijf niet kan worden gegarandeerd. Inspreker doelt dan met name op de ontwikkeling van de woningbouw op korte afstand van zijn bedrijf, namelijk het plan Aral/Paasbergterrein.

Inspreker verzoekt de gemeente rekening te houden met zijn belangen en geeft aan bereid te zijn zijn inspraakreactie mondeling toe te lichten.

**Reactie gemeente:**

Er bestaat geen bezwaar om de betreffende aanduiding over het gehele bedrijfsperceel te leggen. Daarom wordt de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. Het verzoek van inspreker om in de planregels de beschrijving van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering te volgen kan niet worden gehonoreerd. Inspreker mag op basis van het overgangsrecht maximaal 40 ton vuurwerk opslaan. Voor inspreker zijn er geen verdere mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag van vuurwerk uit te breiden. Overigens heeft dit voor inspreker geen invloed op de bestaande rechten en plichten.

De detailhandelsactiviteiten van inspreker zijn mogelijk gemaakt in de planregels. Dit is gedaan omdat de huidige detailhandelsactiviteiten eerder, op basis van een melding in 1983, zijn geaccepteerd. Nu voor het betreffende gedeelte van het gebouw een aanduiding 'detailhandel' is opgenomen, geldt de regel van maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgerelateerde detailhandel niet. Overigens zijn bepaalde gedeeltes van het gebouw uitgesloten van detailhandelsactiviteiten. Dit is in de desbetreffende vergunningverlening vastgelegd. Voor deze onderdelen van het gebouw is de genoemde aanduiding niet van toepassing.

Voor een eventuele uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bestaat de mogelijkheid van een afwijkingsprocedure. Of dit haalbaar is, vormt geen onderdeel van deze actualisatieronde. Met betrekking tot de opmerking van inspreker dat hij niet geconfronteerd wenst te worden met aanscherping van zijn omgevingsvergunning of een beperking in zijn bedrijfsmogelijkheden door de ontwikkeling van de woningbouw op korte afstand van zijn bedrijf, namelijk het plan Aral/Paasbergterrein merkt de gemeente het volgende op: voor de ontwikkeling op het Aral/Paasbergterrein heeft al een aparte vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) gelopen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt dan ook de bestaande situatie vastgelegd. Overigens worden zijn bedrijfsactiviteiten niet beperkt door de nieuwbouwplannen op het Aral/Paasbergterrein, omdat er op kortere afstand al woningen liggen die maatgevend zijn.

#### 4. Inspreker

Inspreker merkt op dat zijn reactie betrekking heeft op de Oude Arnhemseweg 1 en de directe omgeving. In het voorontwerp is er voor gekozen te werken met bouwvlakken. Deze zijn naar mening van inspreker erg krap gelegd. Het vigerende bestemmingsplan werkt met een bebouwings- of rooilijn en enkele volumeregels. Die laten aanzienlijk meer bouwvolume toe met name van de hoofdmassa. Door de voorgestelde bouwvlakken in het voorontwerp worden de bouw mogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanzienlijk beperkt. Het verzoek is daarom daar waar het vigerende bestemmingsplan meer ruimte biedt, dit in het nieuwe bestemmingsplan in de bouwvlakken tenminste mee te nemen.

Inspreker stelt dat het leggen van een strak bouwvlak bij woningen op gespannen voet staat met de kennelijk soepeler opstelling bij de kantoorfunctie. Zo is het bouwvlak rondom het kantoor aan de Oude Arnhemseweg 2 ruim gelegd. Eenvoudig kan worden vastgesteld dat niet de feitelijke gebouwencontour is gevolgd en dat ook lage delen en de open buitenruimte in het bouwvlak zijn opgenomen. Inspreker verzoekt de gemeente bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met de bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan.

