



NOTA van ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN “Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218”

9 april 2020

Inleiding

Direct achter de percelen Hoofdweg 210 t/m 216 ligt een agrarisch perceeltje te midden van woonbebouwing. In de Structuurvisie Ederveen, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 april 2015, is dit perceel beschreven als een te ontwikkelen gebied voor woningbouw.

Op verzoek van een initiatiefnemer is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van zes tweekappers mogelijk en drie seniorenwoningen.

Het betreft het ontwerpbestemmingsplan 'Ederveen, herontwikkeling Hoofdweg 218' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2018EDRV0002-0201. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 20 juni tot en met woensdag 31 juli 2019 ter inzage gelegen.

Er zijn aanvankelijk drie zienswijzen ingekomen op het ontwerpbestemmingsplan. Twee zienswijzen zijn nadien weer ingetrokken.

In dit document worden de zienswijzen inhoudelijk behandeld.

Toets op ontvankelijkheid

De zienswijze is ingediend namens de bewoners van de Jasmijnstraat. De zienswijze was oorspronkelijk niet ondertekend en maakte niet duidelijk namens welke bewoners de zienswijze wordt ingediend. Reclamant is op 5 augustus 2019 schriftelijk in de gelegenheid gesteld om de zienswijze op dit punt aan te vullen en te ondertekenen. Op 20 augustus 2019 is de zienswijze op dit punt aangevuld en voorzien van een overzicht van bewoners die de ingediende zienswijze onderschrijven. De zienswijze wordt ingediend namens 32 bewoners van de Jasmijnstraat.

Zienswijzenoverleg

Op 12 september 2019 is een zienswijzenoverleg gehouden waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om de ingediende zienswijze nader toe te lichten. Raadsleden zijn als toehoorders uitgenodigd. Van het zienswijzenoverleg is een verslag gemaakt waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Reclamant, brief geregistreerd onder nummer 2019073139299, mede namens 32 andere bewoners van de Jasmijnstraat.

Inhoud zienswijze

Reclamant vraagt aandacht voor drie aspecten en verzoekt de gemeenteraad om het bestemmingsplan aan te passen conform voorgestelde alternatieven.

a. Uitritten op de Jasmijnstraat

Voor vier woningen wordt conform het ontwerpbestemmingsplan de uitrit op de Jasmijnstraat gerealiseerd. Eén van deze uitritten is schuin tegenover een 'toegangspad/brandgang' van de bestaande woningen waar veelvuldig gebruik van wordt gemaakt. Met name ook door kleine kinderen waarvan niet verwacht kan worden dat ze goed opletten tijdens het verlaten van de brandgang naar de openbare weg.

Daarnaast is de verbindingsweg tussen Jasmijnstraat 1 en Jasmijnstraat 2 dermate smal dat het passeren van twee voertuigen niet mogelijk is. Dit wordt op dit moment opgelost door uit te wijken naar de naastgelegen groenstrook in de vorm van graskeien.

Reclamant vraagt om het ontwerpbestemmingsplan zodanig aan te passen dat er geen nieuwe in/uitritten worden gerealiseerd op de Jasmijnstraat. Reclamant stelt voor om de vier tweekappers aan de Jasmijnstraat om te draaien, zodat de achterzijde van de nieuwe kavels grenst aan de Jasmijnstraat en de uitrit aan de noordzijde komt te liggen. Daarmee kan al het verkeer van de nieuwe ontwikkeling worden afgewikkeld via de Hoofdweg.

b. Parkeerproblematiek in de Jasmijnstraat

Reclamant geeft aan dat er in de huidige situatie al sprake is van een parkeerprobleem in de Jasmijnstraat. De in/uitrit van de nieuwe woningen aan de Jasmijnstraat gaan ten kosten van het oppervlak van de graskeien aan de zijkant van de verbindingsweg tussen de beide Jasmijnstraten in. Deze groenstrook wordt gebruikt als informele parkeerplaats. Dit betekent dat er minimaal drie parkeerplaatsen komen te vervallen.

Tevens is het aannemelijk dat de bewoners van de nieuwe kavels aan de Jasmijnstraat de voorzijde van hun woning ook gaan gebruiken als parkeermogelijkheid. Hierdoor komen diverse parkeerplaatsen te vervallen voor de bewoners van de Jasmijnstraat.

