

NOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
Ederveen

29 september 2011

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Ederveen" heeft van 7 april 2011 tot en met 17 mei 2011 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn 8 zienswijzen ingekomen.
De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Reclamant 1

Een aantal jaren geleden is het bedrijf van reclamant 1 van de Hoofdweg verplaatst naar de Ribesstraat 9 in Ederveen. Destijds was er overeenstemming met de gemeente voor de realisering van een bedrijfswoning bij het bedrijf.

Doordat er een geurcirkel van het naastgelegen agrarisch bedrijf over het perceel aan de Ribesstraat liep, was het niet mogelijk om de bedrijfswoning ook daadwerkelijk te vergunnen.

Inmiddels is het agrarisch bedrijf verkocht. De koper heeft een verklaring afgegeven dat er vanaf 1 november 2012 geen dieren meer in de stallen zullen worden gehouden.

Men verzoekt om de bedrijfswoning alsnog in het bestemmingsplan op te nemen zoals destijds al de bedoeling was. Daarnaast wordt verzocht om de bouwhoogte in het bestemmingsplan aan te passen aan de verleende bouwvergunningen.

Reactie Gemeente Ede

Het is juist dat er destijds uitgezocht is of er een bedrijfswoning bij het bedrijf aan de Ribesstraat zou kunnen worden gerealiseerd. De gemeente was in principe akkoord met de realisering ervan. De milieuwetgeving met betrekking tot geurhinder was destijds een belemmering. Nu geeft reclamant aan, dat deze belemmering wordt opgeheven. Hiervoor dient dan wel voldoende zekerheid te bestaan. De ingediende verklaring biedt deze zekerheid vooralsnog niet. Het gaat daarbij om een koop onder de voorwaarde dat er een functieverandering op het perceel kan plaatsvinden. De situatie is nu, dat er voor het agrarische perceel aan de Bruinehorst 2 en 2a een nieuw principeverzoek is ingediend. Dit zou betekenen dat het agrarische bedrijf beëindigd zou worden. Het principeverzoek is momenteel in behandeling, maar nog onvoldoende uitgekristalliseerd om definitieve zekerheid te hebben of het agrarische bedrijf op termijn ook daadwerkelijk verdwijnt.

Op dit moment is het dus formeel nog steeds niet mogelijk om de bedrijfswoning mogelijk te maken. Wanneer er voldoende duidelijkheid is over het beëindigen van het agrarisch bedrijf, is het alsnog mogelijk om de bedrijfswoning planologische mogelijk te maken.

Wanneer alsnog duidelijkheid ontstaat over het verdwijnen van het agrarische bedrijf op het perceel Bruinehorst 2-2a, wordt alsnog een bestemmingsplanherziening opgestart voor de bedrijfswoning. Te zijner tijd wordt beoordeeld of e.e.a. tegelijkertijd kan plaatsvinden. Dit is inmiddels ook zo besproken met de indiener.

Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte geldt, dat volgens het bestemmingsplan de legale, vergunde bouwhoogte is toegestaan. Dit betekent, dat in dit geval de vergunde situatie is meegenomen en ook mogelijk is.

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

In het bestemmingsplan is de bedrijfswoning niet aangegeven en deze woning is gelijktijdig met de bouwvergunning van het bedrijf vergund en dus legaal aanwezig. Verzocht wordt om de bedrijfswoning alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie Gemeente Ede

De ingediende zienswijze is juist. Op de verbeelding is de vergunde bedrijfswoning alsnog opgenomen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

3. Reclamant 3

In het bestemmingsplan is een woonbestemming aangegeven. Op het perceel is echter een winkel met 2 woningen aanwezig. Dit was conform het geldende bestemmingsplan, waarin het perceel de bestemming WD (woondoeleinden en Detailhandel) had. Vanaf 1935 is er op het perceel een winkel gevestigd. Ook zijn er 2 woningen aanwezig met de huisnummers 17 en 19. Op het achterterrein is een magazijn met stallingruimte ten behoeve van de winkel aanwezig van 6 x 25 meter. Men verzoekt deze situatie alsnog in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie Gemeente Ede

De ingediende zienswijze is juist. Het bestemmingsplan is aangepast in die zin, dat er de bestemming Gemengd-1 is neergelegd. Deze bestemming komt vrijwel overeen met de bestaande bestemming en de werkelijke situatie op het perceel.

De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat op dit perceel de bestemming Gemengd-1 wordt neergelegd.

