



NOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP BESTEMMINGSPAN
'Ede-centrum en omgeving'

September 2018

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Ede-centrum en omgeving' heeft van 28 juni tot en met 8 augustus 2018 ter inzage gelegen. Op 27 juni 2018 is een inloopbijeenkomst gehouden in het pand aan de Doelenstraat 34-40 in Ede.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 19 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn binnen de termijn ontvangen en dus ontvankelijk. In deze zienswijzennota vindt u de naam van de indiener, gevolgd door de locatie waar de zienswijze betrekking op heeft. Daarna volgt een beknopte weergave van de zienswijze, die puntsgewijs voorzien worden van een gemeentelijke reactie.

Ingediende zienswijzen

1.1. Reclamant 1, Grotestraat 125/127 te Ede

Inhoud zienswijze

1. Graag de detailhandelsmogelijkheden op de percelen Grotestraat 125 en 127 behouden.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, wordt een voorgenomen wijziging niet doorgevoerd, indien eigenaren ageren tegen een beperking van de toegestane functies. Dit betekent dat de huidige detailhandelsmogelijkheden behouden blijven. Wel kent het nieuwe bestemmingsplan een zogenaamde uitsterfregeling, die het mogelijk maakt om de komende jaren opnieuw te inventariseren en alsnog wijzigingen door te voeren. Dit geeft eigenaren ruimte om te anticiperen op de voorgenomen koerswijziging voor het gebied waar het pand staat. Voor een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan, is opnieuw een procedure nodig.

Bij de inventarisatie hebben wij geconstateerd dat er op nummer 127 sprake is van detailhandelsgebruik. Op nummer 125 is dat niet het geval. Wij adviseren u om eventuele wijzigingen in het gebruik door te geven, zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheid over bestaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de percelen Grotestraat 125 en 127 de bestemming 'Gemengd-6' krijgen in het vast te stellen bestemmingsplan. Met deze bestemming blijven de detailhandelsmogelijkheden behouden.

1.2. Reclamant 2, Amsterdamseweg 8 in Ede

Inhoud zienswijze

1. Graag de huidige bestemming behouden op het perceel Amsterdamseweg 8.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, wordt een voorgenomen wijziging niet doorgevoerd, indien eigenaren ageren tegen een beperking van de toegestane functies. Dit betekent dat de huidige bestemming (op basis van het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort') wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel kent het nieuwe bestemmingsplan een zogenaamde uitsterfregeling, die het mogelijk maakt om de komende jaren opnieuw te inventariseren en alsnog wijzigingen door te voeren. Dit geeft eigenaren ruimte om te anticiperen op de voorgenomen koerswijziging voor het gebied waar het pand staat. Voor een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan, is opnieuw een procedure nodig.

Bij de inventarisatie hebben wij overigens geconstateerd dat er momenteel geen sprake is van detailhandelsgebruik in het pand. Wij adviseren u om eventuele wijzigingen in het gebruik door te geven, zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheid over bestaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het perceel Amsterdamseweg 8 de bestemming 'gemengd-14' krijgt in het vast te stellen bestemmingsplan. De bestemming is gelijk aan de eerder geldende bestemming 'gemengd-4' uit het voorgaande bestemmingsplan.

1.3. Reclamant 3, Telefoonweg 194,

Inhoud zienswijze

1. Indien er bomen worden geplant rond de parkeerplaats bij de Hoogvliet, wordt er zicht onttrokken aan het pand aan de Telefoonweg 194 (Kwantum). Graag afstemming over eventuele herinrichting van het plein.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. De (her)inrichting van het plein grenzend aan de Telefoonweg en de Halte (verder: 'het plein') maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De bestemming van het terrein wijzigt niet ten opzichte van de voorgaande bestemming 'verkeer'.

Op pagina 24 van het beeldkwaliteitsplan wordt de ambitie kenbaar gemaakt en een nieuwe groenstructuur te realiseren, die de Telefoonweg begeleidt.

De vergroening in en rondom het centrum is één van de belangrijkste speerpunten vanuit het programma 'Levendig Centrum'. De verbeeldingen op pagina 24 van het Beeldkwaliteitsplan moet gelezen worden als een schematische weergave van de vergroeningsambitie ofwel een uitvergroting van de werkelijkheid. De linker afbeelding laat zien dat het bestaande groen vooral bestaat uit 'eilandjes' zonder onderlinge samenhang. De rechter afbeelding laat zien dat de ambitie is om groenstructuren (bomen en/of beplanting) toe te voegen, dan wel te versterken en onderling met elkaar te verbinden. Om toch wat concreter te worden is op pagina 90 een suggestieprofiel van de Telefoonweg geschetst met daarbij een opsomming van een aantal ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen.

