



NOTA ZIENSWIJZEN -
geanonimiseerde versie

BESTEMMINGSPLAN
BEELDKWALITEITSPLAN

Ede, hoek Bunschoterweg – Verlengde
Amsterdamseweg (Bunschoterhof)

Mei 2016

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Ede, hoek Bunschoterweg – Verlengde Amsterdamseweg (Bunschoterhof)” heeft van 18 februari tot en met woensdag 30 maart 2016 ter inzage gelegen. Binnen de bovengenoemde termijn zijn 2 zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze is ontvangen op het concept beeldkwaliteitsplan. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. reclamanten 1

Inhoud zienswijze

- a. In het geldende bestemmingsplan is voorzien in de realisatie van appartementen uitsluitend met een zorgfunctie. Het ontwerpbestemmingsplan is in eerste instantie gericht op appartementen voor huurders met een zorgvraag, maar de appartementen kunnen ook worden aangeboden aan mensen zonder zorgvraag. Daarnaast kunnen de appartementen ook in het sociale huursegment worden aangeboden. Dit is een onacceptabele aantasting van de leefomgeving van reclamanten, doordat deze categorie huurders overlast veroorzaken.
- b. Een acceptabel alternatief is om appartementen te realiseren voor zowel zorgvragers als senioren. De planontwikkeling is dichtbij het centrum en daardoor een ideale woonlocatie.

Gemeentelijke reactie

- a. Woonstede heeft de gemeente verzocht om het bestemmingsplan te wijzigen. Gemeente Ede wenst mee te werken aan de bestemmingswijziging. Als de bestemming maatschappelijk niet aangepast wordt, kan het gebouw ingezet worden als zorgcomplex bedoeld voor alleen zware zorg. Dit vanwege het beleid van het scheiden van wonen en zorg. De vraag naar woningen voor zware zorg is laag waardoor de kans op leegstand zeer reëel is. Dit is niet wenselijk. Door mee te werken aan de wijziging naar gemengde functies voor wonen en maatschappelijk is het bestemmingsplan robuuster voor de toekomst. De beperking tot “zware zorg” geldt dan niet meer zodat ook lichtere zorg verleend kan worden in het complex. Woonstede kan hierdoor beter inspelen op de vraag naar zowel zorg- als (sociale) huurwoningen.
- b. In een bestemmingsplan is het niet mogelijk om te regelen dat de woningen voor bepaalde huishoudens (leeftijdscategorie) zijn bedoeld. Woonstede kan wel specifiek verhuurbeleid toepassen op dit complex. In eerste instantie gaat Woonstede de woningen zoveel mogelijk aanbieden aan huishoudens met een zorgvraag. Zij hebben daartoe afspraken met Vilente gemaakt over het leveren van zorg; Vilente betreft ook een kantoor in het gebouw. Woonstede gaat daarnaast de woningen labelen als 55+ woning. Dit betekent dat senioren voorrang hebben op een woning in het complex.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. reclamant 2a (deze zienswijze is gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan)

Inhoud zienswijze

- a. Het plan is door verandering van functie achterhaald, mede omdat het uit 2008 stamt. Daarnaast past het qua grootte niet in de historische omgeving van de Bospoort. De bestaande bebouwing Careander wordt als lelijk ervaren; het bouwplan zal hierop lijken. Er zijn meer mensen in Ede die het centrum als lelijk en saai ervaren.
- b. De zorgfunctie is vervallen, dus is er meer ruimte voor kleinschaliger en energieneutrale initiatieven. Op het gebied van duurzaamheid is het plan dan ook achterhaald. De energiekwaliteit wordt aan Woonstede overgelaten. De woningen worden aangesloten op het gasnet, maar het brengt veel kosten met zich mee als later wordt besloten om de woningen op het warmtenet aan te sluiten. De overheid moet een voorbeeldrol vervullen door ervoor te zorgen dat alle nieuwe gebouwen bijna energieneutrale gebouwen zijn.
- c. Er is een verkeerde voorstelling van zaken over de verkeersintensiteiten op het Bunschoterpad. Hier zal het veel drukker worden. Ook de aan te leggen parkeerplaatsen zorgen voor overlast. Deze zijn juist niet nodig, omdat bij andere plannen de parkeernorm ook niet is toegepast. Door het schrappen van de parkeerplaatsen is er geen overlast en kan er groen worden behouden.