#### **Reactie gemeente:**

Bij de wijze van bestemmen die is gekozen bij de actualiseringsplannen is ervoor gekozen om duidelijkheid te scheppen voor de omwonenden. Dit betekent, dat er bouwblokken zijn getekend, waarbij de bestaande breedte van de woning het uitgangspunt is. Daarnaast is ervoor gekozen om de diepte van een vrijstaande woning te stellen op 12 meter. Dit is een maat die doorgaans wordt gehanteerd bij vrijstaande woningen.

In het huidige bestemmingsplan zijn de bebouwing mogelijkheden wel wat ruimer. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 2,5 meter zijn wanneer er bebouwing mogelijk is. Daarnaast is een bepaling opgenomen dat een hoofdgebouw maximaal 10 meter breed en 15 meter diep mag zijn. Het bouwblok op het perceel Arnhemseweg heeft nu een breedte van 8 meter en een diepte van 12 meter. Hierbinnen past het woonhuis.

Naast de hoofdbebouwingsregeling zijn er diverse mogelijkheden voor aan- uit- en bijgebouwen op het perceel. Feitelijk komt het er op neer dat slechts wanneer de eigenaar zou besluiten om de woning te slopen en er een nieuwbouwwoning terug te bouwen de mogelijkheden bij recht wat beperkter zijn. Daar staat zoals gezegd tegenover, dat er een duidelijke situatie is ontstaan voor de directe burens.

Tenslotte betekent het niet, dat er absoluut geen mogelijkheden zijn voor uitbreiding van de hoofdbebouwing. Er kan altijd een omgevingsvergunning worden verleend voor een dergelijke uitbreiding. Dit is weliswaar in afwijking van het bestemmingsplan, maar dit is geen onevenredige verzwarende maatregel voor de eigenaar.

Voor wat betreft de vergelijking met het kantoorgebouw is het juist wat inspreker aangeeft. Het bouwvlak is te ruim opgenomen. Het is de bedoeling om op dit pand een bouwblok neer te leggen om de bestaande bebouwing heen. Dit is aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

#### 5. Inspreker

Inspreker is van mening dat Ede Centrum een belangrijke functie vervult voor de leefbaarheid van, de werkgelegenheid in en de uitstraling van de gemeente Ede. Inspreker ziet dit erkend in het aanwijzen van een aantrekkelijk en levendig Ede Centrum als één van de vier speerpunten in de recent opgestelde Visie 2025.

Inspreker merkt op dat, om Ede Centrum levendig te houden en zo mogelijk nog aantrekkelijker te maken, men echter wel voor een grote uitdaging staat. Inspreker geeft aan dat door onder andere de sterke opkomst van internetaankopen, diverse gezaghebbende instituten en deskundigen op retailgebied binnen 5 tot 10 jaar een forse krimp verwachten van het aantal benodigde winkelunits (tot 30% binnen de komende 5 jaar!) en benodigde m<sup>2</sup>

vloeroppervlak. Inspreker ziet geen reden waarom deze trend voorbij zou gaan aan de gemeente Ede. Zonder ingrijpende maatregelen leidt dit tot verspreide leegstand en daarmee tot verpaupering van alle winkelgebieden in de gemeente Ede.

Om dit te voorkomen pleit inspreker voor sturing door onder andere af te zien van ontwikkeling nieuwe winkelgebieden, verspreide winkels en kleine winkelstrips op te heffen en resterende winkelgebieden te concentreren. De door inspreker gewenste inkrimping en concentratie is grotendeels conform het beleid uit de nota Detailhandel, al gaat inspreker hierin gezien de verwachte ontwikkelingen een stuk verder. Binnenkort komt inspreker met zijn toekomstvisie. Ook de Kamer van Koophandel komt binnenkort met een analyse van de detailhandel in de regio FoodValley. Inspreker geeft aan dat hij graag samen met de gemeente en andere betrokken partijen in gesprek gaat over mogelijke aanpassing van het detailhandelsbeleid, naar aanleiding van de actuele en verwachte ontwikkelingen op leegstandsgebied. Inspreker vraagt de uitkomsten hiervan ook mee te nemen in toekomstige (actualisering van) bestemmingsplannen en bestemmingsplanwijzigingen.