Voor de gehele Telefoonweg is een continue (weg)profiel gewenst die voorzien is van een bomenrij. In het zuidelijk deel van de Telefoonweg, waar ook het Kwantum-pand aan ligt, is nog geen groen(structuur) te ontdekken (zie afbeelding). Voor het beeld: de vergroeningsopgave betreft nadrukkelijk niet het realiseren van een 'groen scherm' om het gehele pand/gevel aan het zicht te onttrekken. Concreet zal het - indien technisch en fysiek mogelijk - gaan om een aantal losse bomen die voldoende hoog zijn opgekroond om enerzijds zicht op de gevel/naamgeving te behouden en anderzijds geen verkeersonveilige situaties te creëren.



Wij treden met u in overleg als zich concrete plannen voor de herinrichting van de Telefoonweg aandienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.4. Reclamant 4, centrumgebied,

Inhoud zienswijze

1. Leverancier Hanos veroorzaakt veel geluidsoverlast in de binnenstad door oude koelsystemen op de vrachtwagens. Is hier iets aan te doen door middel van milieuregels?

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Het bestemmingsplan voorziet niet in regels die het gebruik van vervoermiddelen en -wijzen reguleren. Ook milieuzones worden niet middels een bestemmingsplan ingesteld.

De regels omtrent installaties en (koel)systemen zijn opgenomen in het landelijk geldende Activiteitenbesluit. Kort gezegd gelden er geen geluidsnormen voor het laden en lossen (op piekmomenten) gedurende de dagperiode op basis van het Activiteitenbesluit. Ook kent de Algemene plaatselijke verordening geen regels op dat vlak.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.5. Reclamant 5, Maanderweg 80 in Ede,

Inhoud zienswijze

1. Graag de huidige bestemming behouden op het perceel Maanderweg 80.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Zoals in de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen, wordt een voorgenomen wijziging niet doorgevoerd, indien eigenaren ageren tegen een beperking van de toegestane functies. Dit betekent dat de huidige bestemming (op basis van het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort') wordt overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel kent het nieuwe bestemmingsplan een zogenaamde uitsterfregeling, die het mogelijk maakt om de komende jaren opnieuw te inventariseren en alsnog wijzigingen door te voeren. Dit geeft eigenaren ruimte om te anticiperen op de voorgenomen koerswijziging voor het gebied waar het pand staat. Voor een toekomstige aanpassing van het bestemmingsplan, is opnieuw een procedure nodig.

Bij de inventarisatie hebben wij overigens geconstateerd dat er momenteel geen sprake is van detailhandelsgebruik in het pand. Wij adviseren u om eventuele wijzigingen in het gebruik door te geven, zodat hier in de toekomst geen onduidelijkheid over bestaat.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat het perceel Maanderweg 80 de bestemming 'gemengd-12' krijgt in het vast te stellen bestemmingsplan. De bestemming is gelijk aan de eerder geldende bestemming 'gemengd-2' uit het voorgaande bestemmingsplan.

1.6. Reclamant 6, Bunschoterplein 29 in Ede,

Inhoud zienswijze

1. Graag het bestemmingsvlak aanpassen aan de kadastrale grens van het perceel Bunschoterplein 29. Dit houdt in dat de bestemming 'gemengd-12' ook moet gelden voor het deel van het westelijk deel van het perceel.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'gemengd-12' gekregen. Per abuis is niet het volledige perceel bestemd voor deze functie. In het definitieve bestemmingsplan is deze omissie hersteld.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestemming 'Gemengd-12' voor het gehele perceel gaat gelden.

1.7. Reclamant 7, Molenstraat (spoorwegovergang),

Inhoud zienswijze

1. Niet alle spoorinfra (lees: de slagbomen) vallen onder de bestemming 'verkeer - railverkeer'. Bij de spoorwegovergang op de Molenstraat vallen de slagbomen buiten de specifieke bestemming voor railverkeer.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. De dimensionering van de bestemming 'verkeer - railverkeer' is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort. Ook in dat bestemmingsplan waren de slagbomen dus buiten de bestemming voor railverkeer gelegen. Kennelijk is bij het bestemmen van de gronden uitgegaan van de eigendomsverhoudingen. Geconstateerd wordt dat de slagbomen op gemeentegrond zijn gelegen.

De gronden waar de slagbomen op staan, zijn in het ontwerpbestemmingsplan bestemd voor 'verkeer'. Hoewel deze bestemming ook verkeersvoorziening (in brede zin) toelaat, passen wij de bestemmingsplanverbeelding aan. De slagbomen komen daarmee onder de bestemming 'verkeer - railverkeer' te vallen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dit betekent dat de gronden ter plaatse van de slagbomen de bestemming 'verkeer - railverkeer' krijgen.

