

NOTA ZIENSWIJZEN
ONTWERP BESTEMMINGSPLAN
HARSKAMP

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Harskamp" heeft van 14 april 2011 tot en met 25 mei 2011 ter inzage gelegen.

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

1. Reclamant 1

In verband met de ruiling van gronden voor het realiseren van kerk en pastorie aan de Harderwijkerweg wordt verzocht om het bestemmingsplan hierop aan te passen. De bedoeling is dan, om er één erf van te maken. Ook is gevraagd om de tuinbestemming als erf te bestemmen.

Reactie Gemeente Ede

Voor het bestemmingsplan is het van ondergeschikt belang hoe de kadastrale grenzen liggen. Bij het bestemmen van gronden wordt wel zoveel mogelijk aangesloten bij de kadastrale grenzen. Het is echter niet zo, dat daarbij ook direct de bestemming van de gronden kan wijzigen. In dit geval is het zo, dat de gronden waarop reclamant duidt, in het op 23 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied liggen. Naast een plangrenscorrectie is ook het verzoek gericht op een wijziging van de bestemming van Agrarisch onbebouwd naar Wonen. In deze fase van het planproces (van zowel het Agrarisch Buitengebied als van Harskamp) kan dit niet via een ambtshalve wijziging worden afgedaan. Beoordeeld moet worden of de bestemmingswijziging ook daadwerkelijk wenselijk is op deze locatie. Medio 2012 wordt er een zogenaamde bezemronde voor de actualisatie opgestart, waarin de nog niet geactualiseerde gronden van een actueel bestemmingsplan krijgen. Het verzoek van reclamant om plangrenscorrectie wordt in het kader van die actualisatie beoordeeld.

De tuinbestemming is neergelegd voor de voorgevel van woningen. Dit is de systematiek van alle bestemmingsplannen die in Ede voor de kernen worden gemaakt. De reden daarvan is, dat het niet wenselijk is om allerlei bouwwerken in de voortuin toe te staan. In dit geval is er geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken.

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Reclamant is eigenaar van een aantal percelen tussen de Dorpsstraat en de Julianastraat. Hij verzoekt om op de percelen een woonbestemming neer te leggen, hetgeen in het huidige plan ook mogelijk is. Nu is er een detailhandelsbestemming neergelegd.

Reactie Gemeente Ede

De zienswijze is juist. In het vigerende plan is het mogelijk vier woningen bij recht te realiseren op de percelen in eigendom. Nu de eigenaar aangeeft deze ook daadwerkelijk te willen realiseren nu de bestaande winkel niet meer in gebruik is, is er aanleiding om de verbeelding hierop aan te passen.

De verbeelding wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

3. Reclamant 3

In het voorontwerp waren op het perceel Kraatsweg 19 in Harskamp twee woningen aangegeven. In het ontwerpbestemmingsplan is dit teruggebracht naar 1 woning. Op het perceel zijn echter in de praktijk twee woningen aanwezig. Het gaat om een reguliere woning en om een bakhuis. Op het bakhuis is het (legaliserende) overgangsrecht van toepassing. De bewoning ervan kan worden aangetoond.

Reclamant wenst daarnaast uitbreidingsruimte voor zijn agrarische nevenactiviteit. Verzocht wordt om aansluiting te zoeken bij het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, omdat het perceel altijd deel heeft uitgemaakt van dat plangebied.

Door de dubbelbestemming Waarde-Archeologie op het perceel zijn er meer beperkingen dan voorheen, omdat voor diverse grondwerkzaamheden vergunning moet worden gevraagd. Verzocht wordt om deze vergunningplicht te schrappen.

Reactie Gemeente Ede

Inderdaad waren in het voorontwerp twee woningen aangegeven. Vanwege het feit dat daarvoor echter geen vergunning aanwezig was, is er een woning (het bakhuis) in het ontwerp niet meer opgenomen. Inmiddels heeft reclamant in voldoende mate aangetoond dat er sprake is van overgangsrecht. Daarmee is het gebruik legaal geworden. Dit betekent vervolgens, dat moet worden beoordeeld of de bewoning binnen de planperiode van 10 jaar naar verwachting wordt beëindigd. Dit is niet het geval, waardoor een positieve bestemming volgens vaste jurisprudentie op zijn plaats is.

De zienswijze dat aansluiting moet worden gezocht bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied voor wat betreft de mogelijkheden voor agrarische nevenactiviteiten is juist. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

In tegenstelling tot hetgeen reclamant aangeeft wordt hij niet onevenredig beperkt in de mogelijkheden op het perceel door de dubbelbestemming voor archeologie. In de regeling is voldoende vastgelegd dat normaal onderhoud en beheer van de gronden zonder vergunning kan worden uitgevoerd. Hiermee is de juiste balans aanwezig tussen het kunnen uitvoeren van werkzaamheden en de plicht van de gemeente om het cultuurhistorisch erfgoed te beschermen.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast.