Binnen deze totaalvisie pleit inspreker ook voor inkrimping van Ede Centrum. De actualisatie van het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort biedt, naar mening van inspreker, daarvoor een goede (eerste) gelegenheid.

Ook verwijst inspreker naar het in de Evaluatie Nota Detailhandel 2009 genoemde beleid om 'nieuwe verspreide detailhandel tegen te gaan en bestaande verspreide detailhandel waar mogelijk om te zetten in andere functies. Dit is ook toepasbaar op de randen van Ede Centrum.

Bovenstaande resulteert in de volgende concrete wensen van inspreker en dringend advies met betrekking tot bestemmingsplan Ede Centrum:

- terugbrengen detailhandel Ede Centrum tot voetgangersgebied aangevuld met Molenstraat tussen spoor en doorgang naar Bunschoterplein en Telefoonweg tussen Veenderweg en Stationsweg;
- binnen bovenstaande afbakening ingekrompen winkelgebied de bestemming aanpassen in 'centrumdoeleinden' voor panden:
  - Molenstraat... (huidige ING)
  - Molenstraat... (voormalige SNS bank)
  - Oude Kerkplein (Kerkveste)
  - panden langs Telefoonweg tussen spoor en Stationsweg (huidige Kwantum, Plentyparts en nieuwe ontwikkeling de Tulp)
- buiten bovenstaande afbakening ingekrompen winkelgebied bestemmingen zodanig aanpassen dat detailhandel wordt uitgesloten:
  - Grotestraat tussen Molenstraat en Amsterdamseweg, Posthoornstraat, Notaris Fischerstraat, Amsterdamseweg, Bunschoterplein en Bunschoterweg: omzetten bestemmingen 'gemengde doeleinden 2 en 3' in een bestemming 'gemengde doeleinden' die detailhandel uitsluit. Wij zien dit nadrukkelijk wel als goede vestigingsplek voor galerieën en musea, horeca (1 en 2) en dienstverlenende bedrijven/instellingen.
  - Maanderweg tussen Telefoonweg en spoor: omzetten bestemmingen 'gemengde doeleinden 2 en 3' in een bestemming 'gemengde doeleinden' die detailhandel uitsluit.
  - hoek Molenstraat Telefoonweg tegenover Cultura: omzetten bestemming 'gemengde doeleinden 2' in een bestemming 'gemengde doeleinden' die detailhandel uitsluit.
  - Bospoort ten noorden van (Verlengde) Amsterdamseweg: bestemming 'gemengde doeleinden 4 en 5' omzetten in bestemming 'wonen'.

Inspreker pleit nadrukkelijk voor een goede overgangsregeling voor gebruikers die nu gebruik maken van een als gevolg van bovenstaande aanpassingen te vervallen bestemmingsmogelijkheid. In geval van detailhandel bijvoorbeeld door branchespecifiek te bestemmen waarbij die bestemming vervalt als deze langere tijd niet wordt ingevuld. Tot slot merkt inspreker op dat ook een goede handhaving op de bestemming van groot belang is. In het verleden heeft onachtzaamheid te vaak geleid tot ongewenste uitbreiding van het detailhandelsareaal. Alleen door een gecoördineerde aanpak van bovenstaande punten is de visie van een levendig Ede Centrum in 2025 haal- en houdbaar. Inspreker is bereid een nadere (mondelinge) toelichting op het bovenstaande te geven.