1.8. Reclamant 8, Maanderweg 15 in Ede,

Inhoud zienswijze

1. De bestemmingen aan de Maanderweg moeten niet veranderen.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Maanderweg 15, geldt dat er geen wijzigingen in het bestemmingsplan worden doorgevoerd. De bestemming 'Gemengd-13' is gelijk aan de voorheen geldende bestemming 'Gemengd-3'.

In de visie 'Het verhaal van Ede centrum - de koers naar 2030' kent als belangrijk uitgangspunt de concentratie van het kernwinkelgebied rond de Grotestraat, Achterdoelen en het Maandereind. Dit heeft gevolgen voor het betreffende gebied rond de Maanderweg en Stationsweg. Om tot een duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied te komen, is gekozen om het gebied te verkleuren naar woongebied met kantoorfuncties. Dit streefbeeld betekent niet dat bestaande winkels worden wegbestemd. Wel houdt het in dat is voorgesteld om van percelen die een andere functie hebben, de detailhandel mogelijkheden te schrappen. Voor zover eigenaren hier bezwaar tegen hebben, blijft de oude bestemming behouden. Met terugkerende inventarisaties beogen we de komende jaren een verkleuring van het gebied tot stand te brengen.

De discussie over deze visie en richting is breed en met meerdere participatiemomenten gevoerd. Zowel bewoners, gebruikers en pandeigenaren zijn betrokken. Het bestemmingsplan wordt als één van de instrumenten ingezet om de visie tot uitvoering te brengen. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding om voor het gebied een andere richting te kiezen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.9. Reclamant 9, Maanderweg 50/74,

Inhoud zienswijze

1. Als eigenaar van de panden aan de Maanderweg 50 en 74, is het verzoek de detailhandel mogelijkheden op deze percelen - en in het Maanderweggebied - ongewijzigd te laten. Het gebied kent weinig leegstand, wat deels voortvloeit uit de detailhandel. De Maanderweg fungeert als goede en goed bereikbare aanloopstraat naar het centrum.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Maanderweg 50, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Gemengd-2' had. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd-12', welke gelijk is aan de voorheen geldende bestemming.

Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Maanderweg 74, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Bedrijf' had. Deze bestemming laat geen detailhandel toe. De bestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan (ongewijzigd) overgenomen.

Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Maanderweg 76, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Gemengd-2' had. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd-12', welke gelijk is aan de voorheen geldende bestemming.

In de visie 'Het verhaal van Ede centrum - de koers naar 2030' kent als belangrijk uitgangspunt de concentratie van het kernwinkelgebied rond de Grotestraat, Achterdoelen en het Maandereind. Dit heeft gevolgen voor het betreffende gebied rond de Maanderweg en Stationsweg. Om tot een

duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied te komen, is gekozen om het gebied te verkleuren naar woongebied met kantoorfuncties. Dit streefbeeld betekent niet dat bestaande winkels worden wegbestemd. Wel houdt het in dat is voorgesteld om van percelen die een andere functie hebben, de detailhandelsmogelijkheden te schrappen. Voor zover eigenaren hier bezwaar tegen hebben, blijft de oude bestemming behouden. Met terugkerende inventarisaties beogen we de komende jaren een verkleuring van het gebied tot stand te brengen.

De discussie over deze visie en richting is breed en met meerdere participatiemomenten gevoerd. Zowel bewoners, gebruikers en pandeigenaren zijn betrokken. Het bestemmingsplan wordt als één van de instrumenten ingezet om de visie tot uitvoering te brengen. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding om voor het gebied een andere richting te kiezen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op het perceel Maanderweg 50. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.10. Reclamant 10, meerdere panden in centrumgebied,

Inhoud zienswijze

1. Als eigenaar van verschillende panden aan de Maanderweg, het Kuiperplein, de Brouwerstraat en de Grotestraat, is het verzoek de detailhandelsmogelijkheden op deze percelen - en in de betreffende gebieden - ongewijzigd te laten. Het wegbestemmen van de detailhandelfunctie uit deze goedlopende winkelstraten kan tot financiële schade leiden en dient geen doel.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. De panden in eigendom van reclamant zijn beoordeeld en daar waar een wijziging voorzien was, is deze teruggedraaid. Alle gebruiksfuncties uit het voorgaande bestemmingsplan blijven behouden.

Dit houdt in dat voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Maanderweg 70/70a, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Gemengd-2' had. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd-12', welke gelijk is aan de voorheen geldende bestemming.

Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Grotestraat 100, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Gemengd-2' had. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming 'Gemengd-12', welke gelijk is aan de voorheen geldende bestemming.