4. Reclamant 4

In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel Hoofdweg 222 alleen een woonbestemming gekregen. In het geldende plan was een gedeelte van het perceel bestemd voor Bedrijfsdoeleinden. Verzocht wordt om dit opnieuw op te nemen.

Reactie Gemeente Ede

De ingebrachte zienswijze is juist. In het vigerende plan had het perceel een bedrijfsbestemming op het achtererf. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat er via een aanduiding 'bedrijf' de bestaande rechten worden opgenomen.

De verbeelding wordt zodanig aangepast, dat op dit perceel een aanduiding 'bedrijf' wordt neergelegd. In de regels wordt een daarbij behorende regeling opgenomen.

5. Reclamant 5

Op het perceel was vroeger een Zuivelbedrijf gevestigd. 2 jaar geleden heeft reclamant 5 het perceel gekocht en is daar gestart met zijn bedrijf dat is gespecialiseerd in het uitdeuken van kleine schades aan auto's. De werkzaamheden worden op locatie uitgevoerd bij garagebedrijven of autoverkoopbedrijven. Incidenteel wordt een schade bijgewerkt in de berging op het perceel. Daarnaast vindt hier opslag plaats van klein materiaal en gereedschap. Verzocht wordt om de bestemming te wijzigen in een functie die aansluit bij de activiteiten van reclamant 5.

Reactie Gemeente Ede

In het vigerende bestemmingsplan had het perceel inderdaad een bedrijfsbestemming. Omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is, worden deze rechten gerespecteerd. Dit betekent, dat op het perceel, ter plaatse waar de bedrijfsbestemming aanwezig was, een aanduiding wordt opgenomen. In de regels wordt een daarbij behorende regeling opgenomen.

6. Reclamant 6

De vorm van het bouwvlak is gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de vorm van het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan over te nemen.

Reactie Gemeente Ede

Het is juist, dat het bouwvlak een andere vorm heeft gekregen dan in het geldende bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is er echter een bestemmingsvlak getekend om de bestaande bebouwing heen. De oppervlakte is hiermee zelfs wat groter geworden dan in het vigerende plan. Met het terugbrengen van het vigerende bouwvlak komt een deel van de bebouwing hierbuiten te staan, hetgeen niet wenselijk is. Er is dan ook geen reden om het bouwvlak aan te passen. Dit is ook al gecommuniceerd en afgesproken met de indiener.

7. Reclamant 7

Het perceel heeft in het ontwerpbestemmingsplan een bedrijfsbestemming gekregen voor de voorzijde en een agrarische bestemming voor de achterzijde. De vraag is, of dit een tekenfout is, omdat bij de burens wel een bedrijfsbestemming tot de achterzijde is opgenomen. Vanaf 2005 vraagt men om een stukje industriegrond op het industrieterrein om daar een halletje met woonhuis te bouwen en de Hoofdweg 159 te verlaten. Dit was echter niet mogelijk. Toen is er een gedoogvergunning afgegeven waarbij werd aangegeven dat meer niet mogelijk was, dat dit pas mogelijk was als er een nieuw bestemmingsplan zou komen.

Begin 2010 is er een halletje gekocht op industrieterrein De Batterijen in Veenendaal. Daar is nu de werkplaats en de opslag voor plaatmateriaal naartoe gegaan. Aan de Hoofdweg 159 vindt geen productie meer plaats. Het achterterrein wordt echter wel gebruikt voor opslag. Verzocht wordt om het achterterrein alsnog een bedrijfsbestemming te geven.

Reactie gemeente Ede

In dit geval is het in eerste instantie wel een bewuste keuze geweest om hier geen bedrijfsbestemming neer te leggen. Het gedeelte van het perceel is zonder toestemming in gebruik genomen voor opslag. De vraag die dan gesteld moet worden is, of er in dit geval legalisering kan plaatsvinden. Dit is feitelijk hetgeen indiener vraagt. In zijn algemeenheid wordt gesteld, dat illegaal handelen niet beloond dient te worden. Dit neemt echter niet weg, dat er wel een goede afweging gemaakt moet worden.

Nu is het geval, dat bij de naastgelegen percelen gekozen is voor een relatief kleine uitbreiding van de bedrijfsbestemmingen (zonder uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden). Deze keuze is gemaakt, omdat dit soort bedrijven in de knel zijn komen te zitten. Het gaat om jonge ondernemers die een florerend bedrijf hebben. Ruimte op het bedrijventerrein is er niet voor hen, terwijl het wel gaat om bedrijven die verweven zijn met een dorp als Ederveen.

