



**NOTA ZIENSWIJZEN**

**ONTWERP BESTEMMINGSPLAN**

**Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede**

1 december 2009

## Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Parkweg-West "omgeving Parkweg 125" te Ede heeft van donderdag 17 september tot en met 28 oktober 2009 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1.

[REDACTED] (hierna: reclamant) is van mening dat door de wijziging van het bestemmingsplan de bebouwing op het perceel van de Parkweg 125 zo hoog wordt gemaakt dat hierdoor al het licht uit de tuin van A. Mauvestraat 2 en 4 wordt weggenomen. Reclamant merkt op dat zich op dit moment op het perceel van de Parkweg 125 een pand van één bouwlaag (voormalig Edah-gebouw) bevindt en dat zij bezwaar maakt als hier nog twee woonlagen bovenop komen.

Reclamant vraagt of het mogelijk is het gehele project te 'spiegelen', waardoor de bebouwing aan de andere kant van het perceel komt. Op deze wijze wordt niemand zonlicht ontnomen, want hier staan geen woningen met tuinen.

### Reactie van de gemeente

De opmerkingen van reclamant zijn voor de gemeente aanleiding geweest voor het laten opmaken van een zogenaamd schaduwdiagram (zie de bijlage). Het schaduwdiagram is toegevoegd aan deze nota zienswijzen. Het schaduwdiagram laat zien wat het gevolg is, van de beoogde bebouwing, voor het zonlicht voor de woningen aan de A. Mauvestraat 2 en 4.

De reclamant maakt in zijn zienswijze een vergelijking tussen de hoogte van het pand dat zich nu bevindt op het perceel van de Parkweg 125 en de toekomstige situatie. Deze vergelijking is naar mening van de gemeente niet juist, omdat er van de maximale planologische situatie dient te worden uitgegaan. Het huidige bestemmingsplan Parkweg-West geeft namelijk de regels over de maximale bebouwing die momenteel kan plaatsvinden op het perceel van de Parkweg 125. Daarom is bij het schaduwdiagram uitgegaan van de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan Parkweg-West (7,5 meter) en de maximale bouwhoogte die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt (11 meter, aan de zijde van reclamanten en 12 meter aan de zijde van Parkweg 127). Het schaduwdiagram laat zien dat het nieuwe bestemmingsplan in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft op het zonlicht in de tuin van zowel A. Mauvestraat 2 als 4.

Reclamant vraagt of het ook mogelijk is het project te spiegelen. Daarover merken wij het volgende op: Het voorliggende plan is mede opgesteld naar aanleiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is het van belang dat het bouwplan zich voegt in het reeds bestaande stedelijk weefsel van de Parkweg en omgeving. Hierbij zijn de belangen van de omringende percelen eveneens meegewogen. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 3.1 van de toelichting is namelijk het volgende opgenomen: *Het voorliggend plan is een volgende stap in de verdichting van het bebouwingslint van de Parkweg, waarbij voor het vrij grote perceel gekozen is voor een invulling met een gesloten bouwblok met een besloten binnenhof.*

*Langs de Parkweg is een gevarieerd gevelbeeld het uitgangspunt met drie woonlagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap. De bebouwing staat direct aan de stoep en heeft geen verhoogde plint. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande bouwhoogte-typologie van de bebouwing langs de Parkweg en de omringende straten. Een klein deel van de wand heeft een afwijkende kaprichting waardoor een verwijzing ontstaat naar de nog resterende vrijstaande woningen in de omgeving. De voorgevel rooilijn van het complex ligt in het verlengde van de voorgevels van de naastliggende panden zodat een logisch en continue straatbeeld zal ontstaan. Naar achteren toe is de bebouwing van het blok deels lager: twee lagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap, zodat een geleidelijke overgang naar de achterliggende bestaande woonbebouwing aan de Mauvestraat plaatsvindt.*

*De woningen op het achterterrein zorgen ook voor een sociale controle in het achtergebied. Onder deze woningen bevinden zich ook de bergingen van het complex.*

*Op het achterterrein bevindt zich de ruime parkeervoorziening in combinatie met een aantal*

bomen. Het parkeren vindt vrijwel volledig plaats uit het zicht van de Parkweg, zodat de auto's niet het openbaar gebied zullen domineren. De parkeervoorziening op het achterterrein is bereikbaar via een poort in het bouwblok in aansluiting op het Poortlaangebied aan de overzijde van de Parkweg.

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat juist door de opzet van de bebouwing zoals het plan nu voorligt, de belangen van de bewoners van de Anton Mauvestraat niet tot nauwelijks worden benadeeld, zoals ook blijkt uit het schaduwdiagram. Het bovenstaande laat zien dat het plan zodanig zorgvuldig is ingepast dat "spiegelen" van het project niet aan de orde is.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede.

2.

(hierna reclamanten) zijn van mening dat door de wijziging van het bestemmingsplan de bebouwing op het perceel van de Parkweg 125 zo hoog wordt gemaakt dat hierdoor al het licht en de privacy uit de tuin van A. Mauvestraat 2 en 4 wordt weggenomen. Reclamanten merken op dat zich op dit moment op het perceel van de Parkweg 125 een pand van één bouwlaag (voormalig Edah-gebouw) bevindt en dat zij bezwaar maken als hier nog twee woonlagen bovenop komen.