Voor zover de reactie betrekking heeft op het perceel Nieuwe Stationsstraat 27/29, geldt dat het perceel in het bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Centrum' had. In het nieuwe bestemmingsplan behoudt het perceel de bestemming 'Centrum', welke gelijk is aan de voorheen geldende bestemming.

In de visie 'Het verhaal van Ede centrum - de koers naar 2030' kent als belangrijk uitgangspunt de concentratie van het kernwinkelgebied rond de Grotestraat, Achterdoelen en het Maandereind. Dit heeft gevolgen voor de betreffende gebieden rond deze kern. Om tot een duurzaam en toekomstbestendig centrumgebied te komen, is gekozen om het gebied te verkleuren naar woongebied met kantoorfuncties. Dit streefbeeld betekent niet dat bestaande winkels worden wegbestemd. Wel houdt het in dat is voorgesteld om van percelen die een andere functie hebben, de detailhandelsmogelijkheden te schrappen. Voor zover eigenaren hier bezwaar tegen hebben, blijft de oude bestemming behouden. Met terugkerende inventarisaties beogen we de komende jaren een verkleuring van de gebieden tot stand te brengen.

De discussie over deze visie en richting is breed en met meerdere participatiemomenten gevoerd. Zowel bewoners, gebruikers en pandeigenaren zijn betrokken. Het bestemmingsplan wordt als één

van de instrumenten ingezet om de visie tot uitvoering te brengen. Wij zien in de zienswijze geen aanleiding om voor de gebieden in zijn algemeenheid een andere richting te kiezen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan voor zover deze betrekking heeft op de percelen Maanderweg 70/70a, Nieuwe Stationsstraat 27/29 en Grotestraat 100. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.11. Reclamant 11, Stationsweg 5a Ede,

Inhoud zienswijze

1. De zienswijze heeft voornamelijk betrekking op het Beeldkwaliteitsplan. In dat kader wordt gevraagd om aandacht voor de verkeerssituatie langs het gedeelte Stationsweg 1-17, waar veel verkeersbewegingen en daarmee gepaard gaande fijnstofuitstoot plaatsvindt. Dit in de vorm van bussen, doorgaand verkeer en vrachtverkeer.
2. Ter hoogte van de Stationsstraat en de Breelaan is het oversteken van de weg een gevaarlijke onderneming. Een voetgangersoversteek op deze plek is gewenst.
3. Ter hoogte van de Stationsweg 1-17 staat (haast) geen groen. Een groener straatbeeld is gewenst.
4. Het kunstwerk op het Maanderplein, in de vorm van een fontein, zorgt voor (functionele) problemen. Bij bepaalde windrichtingen stroomt het water de Stationsweg op, en het is gevoelig voor vandalisme. Wellicht dat met de vaststelling van een nieuw beeldkwaliteitsplan aandacht kan worden besteed aan dit kunstwerk.

Gemeentelijke reactie

Ad 1 en 2. De verkeerssituatie in een rond het centrum maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan of het bijbehorende beeldkwaliteitsplan. In dat opzicht heeft de zienswijze niet direct betrekking op de onderhavige procedure. Wel informeren wij u hierna over relevante informatie over de (verkeers)situatie ter plaatse.

De route tussen de Beukenlaan / Ericalaan en de Veenderweg, lopend via de Stationsweg en de Telefoonweg, maakt nog deel uit van het gemeentelijke hoofdwegennet. Deze route verwerkt een deel van het doorgaande autoverkeer en is dan ook ingericht voor een maximumsnelheid van 50 km per uur. De route is tevens van belang voor het bestemmingsverkeer van het centrum, en maakt bovendien deel uit van het hoofdnetwerk voor fietsers en busnetwerk. Tegelijkertijd is de beschikbare fysieke ruimte op deze wegen beperkt.

In het kader van het programma Levendig Centrum, alsmede het Fietsplan, streeft de gemeente ernaar om deze wegen vooral te faciliteren voor het bestemmingsverkeer van het centrum en de fietsers.

Een andere ontwikkeling is dat als gevolg van het nieuwe station Ede-Wageningen, met een nieuw busplein aan de zijde van het ENKA-terrein, de Stationsweg voor de regionale buslijnen niet langer meer een logische route is. Voor fietsers daarentegen gaat de Stationsweg veel belangrijker worden, omdat in het verlengde van de Stationsweg de huidige voetgangerstunnel onder het station omgebouwd wordt tot fietstunnel. Hierdoor ontstaat een rechtstreekse fietsroute tussen het centrum van Ede, Ede-Zuid, de Kenniscampus en Bennekom. Op dit moment maken nog veel van deze fietsers gebruik van de Albertstunnel en Klinkenbergerweg. Deze fietsstroom zal volledig verschuiven naar de Stationsweg, die daar nu nog niet op is ingericht.