Wanneer het perceel van indiener in ogeschouw wordt genomen, dan geldt in grote lijnen hetzelfde als het hierboven genoemde. De productie vindt niet plaats op het perceel, omdat dit elders plaatsvindt. Het gaat met name om opslag van materialen. De situatie is al geruime tijd aanwezig. Er zijn geen klachten uit de omgeving bekend. In die zin is er dan ook geen belemmering om de bedrijfsbestemming zonder bebouwing gelijk te trekken aan die van de buurpercelen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding in die zin, dat de bedrijfsbestemming wordt uitgebreid.

8. Reclamant 8

1. De bouwhoogte van schoorstenen is te laag. De huidige schoorstenen zijn al hoger dan toegestaan. Verzocht wordt om de bouwhoogte van schoorstenen tot 50 meter toe te staan;
2. In het vigerende bestemmingsplan is alleen een goothoogte opgenomen. Nu is er sprake van een maximale bouwhoogte. De ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel worden hierdoor ernstig beperkt;
3. Op 13 april 2011 is er een vergunning verleend voor het gedeeltelijk verhogen en uitbreiden van het hoge deel van de fabriek. Verzocht wordt om deze aanpassingen op te nemen in het bestemmingsplan;
4. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan is er een bebouwingspercentage opgenomen van 60%. In het vigerende plan was dat 75%. Verzocht wordt om alsnog een bebouwingspercentage van 75% op te nemen.

Reactie gemeente Ede

1. De bestaande hoogten zijn ook toegestaan volgens de regels. De bestaande rechten zijn hiermee voldoende gerespecteerd. Het is niet wenselijk om de hoogte van schoorstenen tot 50 meter in algemene zin toe te staan. In dit soort gevallen is altijd maatwerk noodzakelijk. Met een korte procedure in het kader van de omgevingsvergunning is het, wanneer dit wenselijk is, een hogere bouwhoogte worden gerealiseerd. Dit dient per geval te worden beoordeeld;
2. Het is juist dat er nu sprake is van een maximale bouwhoogte. De mogelijkheden worden hierdoor echter niet ernstig beperkt, nu er voor een groot gedeelte van de bedrijfsbebouwing een hogere bouwhoogte is opgenomen dan destijds de goothoogte was. Daarnaast is het bij

- dergelijke hoge bebouwing (hoger dan 25 meter) niet logisch dat er wordt gebouwd met een kap, hetgeen met het opnemen van een goothoogte verplicht wordt gesteld;
3. De zienswijze is juist; de vergunningen zijn in het bestemmingsplan verwerkt;
 4. De zienswijze is juist; in het plan is alsnog een bebouwingspercentage opgenomen van 75%.

De ingediende zienswijze leidt tot het aanpassen van de verbeelding voor wat betreft de hoogten en het bebouwingspercentage.

9. Reclamant 9

Men kan instemmen met de bestemming van de Hoofdweg 144, als daar tenminste ook de productie van veevoer mag plaatsvinden.

Verzocht wordt om op het perceel Nieuweweg 6 ook de aanduiding 'Veevoederhandelsbedrijf' op te nemen. Hier vindt namelijk hetzelfde plaats als aan de Hoofdweg 144, met uitzondering van de productie van veevoer.

Op het perceel Nieuweweg 6 is het volgens het huidige bestemmingsplan mogelijk om een woning te realiseren. Deze mogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer opgenomen. Verzocht wordt om dit alsnog op te nemen.

Reactie Gemeente Ede

Het is inderdaad de bedoeling om op het perceel Hoofdweg 144 ook de productie van veevoer mogelijk te maken. Het bedrijf is daar immers al vele jaren gevestigd. Om dit nog explicieter mogelijk te maken, worden de regels hierop aangepast.

Voor wat betreft de bestemming Nieuweweg 6 geldt, dat de productie van voer hier niet mogelijk is vanwege de milieuzonering. Het is dan ook niet wenselijk om dit op te nemen. Op het perceel is er sprake van opslag en verkoop van veevoer. Dit is ook vanuit de milieuzonering mogelijk en is al via een gebruiksvrijstelling onder vigeur van de huidige bestemming toegestaan. Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat er een aanduiding 'opslag en verkoop van veevoer' wordt opgenomen.

De stelling dat er een woning mogelijk was volgens het huidige bestemmingsplan is juist. Deze wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding en daarnaast ook tot een bijbehorende aanpassing van de regels.