**Reactie gemeente:**

De zorgen van inspreker met betrekking tot ongewenste uitbreiding van de detailhandelsfunctie zijn bij de gemeente bekend. Allereerst merkt de gemeente op dat planologisch gezien er niet kan worden gesproken van uitbreiding van de detailhandelsfuncties. Het voorliggende bestemmingsplan betreft namelijk een zogenaamd actualisatieplan van conserverende aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische rechten van grondeigenaren zoveel mogelijk worden behouden en er worden geen functies weg bestemd. De gemeente is van mening dat het vraagstuk omtrent het detailhandelsbeleid wel vraagt om aandacht, maar het onderwerp vraagt ook, zoals inspreker zelf ook aangeeft, om een gecoördineerde aanpak. Het actualisatieplan van Ede Centrum/Bospoort biedt voor deze aandacht geen ruimte. Het actualisatieproject moet namelijk voor 1 juli 2013 zijn afgerond en het is in tijd niet haalbaar om voor die tijd het onderwerp geheel uitgekristalliseerd te hebben en vervolgens ook een bestemmingsplan vastgesteld te hebben. Binnenkort wordt ook van start gegaan met een structuurvisie voor Ede. In deze visie komt uiteraard ook het detailhandelsbeleid aan de orde en de gemeente gaat graag in dat kader om de tafel met inspreker, de Kamer van Koophandel en andere betrokken partijen. Als er dan een goede basis ligt, kan er altijd een herziening op het bestemmingsplan plaatsvinden.



## Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Ede-Centrum/Bospoort toegezonden aan de volgende instanties:

- *VROM Inspectie*
- *Waterschap Vallei en Eem*
- *Prorail*
- *Ministerie van Defensie*
- *Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten*
- *Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden*
- *N.V. Nederlandse Gasunie*
- *TenneT TSO BV*
- *Liander*
- *Kamer van Koophandel*

De Provincie Gelderland heeft (per brief d.d. 22 oktober 2009) medegedeeld dat zij voorzien in een algemene regeling voor het voeren van vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening. Volgens artikel 3.1.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de provincie bepalen in welke gevallen formeel overleg niet noodzakelijk is. De provincie heeft bepaald dat wanneer er geen sprake is van een provinciaal belang plannen niet hoeven te worden ingezonden. De provincie brengt namelijk over plannen zonder provinciaal belang geen advies uit. Enkel de plannen waar beleidsthema's spelen waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt, dienen altijd in vooroverleg te worden verstuurd. Ook wanneer er wel sprake is van provinciaal belang maar niet van provinciale verantwoordelijkheid is formeel vooroverleg dus niet altijd noodzakelijk. Of een plan al dan niet onder het provinciaal belang of de provinciale verantwoordelijkheid valt, is af te leiden uit de zogenaamde Wro-agenda. Het voorontwerp-bestemmingsplan Ede-Centrum /Bospoort betreft een actualisatie van het centrumgebied van Ede. Het voorliggende bestemmingsplan raakt geen provinciaal belang of provinciale verantwoordelijkheid. Het voorontwerp-bestemmingsplan is niet in het kader van formeel vooroverleg toegezonden aan de provincie.

De volgende instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren:

### 1. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292 6800 KZ Arnhem, registratienummer 700035

De Kamer van Koophandel (verder KvK) merkt op dat detailhandel volop in ontwikkeling is. Als gevolg van demografische ontwikkelingen (vergrijzing, ontgroening, krimp), de toename van internetverkoop en veranderd consumentengedrag zal het winkellandschap in ons land gaan veranderen. De KvK geeft aan dat ook in de gemeente Ede er steeds meer structurele leegstand (10%v bron: Locatus) is te zien. De KvK mist, kijkend naar dit bestemmingsplan, een duidelijke toekomstvisie. De KvK vraagt de gemeente hoe zij in de toekomst gaat zorgen voor sterke en attractieve winkelgebieden in Ede. De gemeente kiest voor flexibiliteit in het bestemmen (waardoor economische functie onderling uitwisselbaar zijn) maar de nadruk ligt toch met name op het vastleggen van de bestaande situatie. De KvK vindt het jammer dat een duidelijk ruimtelijk beleid waaraan een toekomstvisie ten grondslag ligt ontbreekt. Verder merkt de KvK op dat zij op dit moment bezig zijn met een analyse van de detailhandel in de Regio FoodValley. Hierbij wordt ook ingegaan op de detailhandel in de gemeente Ede. In deze analyse doen zij aanbevelingen om te komen tot sterke en attractieve winkelgebieden en de rol die de gemeente hierin kan spelen. De resultaten kunnen worden meegenomen bij het opstellen van een toekomstvisie. Tot slot wordt hierover opgemerkt dat de KvK de resultaten hiervan graag met de gemeente en het bedrijfsleven wil bespreken.