Dit alles heeft aanleiding gegeven voor de gemeente om nieuwe projecten op te starten ten aanzien van (onder meer) de Stationsweg, Telefoonweg en Maanderplein, met het doel om deze wegen minder aantrekkelijk te maken voor doorgaand verkeer, door ze met een verblijfskarakter in te richten, met een bijbehorende maximumsnelheid van 30km per uur. Op die manier neemt de verkeersintensiteit af en is er meer ruimte te geven aan fietsers, voetgangers en openbaar groen.

Het kruispunt tussen de Telefoonweg en de Stationsweg wordt daarbij opnieuw ingericht, waarbij de huidige voorrangssituatie wordt vereenvoudigd.

In het kader van het Programma Levendig Centrum start de gemeente ook een onderzoek op met als doel om de routes voor het vrachtverkeer te optimaliseren. Doel hiervan is om vooral in het voetgangersgebied zelf de hoeveelheid vrachtverkeer terug te dringen en daar waar nodig te voorzien van logischere en efficiëntere routes. Verwachting is dat alle bovengenoemde projecten in de loop van het najaar 2018 worden opgestart en dat dan ook aanwonenden en andere belanghebbenden hier nader bij betrokken gaan worden.

Specifiek ten aanzien van fijn stof geldt dat de luchtkwaliteit in Nederland continu wordt gemonitord. Gegevens hierover zijn te vinden op <http://www.atlasleefomgeving.nl/home>. Uit de monitoringsgegevens volgt dat in Ede langs alle wegen in de stad wordt voldaan aan de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxiden. In de nabije toekomst zal de luchtkwaliteit verder verbeteren door toename van het aandeel elektrische auto's. Ook gaan de stadsbussen vanaf 2020 emissieloos rijden.

Ad 3. De vergroening in en rondom het centrum is één van de belangrijkste speerpunten vanuit het programma 'Levendig Centrum'. De verbeeldingen op pagina 24 van het Beeldkwaliteitsplan geven schematische weer wat de vergroeningsambitie is. De linker afbeelding laat zien dat het bestaande groen vooral bestaat uit 'eilandjes' zonder onderlinge samenhang. De rechter afbeelding laat zien dat de ambitie is om groenstructuren (bomen en/of beplanting) toe te voegen, dan wel te versterken en onderling met elkaar te verbinden.

Vanuit het Beeldkwaliteitsplan onderschrijft de gemeente de wens om langs het noordelijke deel van de Stationsweg groenvoorzieningen te realiseren. In het huidige wegprofiel is het niet mogelijk om bomen in te passen, maar als het wegprofiel in de toekomst daadwerkelijk versmald gaat worden zal het vergroenen van dit gedeelte van de Stationsweg één van de uitgangspunten zijn.

De gemeente treedt met de omgeving in overleg als zich concrete plannen voor de herinrichting van de Stationsweg aandienen.

Ad 4. De gemeenteraad heeft deze zomer budget beschikbaar gesteld om een ontwerp te maken om de verblijfskwaliteit van het Maanderplein, de belangrijkste zuidelijke entree van het centrum, te verbeteren. We maken een integraal plan, waaronder verkeer, ov-halte, groen, veiligheid, fiets parkeren. Wij nemen het kunstwerk in dat integrale ontwerpproces mee. We gaan in dat ontwerpproces dat in 2019 van start gaat zeer nauw samenwerken met alle stakeholders (ondernemers, bewoners, vervoersbedrijven).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.12. Reclamant 12, Grotestraat 121,

Inhoud zienswijze

1. Namens reclamant, wordt een zienswijze ingediend ten aanzien van de - per 1 januari 2020 - geldende beperking van de toegestane bouwhoogte op het perceel Grotestraat 121 in Ede. De verlaging van de toegestane bouw- en goothoogte volgt niet uit een (voldoende onderbouwde) ruimtelijk belang.

Ad 1. In de toelichting bij het bestemmingsplan is onvoldoende aandacht besteed aan de ruimtelijke aanleiding om de bouw- en goothoogte van het pand aan de Grotestraat 121 in Ede per 1 januari 2020 te beperken. De zienswijze geeft aanleiding om het standpunt over de voorgestelde beperking te herzien. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - correctie bouw- en/of goothoogte per 1-1-2020' wordt in het definitieve bestemmingsplan niet aan het perceel verbonden.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - correctie bouw- en/of goothoogte per 1-1-2020' wordt in het definitieve bestemmingsplan niet aan het perceel verbonden.