Reclamant geeft aan dat door het draaien van de woningen aan de Jasmijnstraat dit probleem kan worden opgelost. Verder geeft reclamant aan dat er binnen het plangebied langs de vijver extra parkeerplaatsen kunnen worden aangelegd door te kiezen voor haaksparkeren i.p.v. langsparkeren (10 plaatsen ten opzichte van 5 in het ontwerpbestemmingsplan).

c. Open waterberging

Op dit moment wordt in het plan een vijver voorzien voor het bergen van oppervlaktewater. Dit is een wijziging op het plan, omdat de waterberging in eerste instantie was voorzien door middel van een wadi. Het voordeel van een wadi is dat deze grotendeels van het jaar droog staat. De wadi staat alleen vol water wanneer er sprake is van een overmatige regenbui.

Aangezien de vijver voor kinderen van de Jasmijnstraat gemakkelijk is te bereiken, is het niet wenselijk dat er een vijver wordt geplaatst. Ongeacht dat dit voldoet aan de regelgeving. Vanuit de brandgang is er geen zicht op de kinderen en het zou erg tragisch zijn als er een kind in de vijver zou verdrinken doordat onvoldoende maatregelen zijn getroffen. Wij gaan er dan ook vanuit dat als de gemeente een plan onderzoekt, men uitgaat van preventie (veiligheid)maatregelen en geen correctieve maatregelen na een incident.

Reclamant stelt als alternatief voor om een ondergrondse tank te plaatsen die gekoppeld wordt op zakputten. Om te voorkomen dat de bodem onvoldoende opneemt kan er een noodoverloop gemaakt worden vanaf de ondergrondse tank naar de hemelwaterafvoer van de gemeente. E.e.a. zoals reeds voorgesteld in de watertoets met referentienummer NC14022300 van 16 april 2015.

d. Wederdienst

Reclamant vraagt tot slot wat de wederdienst is van de projectontwikkelaar voor het dorp Ederveen. Bij een vergelijkbaar plan, dat gelijktijdig in procedure is, wordt door de ontwikkelaar het aanzicht van een stuk grond bij binnenkomst van Ederveen geoptimaliseerd.

Gemeentelijke reactie

a. Uitritten op de Jasmijnstraat

Anders dan reclamant stelt, voorziet het plan niet in de realisatie van 4 tweekappers met de in-/uitrit naar de Jasmijnstraat. Slechts 2 tweekappers staan met de voorgevel georiënteerd naar de Jasmijnstraat. Daarmee is sprake van het toevoegen van twee in-/uitritten op de Jasmijnstraat. Het feit dat één inrit is gelegen tegenover een toegangspad/brandgang van de bestaande woningen, heeft niet direct tot gevolg dat sprake is van een onveilige situatie. Wellicht dat met deze positionering er juist meer overzicht is vanuit de nieuwe inrit, omdat je direct zicht heb op de bestaande brandgang. Bij de beoordeling nemen wij verder in ogenschouw dat sprake is van een in-/uitrit met een zeer lage verkeersintensiteit en dat de brandgang op dit moment ook al direct op een openbare weg uitkomt. Ondanks de lage verkeersintensiteiten moet daarbij altijd de nodige voorzichtigheid worden betracht. Daarbij staan er hekjes aan het einde van de bestaande toegangspad/brandgang om dit te ondersteunen. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een onacceptabele onveilige situatie en is de situering vergelijkbaar met veel bestaande situaties in woonwijken.

Reclamant refereert aan de verbindingsweg tussen Jasmijnstraat 1 en 2. Waarschijnlijk doelt reclamant op de verbindingsweg direct ten zuiden van het plangebied en ten noorden van Jasmijnstraat 18 en 20. Het betreft inderdaad een smalle verbindingsweg, maar naar de mening van de gemeente Ede betreft het geen onaanvaardbaar smalle verbinding. Het

gebruik van deze weg door autoverkeer is beperkt. De bestaande woningen aan de Jasmijnstraat worden direct via de Hortensiastraat ontsloten. De weg ten noorden van Jasmijnstraat 18 en 20 is daarmee niet noodzakelijk voor het bereiken van de bestaande woningen en wordt slechts beperkt gebruikt. Het zal daarmee slechts incidenteel voorkomen dat autoverkeer elkaar moet passeren. Daarbij wordt de grasbetonstrook op dit moment gebruikt als informele parkeerruimte en is er op drukke momenten geen garantie op de aanwezigheid van passeerruimte. De realisatie van 2 in-/uitritten en een langzaam verkeersverbinding naar het plangebied biedt deze ruimte wel. Ook is het extensieve gebruik van de weg niet problematisch t.a.v. het bereiken van de nieuwe tweekapper.