Daarnaast merkt de KvK het volgende op:

*Beroep/bedrijf aan huis*

Er is opgenomen dat de uitoefening van beroepsmatige activiteiten en lichte bedrijvigheid vanuit de woning maximaal 30m<sup>2</sup> vloeroppervlak mogen beslaan. De KvK merkt op dat dat niet gebruikelijk is. De KvK stelt dat uit jurisprudentie voort vloeit dat 1/3 van de vloeroppervlakte voor deze activiteiten met een maximum van 50m<sup>2</sup> behoort te worden bestemd. KvK vraagt de regels als zodanig aan te passen.

**Reactie gemeente:**

De KvK heeft gelijk dat de gemeente in het voorliggende bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt. Het voorliggende bestemmingsplan betreft namelijk een zogenaamd actualisatieplan van conserverende aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische rechten van grondeigenaren zoveel mogelijk worden behouden en er worden geen functies weg bestemd. De KvK vraagt de gemeente echter om met duidelijk ruimtelijk beleid op het gebied van detailhandel te komen.

De gemeente is, net als de KvK, van mening dat het vraagstuk omtrent het detailhandelsbeleid wel vraagt om aandacht, maar het onderwerp vraagt ook om een gecoördineerde aanpak. Het actualisatieplan van Ede Centrum/Bospoort biedt voor deze aandacht geen ruimte. Het actualisatieproject moet namelijk voor 1 juli 2013 zijn afgerond en het is in tijd niet haalbaar om voor die tijd het onderwerp geheel uitgekristalliseerd te hebben en vervolgens ook een bestemmingsplan vastgesteld te hebben. Binnenkort wordt ook van start gegaan met een structuurvisie voor Ede. In deze visie komt uiteraard ook het detailhandelsbeleid aan de orde en de gemeente gaat graag in dat kader om de tafel met de Kamer van Koophandel en andere betrokken partijen. Als er dan een goede basis ligt, kan er altijd een herziening op het bestemmingsplan plaatsvinden.

Ten aanzien van de overige opmerking merkt de gemeente het volgende op:

*Beroep/bedrijf aan huis*

De gemeente ziet geen redenen om het bestemmingsplan hierop aan te passen, omdat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor de uitbreiding van beroep en bedrijf aan huis. Het bevoegd gezag kan namelijk bij omgevingsvergunning afwijken van de regeling en een omgevingsvergunning verlenen voor een omvang van de activiteit van niet meer dan 60% van de vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 80m<sup>2</sup>, mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2. Liander, liandon.VBBBeheer@alliander.com, registratiekenmerk 698745

Liander reageert mede namens de netbeheerder TenneT: in het plangebied van het voorontwerp Ede-Centrum/Bospoort zijn er geen 50- en/of 150 kV-kabels en/of lijnen aanwezig.

**Reactie gemeente:**

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

3. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, Postbus 5364 6802 EJ Arnhem, registratiekenmerk 698928

VGGM gaat in op de risicobronnen in de omgeving van het plangebied en geeft een scenario en effectafstanden. Vervolgens licht VGGM de mogelijkheden van hulpverlening toe. Tot slot merkt VGGM op dat het een conserverend plan betreft en daarom zijn planologische, bouwkundige of organisatorische maatregelen niet aan de orde. Wel adviseert VGGM om bij de brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

**Reactie van de gemeente:**

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan en merken op dat de brandweer Ede is geconsulteerd over dit plan en hun advies is verwerkt in de paragraaf Veiligheid.