1.13. Reclamant 13, Raadhuisstraat/Molenstraat,

Inhoud zienswijze

1. In het plangebied is een gasdrukmeet- en regelstation aanwezig ter hoogte van de Molenstraat en de Raadhuisstraat. Deze heeft niet de daarbij horende bestemming 'bedrijf - nutsvoorziening'.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. De bestemming van het betreffende perceel is ongewijzigd overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Ook daarin kende het perceel de bestemming 'groen', en dus geen specifieke bestemming ten behoeve van een nutsvoorziening. Wij zien in de zienswijze, en onze wijze van bestemmen, geen aanleiding om het perceel alsnog de gevraagde bestemming te geven.

Nutsvoorzieningen (in gebouwde vorm) van bepaalde omvang die een eigen kadastraal perceel hebben, worden voorzien van een aparte bestemming ('bedrijf - nutsvoorziening'). Deze voorzieningen zijn van dusdanige omvang dat ze een ruimtelijke uitstraling hebben die een bijbehorende specifieke bestemming vereist.

In andere bestemmingen die (voornamelijk) openbaar gebied aanduiden, zoals 'verkeer' en 'groen', zijn nutsvoorzieningen ook toegestaan. Dat geldt dus ook voor de grond waar de nutsvoorziening op staat. Hier zijn nutsgebouwen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Bij eventuele ontwikkelingen in de directe omgeving van een dergelijke voorziening wordt uiteraard rekening gehouden met de aanwezigheid hiervan, en dus met de bijbehorende hindercontour. Overigens hebben wij geconstateerd dat de betreffende nuts-voorziening (onlangs) is verwijderd. Wij gaan er dus van uit dat de zienswijze is gebaseerd op verouderde informatie.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De aanwezigheid van een dergelijke kleinschalige nutsvoorziening binnen de bestemming 'groen' past in de bestemmingsplansystematiek en wijkt niet af van het voorgaande bestemmingsplan. Daarnaast geldt dat er ter plaatse geen nutsvoorziening meer aanwezig is.

1.14. Reclamant 14, Maanderpoort 5-45,

Inhoud zienswijze

De goot- en nokhoogte van bebouwing van het pand 'De Maanderpoort' (Maanderpoort 5-45) is beperkt tot respectievelijk 6 en 10 meter. Dit is niet in overeenstemming met de feitelijke bouwhoogte.

Gemeentelijke reactie

Voor het perceel Maanderpoort 5-45 gold in het voorgaande bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' een maximaal toegestane bouwhoogte van 10 meter, en een minimaal voorgeschreven goothoogte van 6 meter. Deze maten zijn in het onderhavige bestemming ongewijzigd overgenomen. Overigens golden deze maximale hoogtematen ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Ede-centrum' uit 1996.

Wellicht is in het verleden voor een specifiek bouwplan vrijstelling verleend voor een overschrijding van deze toegestane hoogtematen. Dit geeft geen aanleiding om de bouwhoogte voor het totale gebouw te verhogen naar deze maat. De bestaande bebouwing is toegestaan (op grond van het overgangsrecht).

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

1.15. Reclamant 15, Beukenlaan 4 / Stationsweg 36-40,

Inhoud zienswijze

Stationsweg 36

1. De bestemming 'Gemengd-12' maakt het niet mogelijk om kantoor te houden. De bestemming 'kantoor' is kennelijk komen te vervallen, wat niet gewenst is.
2. De (vergunde) uitbouw aan de achterzijde van het pand is niet opgenomen in het bouwvlak. Tevens klopt een aantal hoogteaanduidingen niet.

Stationsweg 38-40

3. De bestemming 'Gemengd-12' maakt het niet mogelijk om kantoor te houden. De bestemming 'kantoor' is kennelijk komen te vervallen, wat niet gewenst is.

Beukenlaan 4

4. De (vergunde) uitbouw aan de achterzijde van het pand is niet opgenomen in het bouwvlak. Tevens klopt een aantal hoogteaanduidingen niet.

Algemeen

5. Aan de voorzijde van de genoemde panden zijn parkeerplaatsen aanwezig. Deze graag positief bestemmen.

6. Gesteld wordt dat zowel hoofd- als bijgebouwen binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak moeten worden gerealiseerd. Hierdoor verliezen alle terreinen bebouwbaar oppervlak. Dat is niet gewenst.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. De panden aan de Stationsweg 36-40 en Beukenlaan 4 hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-12', welke inhoudelijk exact gelijk is aan de voorgaande bestemming 'Gemengd-2'. De functie 'kantoor- en praktijkruimte' maakt (ook) geen onderdeel uit van die bestemming. Wel is er een duidelijke samenhang met de toegestane functie 'dienstverlenend bedrijf en/of instelling'. Gelet op het bestendige gebruik wordt het kantoorgebruik ook planologisch toegestaan.