Het verzoek van reclamant om de nieuwe tweekapper te draaien, zodat er geen in-/uitrit komt op de Jasmijnstraat, kan niet worden gehonoreerd. Bij de planontwikkeling is gezocht naar een kleinschalige woningbouwsetting in een groene enclave zoals de Structuurvisie vraagt. Gelet op de beschikbare ruimte en de positionering van de bestaande omgeving, zijn er weinig alternatieve stedenbouwkundige invullingen denkbaar. De stedenbouwkundige opzet in het ontwerpbestemmingsplan zorgt juist voor een speelse en ontspannen invulling door beide tweekappers een kwart te draaien van elkaar. Eén tweekapper heeft daarbij de voorgevel gericht op het westen en één op het zuiden. Het draaien van beide tweekappers in dit deel, zoals reclamant heeft voorgesteld, past stedenbouwkundig niet binnen de beschikbare ruimte en leidt tot extra verharding. Daarnaast is het stedenbouwkundig gewenst om de voorgevels te oriënteren naar openbaar gebied.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

b. Parkeerproblematiek in de Jasmijnstraat

Zoals in het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd, wordt met de planontwikkeling voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de Nota parkeernormering. De informele parkeerruimte die in de grasbetonstrook komt te vervallen wordt binnen het plangebied gecompenseerd. Op uitdrukkelijk verzoek van omwonenden wordt het plangebied niet direct toegankelijk voor autoverkeer vanuit de Jasmijnstraat. Vanuit verkeerskundig oogpunt behoort dit echter wel tot de mogelijkheden, maar wij komen graag tegemoet aan de wensen vanuit de bestaande wijk. Gelet op de geringe afstand van de nieuwe parkeerplaatsen tot de bestaande wijk, is er voldoende parkeerruimte op loopafstand aanwezig.

Het verzoek van reclamant om de extra parkeerplaatsen naast de vijver te wijzigen in haaksparkeren wordt op dit moment niet gehonoreerd. Met het plan wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormering en wij verwachten dat dit aantal in de praktijk gaat passen bij de daadwerkelijke parkeerbehoefte. Gelet op het gewenste stedenbouwkundige beeld om een groene enclave te realiseren, moet onnodige aanleg van verharding worden voorkomen.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

c. Open waterberging

Het is juist dat in de planvorming oorspronkelijk een wadi was voorzien. Echter door de in het gebied van nature aanwezige hoge grondwaterstanden, is het technisch niet mogelijk om een voldoende diepe (droge) wadi of een infiltratiesysteem zoals een ondergrondse berging met zakputten aan te leggen. De geplande wadi zal in de praktijk vanzelf gevuld worden met grondwater. Vandaar dat er voor gekozen is om de benaming 'wadi' te wijzigen in de benaming 'vijver', omdat dit de werkelijke situatie beter weergeeft.

De vijver is ontworpen met dermate flauwe oevers dat het geen probleem is om uit de vijver te geraken als je er onverhoopt toch in terecht mocht komen. Daarmee is naar onze mening geen sprake van een onacceptabele onveilige situatie en is de situering vergelijkbaar met veel bestaande situaties in woonwijken (vergelijk de vijver aan de Forsythiastraat in Ederveen). Uiteraard is het niet wenselijk dat kinderen die niet kunnen zwemmen buiten het zicht van ouders/toezichthouders bij welk water dan ook spelen, en dit zien wij ook als een verantwoordelijkheid voor de ouders.

De noodoverloop, zoals voorgesteld, is in het ontwerp opgenomen. Echter de eerste 60mm neerslag dient in het gebied zelf geborgen te worden voordat het naar de hemelwaterafvoer of watergang afgevoerd mag worden, conform het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe.

e. *Wederdienst*

Reclamant refereert naar een wederdienst die vanuit de projectontwikkelaar jaren geleden zelf is aangeboden, waarbij sprake is van een ontwikkeling die geen directe grondslag had in de Structuurvisie Ederveen. De voorliggende ontwikkeling aan de Hoofdweg 218 heeft wel een directe grondslag in de vastgestelde Structuurvisie Ederveen. Daarmee is er bij dit project geen sprake van een extra 'tegenprestatie' voor de ontwikkeling en zijn de ontwikkelingen niet vergelijkbaar.