Gemeentelijke reactie

- a. Deze zienswijze heeft betrekking op stedenbouwkundige zaken. Voor zover relevant wordt hier op in gegaan bij het beantwoorden van zienswijze 3.
- b. Woonstede gaat direct aansluiten op het warmtenet. De energieprestatie van het gebouw zal zelfs beter worden dan de eisen uit het Bouwbesluit. De huidige EPC norm ligt op 0,4. Volgens Woonstede verwachten ze te kunnen voldoen aan een EPC norm van 0,2. Overigens kan de gemeente geen scherpere duurzaamheidsambities afdwingen dan wat het Bouwbesluit voorschrijft. Dit is in strijd met de wet.
- c. De verkeersintensiteit zal ten opzichte van de huidige situatie inderdaad toenemen. Het blijft echter binnen de normen die gelden voor wegen binnen een 30 km/u gebied. Over de aan te leggen parkeerplaatsen wordt opgemerkt dat nader wordt onderzocht of en zo ja, de parkeerplaatsen op maaiveld daadwerkelijk nodig zijn. Er zal echter ruimte gereserveerd moeten worden om in de toekomst voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid is opgenomen om parkeerplaatsen aan te leggen. Bij elk bouwplan moet er in beginsel worden voldaan aan de gemeentelijke nota parkeernormering.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. reclamant 2b (deze zienswijze is gericht tegen het conceptbeeldkwaliteitsplan)

Inhoud zienswijze

- a. De nieuw te bouwen appartementen passen niet in de omgeving van het gebied zoals beschreven is in het beeldkwaliteitsplan. Het is veel te groot en te massaal. De voorgevels staan te dicht op de erfgronden. Door de hoogte van het gebouw is er ook sprake van ernstige inbreuk op de privacy.
- b. Er is geen behoefte meer aanwezig aan het verbindingspad en de pleinvormige ruimte tussen het bestaande en het nieuwe gebouw. Het plein zal door hangjongeren kunnen worden gebruikt wat weer leidt tot overlast en vandalisme. De bestaande parkeervakken naast 'Careander' en het aanwezige groen kan dan juist worden behouden en geluidsoverlast kan worden teruggedrongen.
- c. Langs de rand van het terrein aan het Bunschoterpad wordt de strook verwijderd, terwijl in het beeldkwaliteitsplan staat dat deze waardevol is. Het aanwezige groen wordt vervangen door steen.
- d. De aanleg van parkeervakken voor bezoekers nodigt uit tot meer autogebruik in de buurt. Het is beter om een fietsenstalling te realiseren of een bushalte in de nabijheid. Aan het Bunschoterpad zijn nu vijf parkeervakken, deze worden bijna nooit gebruikt. De bewoners van het Bunschoterpad parkeren allen op eigen terrein. Er zijn niet meer parkeerplaatsen nodig, het groen hoeft dan niet te worden verwijderd. Voor bewoners en het personeel van 'Careander' is er al voldoende parkeergelegenheid.