Reclamanten vragen of het mogelijk is het gehele project te 'spiegelen', waardoor de bebouwing aan de andere kant van het perceel komt. Op deze wijze wordt niemand zonlicht ontnomen, want hier staan geen woningen met tuinen.

#### Reactie van de gemeente

De opmerkingen van reclamanten zijn voor de gemeente aanleiding geweest voor het laten opmaken van een zogenaamd schaduwdiagram (zie de bijlage). Het schaduwdiagram is toegevoegd aan deze nota zienswijzen. Het schaduwdiagram laat zien wat het gevolg is, van de beoogde bebouwing, voor het zonlicht voor de woningen aan de A. Mauvestraat 2 en 4.

De reclamanten maken in hun zienswijze een vergelijking tussen de hoogte van het pand dat zich nu bevindt op het perceel van de Parkweg 125 en de toekomstige situatie. Deze vergelijking is naar mening van de gemeente juridisch niet juist, omdat er van de planologische situatie dient te worden uitgegaan. Het huidige bestemmingsplan Parkweg-West geeft namelijk de regels over de maximale bebouwing die momenteel kan plaatsvinden op het perceel van de Parkweg 125. Daarom is bij het schaduwdiagram uitgegaan van de maximale bouwhoogte in het huidige bestemmingsplan Parkweg-West (7,5 meter) en de maximale bouwhoogte die het nieuwe bestemmingsplan mogelijk maakt (11 meter aan de zijde van reclamanten en 12 meter aan de zijde van Parkweg 127). Het schaduwdiagram laat zien dat het nieuwe bestemmingsplan in vergelijking tot het huidige bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft op het zonlicht in de tuin van zowel A. Mauvestraat 2 als 4.

Met betrekking tot de gestelde aantasting van de privacy kan het volgende worden opgemerkt. Uiteraard zal er het een en ander veranderen ten opzichte van de huidige situatie met de aanwezige supermarkt. Echter, in het bestemmingsplan Parkweg was voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen welke woningbouw mogelijk maakt met een hoogte van 10 meter. In dat opzicht past het voorgenomen plan qua functie en veranderingen op dit perceel in dat uitgangspunt en een zekere aantasting van de privacy hangt hier al mee samen. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in een stedelijke omgeving men rekening dient te houden met mogelijke veranderingen in de leefomgeving en is een bepaalde mate van aantasting van de privacy acceptabel. Deze ontwikkeling valt redelijkerwijze binnen aanvaardbare normen voor een binnenstedelijke situatie.

Reclamanten vragen of het ook mogelijk is het project te spiegelen. Daarover merken wij het volgende op: Het voorliggende plan is mede opgesteld naar aanleiding van de stedenbouwkundige randvoorwaarden die de gemeente heeft gesteld aan de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij is het van belang dat het bouwplan zich voegt in het reeds bestaande stedelijk weefsel van de Parkweg en omgeving. Hierbij zijn de belangen van de omliggende percelen eveneens meegewogen. Deze uitgangspunten zijn ook opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. In paragraaf 3.1 van de toelichting is namelijk het volgende opgenomen: *Het voorliggend plan is een volgende stap in de verdichting van het bebouwingslint van de Parkweg, waarbij voor het vrij grote perceel gekozen is voor een invulling met een gesloten bouwblok met een besloten binnenhof.*

*Langs de Parkweg is een gevarieerd gevelbeeld het uitgangspunt met drie woonlagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap. De bebouwing staat direct aan de stoep en heeft geen verhoogde plint. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande bouwhoogte-typologie van de bebouwing langs de Parkweg en de omringende straten. Een klein deel van de wand heeft een afwijkende kaprichting waardoor een verwijzing ontstaat naar de nog resterende vrijstaande woningen in de omgeving. De voorgevel rooilijn van het complex ligt in het verlengde van de voorgevels van de naastliggende panden zodat een logisch en continue straatbeeld zal ontstaan. Naar achteren toe is de bebouwing van het blok deels lager: twee lagen waarvan de bovenste laag in de vorm van een kap, zodat een geleidelijke overgang naar de achterliggende bestaande woonbebouwing aan de Mauvestraat plaatsvindt.*

*De woningen op het achterterrein zorgen ook voor een sociale controle in het achtergebied. Onder deze woningen bevinden zich ook de bergingen van het complex .*

*Op het achterterrein bevindt zich de ruime parkeerverzorging in combinatie met een aantal bomen. Het parkeren vindt vrijwel volledig plaats uit het zicht van de Parkweg, zodat de auto's niet het openbaar gebied zullen domineren. De parkeerverzorging op het achterterrein is bereikbaar via een poort in het bouwblok in aansluiting op het Poortlaangebied aan de overzijde van de Parkweg.*

Hierbij moet in ogenschouw worden genomen dat juist door de opzet van de bebouwing zoals het plan nu voorligt, de belangen van de bewoners van de Anton Mauvestraat niet tot nauwelijks worden benadeeld, zoals ook blijkt uit het schaduwdiagram. Het bovenstaande laat zien dat het plan zodanig zorgvuldig is ingepast dat "spiegelen" van het project niet aan de orde is.

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Parkweg-West "Parkweg 125" te Ede.