Ad 2. Overleg met reclamant heeft geleid tot een nauwkeurige vaststelling van de aanwezige/legale bebouwing. Deze wordt overeenkomstig vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan. De toegestane (bouw- en goot)hoogte van de bestaande bebouwing blijft gelijk aan hetgeen in het voorgaande bestemmingsplan was toegestaan.

Ad 3. De panden aan de Stationsweg 36-40 en Beukenlaan 4 hebben in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd-12', welke inhoudelijk exact gelijk is aan de voorgaande bestemming 'Gemengd-2'. De functie 'kantoor- en praktijkruimte' maakt (ook) geen onderdeel uit van die bestemming. Wel is er een duidelijke samenhang met de toegestane functie 'dienstverlenend bedrijf en/of instelling'. Gelet op het bestendige gebruik wordt het kantoorgebruik ook planologisch toegestaan.

Ad 4. Overleg met reclamant heeft geleid tot een nauwkeurige vaststelling van de aanwezige/legale bebouwing. Deze wordt overeenkomstig vastgelegd op de verbeelding bij het bestemmingsplan.

Ad 5. Uit de overlegde stukken blijkt dat de parkeerplaatsen sinds begin jaren '80 aanwezig zijn. Het overgangsrecht is hiermee van toepassing. Ter plaatse van de parkeerplaatsen wordt een specifieke aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen, zodat het gebruik positief bestemd is.

Ad 6. In zowel het voorgaande als het nieuwe bestemmingsplan, wordt gewerkt met een gelijke bestemmingsplansystematiek. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken te worden gerealiseerd, terwijl bijgebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak mogen worden geplaatst. Ook de toegestane oppervlaktes aan bijgebouwen veranderen niet. Met de vastlegging van de eerder vergunde bebouwing als hoofdgebouwen (zie ad 2 en ad 4) zijn de bouw mogelijkheden optimaal vastgelegd. Dit punt leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze leidt op een aantal onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan, met name de verbeelding. Het hoofdgebouwenvlak wordt gecorrigeerd. Daarnaast worden kantooractiviteiten uitdrukkelijk toegestaan.

1.16. Reclamant 16, Beukenlaan 4 / Stationsweg 36-40,

Inhoud zienswijze

1. De zienswijze is inhoudelijk exact gelijk aan de zienswijze 1.15.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Voor de inhoudelijke reactie verwijzen wij naar hetgeen gesteld is onder 1.15.

Conclusie

De zienswijze leidt op een aantal onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan, met name de verbeelding. Het hoofdgebouwenvlak wordt gecorrigeerd. Daarnaast worden kantooractiviteiten uitdrukkelijk toegestaan.

1.17. Reclamant 17, Marktstraat 69, Ede,

Inhoud zienswijze

Het perceel aan de Marktstraat 69 (Mr. Bojangels) heeft de aanduiding 'horeca van categorie 3'. Dit is niet in lijn met de toelichting bij het bestemmingsplan, waarin staat aangegeven dat het Museumplein bedoeld is voor horeca van hogere categorieën, en de rest van het centrum voor horeca van categorie 1 en 2.

Gemeentelijke reactie

In de toelichting bij het bestemmingsplan staat beschreven op welke wijze het bestemmingsplan tot stand is gekomen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het bestaande (legale) gebruik de grondslag vormt voor de toe te wijzen bestemmingen. Daarnaast vormt de visie op het centrum ('Het verhaal van Ede-centrum') uitgangspunt voor concentratie van het winkelkerngebied.

Het perceel Marktstraat 69 heeft in het voorgaande bestemmingsplan 'Ede-centrum en Bospoort' de bestemming 'Centrum' met de functieaanduiding 'horeca van categorie 3'. Binnen deze bestemming mag een café worden geëxploiteerd, wat feitelijk ook gebeurt. Het is niet de bedoeling van het nieuwe bestemmingsplan om deze mogelijkheden te beperken. Bestaand legaal gebruik wordt positief bestemd.

Het verwijderen van de functieaanduiding zou overigens niet betekenen dat het gebruik als café niet meer toegestaan is: dit gebruik zou slechts onder het overgangsrecht komen te vallen, terwijl beëindiging van de functie de komende planperiode niet aannemelijk is. Daarmee is een wijziging van de bestemming niet te verantwoorden, en zou dit tot slot tot planschade (kunnen) leiden.