Gemeentelijke reactie

- a. De locatie van het bouwplan wordt gekenmerkt als "eenheid door verscheidenheid". Bospoort kent individuele bebouwing in een dorpse kleinschalige opbouw, de Kleefsehoek wordt gekenmerkt door flats uit de jaren '80. De Verlengde Amsterdamseweg is 4 bouwlagen hoog en is gebouwd in 1990 en Careander is 3 bouwlagen hoog en gebouwd in 2013. De beoogde ontwikkeling is, samen met het Careander gebouw, in de Welstandsnota van 2013 benoemd in de categorie "Solitaire bebouwing". Kenmerkend voor deze categorie is dat de bebouwing zich onderscheidt van de omgeving. In het geval van het Bunschoterhof gaat het om een passtuk met eigen beeldkenmerken. De keuze voor een eigen uitstraling is gemaakt, omdat hier een verbijzondering voor de omgeving is bedacht. Daarnaast is er geen sprake van een eenduidig architectuurbeeld rond het terrein. Qua architectuur sluit dit plan wel aan op de uitgangspunten zoals deze in de Welstandsnota zijn benoemd. Ook vormt het samen met het Careander gebouw een helder ensemble.

De bebouwing blijft binnen de grenzen van het vigerende bestemmingsplan. De keuze voor de ligging van het gebouw is stedenbouwkundig: de bestaande rooilijnen - van de Verlengde Amsterdamseweg, Bunschoterweg en Bunschoterpad zijn aangehouden. Voor alle randen van het bouwperceel is een afweging gemaakt voor een juiste ruimtelijke inpassing met ruime groenstroken in combinatie met het gewenste bouwprogramma.

De inpassing van het gebouw is integraal afgewogen, het wordt zodanig ingepast dat zoveel als mogelijk de privacy van omwonenden wordt gewaarborgd. Het plan is hierin vooral kritisch aan de westzijde waar het de tuinen van bewoners van het Bunschoterpad raakt. Met deze bewoners is intensief contact (geweest) en in overleg met hen is er een ontwerp gemaakt voor de groenstrook tussen het bouwplan en hun kavel.

- b. Het complex krijgt meerdere in- en uitgangen, één ervan grenst aan dit pad. Daarnaast vormt het pad een verbinding tussen de geplande parkeerplaatsen aan de noordzijde en het bestaande gebouw van Careander ten westen van het plan. Overlast van hangjeugd en dergelijke wordt niet verwacht; alle aangrenzende woningen hebben een tuin of balkon met uitzicht op dit pad. Dit zorgt voor grote mate van sociale controle. Daarnaast wordt het pad met het aangrenzende groen overzichtelijk ingericht met aandacht voor sociale veiligheid, tevens wordt het pad verlicht.

De huidige negen parkeerplaatsen tussen de toekomstige nieuwbouw en het gebouw van Careander zijn tijdelijk en kunnen na realisatie van het bouwplan van Woonstede niet meer worden ingepast. Daarvoor is er geen ruimte beschikbaar. Ook is het niet wenselijk op deze plek parkeren met bijbehorende auto-ontsluiting te organiseren. In plaats daarvan is op deze plek een nieuw plein met groen aan de Verlengde Amsterdamseweg gepland. Vanuit de buurt en bewoners van Careander is er grote voorkeur voor het maken van dat plein als een plek voor ontmoeting of om buiten te zitten. Het plein vormt ook een bij de nieuwbouw passende groene entreerimte.

- c. De parkeerplaatsen zijn nodig om een sluitende parkeeropzet te maken. Deze plek is stedenbouwkundig gezien de enige logische. Op verzoek van de omgeving is onderzocht of 5 parkeerplaatsen voor vergunningshouders aan het Bunschoterpad ingezet kunnen worden voor dit bouwplan. Dat is mogelijk en wordt als zodanig toegepast. Er zijn hierdoor 5 parkeerplaatsen op maaiveld minder nodig dan nu ingetekend in het ontwerp.
- d. Parkeerplaatsen langs de openbare weg zijn niet alleen voor bezoekers. Hier mag een ieder gebruik van maken. Voor het stallen van fietsen van de bewoners zijn er bergingen in het ontwerp van het gebouw meegenomen. Bezoekers kunnen hun fiets altijd bij de voordeur(en) parkeren net als bij grondgebonden woningen. Bushaltes zijn op loopafstand onder andere op de Molenstraat en op de Raadhuisstraat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.