4. Reclamant 4

Reclamant is sinds 1979 eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Otterlo, sectie F, nummer 1459. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Bos gekregen met een specifieke aanduiding die het voortgezet gebruik van het agrarisch gebruik veilig stelt.

De bestemming Bos is nooit verwezenlijkt, zoals ook het college aangeeft bij de beantwoording van de inspraakreactie. De gronden zijn in gebruik als cultuurgrond. Reclamant pleit daarom in het kader van de rechtsgelijkheid om een agrarische bestemming. De bestemming Bos leidt namelijk tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden. Hierbij wordt aangegeven dat het gebruik al in elk geval sinds 1979 in gebruik is voor agrarische doeleinden.

Reactie Gemeente Ede

Nu er sprake is van een situatie waarbij een bestemming nooit is verwezenlijkt en daarnaast ook niet valt te verwachten dat deze binnen de planperiode alsnog wordt verwezenlijkt, kan worden ingestemd met de zienswijze.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van de verbeelding.

5. Reclamant 5

Reclamanten constateren grote verschillen in de bestemming Bos, wonen en tuin. De percelen op de nummer 184 en 188 hebben een realistischer indeling, namelijk 100% van het perceel is verdeeld in 45% wonen en 55% tuin. Bij reclamanten is het zo, dat slechts 20% van het perceel in wonen en tuin is verdeeld. Dit is niet reëel en geeft geen afspiegeling van de werkelijkheid. De op- en afrit ligt nu in de bestemming bos, evenals de tuin.

Men verzoekt om de oppervlakte tuin en wonen uit te breiden tot aan de Edeseweg en de vraag wordt gesteld of men binnen of buiten de bebouwde kom woont of erbuiten.

Reactie Gemeente Ede

Voor de percelen van deze families is in 1998 een bestemmingsplan vastgesteld. Hierin is aangegeven dat het hier gaat om een zeer (cultuurhistorisch) waardevol gebied. Dat zo mogelijk beschermd moet worden. Bij de actualisatie van het bestemmingsplan wordt ervoor gekozen om zo dicht mogelijk bij de huidige bestemming te blijven. Dit is ook in dit geval gebeurd. Feitelijk is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan. Het nu gevraagde is feitelijk een nieuwe ontwikkeling, namelijk een groot gedeelte van het perceel voor woondoeleinden en tuin te gebruiken. In het kader van de actualisering kan dit niet worden meegenomen. Daarnaast is het gevraagde ook niet wenselijk, vanwege het feit dat een groot deel voor de voorgevel bestemd zou worden voor Wonen. Dit is niet conform de systematiek en tegelijkertijd ook absoluut onwenselijk vanwege het feit dat er dan ook in dat gebied gebouwd zou kunnen worden. De eigendom van gronden speelt geen rol bij de bestemming ervan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gekeken welke bestemming het best aan grondengegeven kan worden. In dit geval is de in het ontwerpbestemmingsplan gekozen systematiek vanuit ruimtelijke ordeningsstandpunt het meest wenselijke, namelijk het in stand houden van de landschappelijke waarden ter plaatse. De toerit gaat inderdaad door de bestemming Bos, maar is daarin ook toegestaan.

Voor wat betreft de vraag over de bebouwde kom geldt, dat er verschillende definities te geven zijn, namelijk de verkeerskundige en de stedenbouwkundige. Feitelijk is het voor dit bestemmingsplan niet relevant of men binnen of buiten de bebouwde kom woont. Men woont in elk geval buiten de stedenbouwkundige bebouwde kom.

De ingebrachte zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6

De huidige bestemming van het perceel is winkel-wonen, klein-industrie, constructie en onbebouwd erf. Door die bestemming is het mogelijk om flessen gas te verkopen. Hiervoor is ook een milieuvergunning verleend.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming Gemengd-3 geworden. In die bestemming zijn de huidige activiteiten niet meer mogelijk. Daarnaast is de hoogte van de achterbouw gesteld op maximaal 4 meter, terwijl de werkelijke hoogte 5,20 meter is, conform de verleende vergunning. Het verzoek is om de huidige bestemming te behouden en de totale hoogte van de gebouwen te stellen op 10 meter.

Reactie Gemeente Ede

De ingebrachte zienswijze is juist. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming is beperkter dan de huidige bestemming. Het bestemmingsplan wordt in die zin aangepast, dat aangesloten wordt bij de huidige bestemming door het opnemen van de mogelijkheid dat ook bedrijfsactiviteiten mogelijk zijn.

De hoogte van de bebouwing is in het ontwerpbestemmingsplan inderdaad lager gesteld dan in werkelijkheid het geval is. Daarom wordt de verbeelding aangepast in die zin, dat er een maximum van zes meter geldt. Een bebouwingshoogte van 10 meter zoals wordt gevraagd, is niet wenselijk, gelet op de ontstane situatie in de directe omgeving. Wanneer men een bouwplan heeft dat in de praktijk hoger is dan zes meter, dan kan op dat moment worden beoordeeld of maatwerk kan worden geleverd. Hierbij worden ook de belangen van de omgeving betrokken.

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de verbeelding aangepast en de regels aangepast.