



NOTA ZIENSWIJZEN
BESTEMMINGSPPLAN
Ede, Parapluplan Wonen

10 september 2020, versie 1

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ede, Parapluplan Wonen" heeft van 26 maart tot en met 6 mei 2020 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ontvangen. Beide zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Advocate, namens eigenaar Arthur Koolkwartier 51, hierna reclamant 1

Inhoud zienswijze

Door reclamant wordt aangegeven dat over het perceel Arthur Koolkwartier 51 in Ede in een overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat het pand gedurende vijf jaar wordt gebruikt als kantoorruimte en filmstudio en dat het daarna mag worden verbouwd tot woongebouw met maximaal 9 woningen.

Verder geeft reclamant aan dat hij het van belang vindt dat deze mogelijkheid tot verbouw blijft bestaan zonder beperkingen en onzekerheden.

Voorgesteld wordt om de bestemming Wro-zone Wijzigingsbevoegdheid -8' te verwijderen voor het perceel. Voor eventuele andere oplossingen geeft reclamant aan ook open te staan.

Gemeentelijke reactie

Voor het perceel Arthur Koolkwartier 51 in Ede geldt momenteel de bestemming Gemengd (artikel 4) volgens bestemmingsplan "Ede, Kazerneterreinen" (vastgesteld 6 nov 2013)

De huidige bestemming laat onder andere de functie 'Wonen' toe. Verder maakt het perceel - met de naastgelegen gronden - onderdeel uit van 'Wro-zone Wijzigingsgebied 8'. Deze aanduiding maakt het mogelijk dat het college de bestemming wijzigt naar een woongebied.

Het van kracht worden van het paraplubestemmingsplan Wonen levert geen wijzigingen op voor bestemmingen "Gemengd" of "Centrum", maar richt zich op het beperken van splitsen van, en kamerverhuur in, bestaande woningen met de bestemming/doeleindenomschrijving 'wonen'.

Het parapluplan Wonen heeft ook geen belemmerende werking voor de 'WRO-zone wijzigingsgebied 8' dat voor het perceel geldt en waarin is opgenomen dat B&W bevoegd zijn om het bestemmingsplan te wijzigen naar de bestemming "Woongebied" zoals bedoeld in artikel 9 van het bestemmingsplan. Reclamant wordt ten aanzien van het huidige gebruik voor wonen niet benadeeld en behoudt de bestaande rechten.

Telefonisch is door reclamant toegelicht dat wordt ingezien dat er op basis van de geldende bestemming ruimte is om meer dan 9 woningen te realiseren.

Daarmee biedt de geldende bestemming meer ontwikkelruimte dan de wijzigingsbevoegdheid en ook meer dan contractueel afgesproken. Daarom vraagt reclamant om het verwijderen van de wijzigingsbevoegdheid of een andere oplossing. Het college zal daarom per brief aangeven dat zij niet voornemens is, zonder uitdrukkelijk verzoek, de bestemming te wijzigen middels WRO-wijzigingsgebied 8. Dit staat los van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen.

Naar aanleiding van de zienswijze zal per brief aan reclamant worden aangegeven dat het college niet voornemens is om, zonder uitdrukkelijk verzoek van reclamant, de bestemming te wijzigen middels 'WRO wijzigingsgebied 8'.

2. DAS Rechtsbijstand, namens de eigenaren van Stationsweg 103 te Ede, hierna reclamant 2

Inhoud zienswijze

Op grond van het bestemmingsplan "Reparatie actualisatie kernen" rust op het perceel Stationsweg 103 de enkelbestemming 'Dienstverlening' met functieaanduiding 'kantoor'. Binnen die bestemming is ook de functie Wonen toegestaan. Daarnaast rust op het naastgelegen perceel (verder: Berkenlaan 1) de enkelbestemming 'Wonen-1' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' (inclusief bouwvlak). Daarnaast geldt de bestemming 'Tuin - I'. Op dit perceel nog geen woning gerealiseerd.

De thans vigerende bestemming 'Dienstverlening' biedt, bij gebreke van een definitie van het begrip 'wonen' geen beperking ten aanzien van de woonvorm, noch ten aanzien van het aantal woningen dat in het hoofdgebouw is toegestaan. Het pand aan de Stationsweg 103 wordt - conform bestemmingsplan - momenteel bewoond door bovengenoemde cliënten en tevens worden in het pand (hospita)kamers verhuurd aan circa 12 personen. Reclamanten verzoeken dit ook mogelijk te laten zijn voor de nog te bouwen woning.

Reclamant stelt voorts dat het bestaande pand volgens het geldende bestemmingsplan kan worden gebruikt als zorginstelling, te weten een commerciële instelling die kamers verhuurt aan individuele bewoners (zorgbehoevenden) waarbij eventueel ook sprake is van woonruimte voor zorgverlenend personeel.

Reclamant stelt dat een dergelijk gebruik in het gedrang komt door het parapluplan omdat dan bewoning nog slechts door één huishouden is toegestaan.

Gemeentelijke reactie

Deze zienswijze leidt - voor zover deze betrekking heeft op het perceel Stationsweg 103 - tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan Parapluplan Wonen.

We vullen artikel 3.1.b van het ontwerpbestemmingsplan aan met de cursief gemaakte zin

b. Het onder 3.1, onder a genoemde geldt niet voor de bestemmingen 'Gemengd', 'Gemengd-1 tot en met Gemengd-14' en 'Centrum' in de bestemmingsplannen van de gemeente Ede. Het onder 3.1, onder a genoemde geldt tevens niet voor percelen die in het bestemmingsplan 'reparatieplan Actualisatie Kernen' (vastgesteld op 28 november 2013) de bestemming 'dienstverlening' hebben.

Met deze toevoeging blijft de huidige planologische situatie voor het bestaande pand op het perceel Stationsweg 103 onverminderd van toepassing.

Het parapluplan 'Wonen' brengt (met bovenstaande wijziging) geen verandering in de bestaande planologische mogelijkheden op het perceel. De stelling van reclamant over het potentiële gebruik van het pand ten behoeve van een zorginstelling - wat daar verder ook van zij - is in dit kader dan ook niet relevant. Indien er plannen zijn voor wijziging van de functie van het pand, zal dat moeten worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan ('Reparatie Actualisatie Kernen') uit 2013.

Daarnaast is er geen aanleiding om de beperkingen die het parapluplan met zich meebrengt voor de (nog te realiseren) vrijstaande woning aan de Berkenlaan 1, te wijzigen. Het plan is juist bedoeld om de mogelijkheid tot onverkorte verkamering van eengezinswoningen in te perken, zo ook voor het onderhavige perceel. Slechts in gevallen waarbij er sprake is van een bestaande situatie geldt een uitzondering op die lijn; daar is in dit geval geen sprake van, nu er nog geen woning aanwezig is.