De vaststelling van een bestemmingsplan kan geen oplossing bieden voor de ondervonden (geluids)hinder vanwege het café.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1.18. Reclamant 18, centrumgebied,

Inhoud zienswijze

1. De stukken inzake het ontwerpbestemmingsplan zijn digitaal niet goed ontsluitbaar.

2. Ten oosten van het Oude Kerkplein ligt de haagbeukenstrook met een looppad eronder. Deze beukenhaag dient een beschermde status te krijgen.

3. Het gebied tussen de Trapakkers en de tuinen van de bebouwing langs de Arnhemseweg ligt een pad. Dit was openbaar toegankelijk maar is sinds 2 jaar afgesloten met bouwhekken. Het is gewenst dat het pad openbaar blijft.

4. In het algemeen zouden historische paden hun functie moeten behouden. Hierover zou bij planvorming een breder (publiek) debat moeten worden gevoerd.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Het ontwerpbestemmingsplan, en alle bijbehorende stukken, zijn gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Sinds de digitalisering van bestemmingsplannen, worden inderdaad geen papieren versies van de stukken meer verschaft. Wel kan bij de Balie Bouwen, Wonen en Milieu informatie worden gekregen over de ontsluiting van de digitale informatie.

Ad 2. De haagbeukenstrook ten oosten van het Oude Kerkplein heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'groen', met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie'. Er geldt geen specifieke cultuurhistorische aanduiding, wat in het vorige bestemmingsplan ook niet het geval was.

De bomen zijn in de gemeentelijke registratie aangemerkt als 'monumentale bomen'. Het (kap)beleid verbindt daar strenge voorwaarden in het kader van eventuele kap aan. Feitelijk dient te worden aangetoond dat een boom (vanwege bijvoorbeeld ziekte) niet meer op een veilige manier in stand te houden is. Daarnaast is er altijd sprake van een herplantplicht. Tevens is het gebied aangewezen als 'hoofdgroenstructuur'. Ook geldt dat de gemeente eigenaar is van de gronden. Wij zien de waarde van de bomenrij in en hebben geen intentie om deze te verwijderen of aan te tasten. Er is slechts sprake van regulier onderhoud.

Hoewel een specifieke cultuurhistorische aanduiding ontbreekt, biedt de status als monumentale boom, en de ligging in de hoofdgroenstructuur, voldoende bescherming tegen kap of aantasting van de bomen. Een aparte cultuurhistorische aanduiding wordt, naast de monumentale status, niet als toegevoegde waarde gezien.

Ad 3. Het bestemmingsplan regelt niet of een pad openbaar toegankelijk is. Overigens geldt dat het betreffende pad niet in het plangebied van het bestemmingsplan ligt.

Ad 4. Het kan voorkomen dat een historisch pad onderdeel uitmaakt van een planvorming op een perceel of in een bepaald gebied. Leidt dat tot aanpassing van (de status/openbaarheid) van het pand, dan maakt dat onderdeel uit van de besluitvorming. Plannen worden in ontwerp gepubliceerd, en staan daarmee open voor inspraak. Uiteindelijk besluit de gemeenteraad - alles afwegende - over de ontwikkeling. Een onderdeel van die afweging is ook de cultuurhistorische waarde van een plangebied of onderdeel daarvan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.19. Reclamant 19, Grotestraat 91,

Inhoud zienswijze

1. Voor het perceel Grotestraat 91 geldt de bouwaanduiding 'correctie bouw- en/of goothoogte per 1-1-2020'. Ondanks het lopende overleg met de gemeente over realisatie van een bouwplan op het perceel, is de vraag deze aanduiding te verwijderen, omdat er anders sprake kan zijn van een onaanvaardbare inbreuk op de bouwmogelijkheden (en daarmee gepaard gaande planschade).

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Met de bouwaanduiding wordt beoogd de feitelijke bouwhoogte van het pand op het perceel, per 1 januari 2020, planologisch vast te leggen. De reden hiervoor is dat uitvoering van de toegestane bouw- en goothoogte (te weten 12 en 6 meter) tot een ongewenst ruimtelijk effect op de naastgelegen steeg leidt.

Momenteel wordt een overleg met reclamant gevoerd over ontwikkelmogelijkheden van het perceel, onder andere om het wonen op de begane grond in de steeg mogelijk te maken. Hiertegenover staat een beperking van de bouwhoogte tot een hoogte die in proportie is met de omgeving. De insteek is

om hiervoor binnen afzienbare termijn een (aparte) ruimtelijke procedure voor op te starten. Met dit vooruitzicht op een spoedige herbestemming van het perceel, achten we de voorgenomen beperking van de bouw- en goothoogte niet meer noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat de specifiek bouwaanduiding 'correctie bouw- en/of goothoogte per 1-1-2020' van het perceel verwijderd wordt.