

NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG:

BESTEMMINGSPLAN

**“Molenstraat”
te Ede**

4 januari 2010

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Molenstraat/Bospoort” heeft van 11 juni t/m 22 juli 2009 ter inzage gelegen. Op 24 juni jl. is een inloopbijeenkomst gehouden in het personeelsrestaurant van de gemeente in het Raadhuis. In het voorontwerp maakten het deelgebied Bospoort en het gedeelte van de spoorlijn Ede-Amersfoort tevens deel uit van het plangebied. Gezien de verschillende vraagstukken die in het gebied Bospoort spelen is er voor gekozen om het bestemmingsplan Molenstraat/ Bospoort op te delen in twee afzonderlijke bestemmingsplannen. Voor u ligt het bestemmingsplan Molenstraat. Voor het gebied de Bospoort zal een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgesteld en worden de inspraakreacties die betrekking Bospoort-gebied te zijner tijd samengevat en beantwoord.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn vier inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op gebied van het bestemmingsplan Molenstraat. De inspraakreacties worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Inspreker 1

Inspreker is eigenaar van het perceel Veenderweg 28A te Ede waar zijn bedrijf Technofil BV is gevestigd. Inspreker maakt bezwaar tegen de op de plankaart aangeduide goothoogte van 3 meter en de nokhoogte van 6 meter voor het perceel Veenderweg 28 te Ede. Volgens de inspreker is de vergunde hoogte voor de uitbreiding op dit perceel 7,5 meter.

Reactie gemeente

Bij de actualisering van het bestemmingsplan wordt bekeken wat de huidige situatie is, zowel in de praktijk als in het geldende bestemmingsplan. Op het perceel van inspreker is de vergunde hoogte inderdaad 7,5 meter. Op de verbeelding (plankaart) wordt een bouwhoogte van 8 meter opgenomen.

Inspreker 2

De inspreker heeft aan de Slijpkruikweg 30 te Ede een fietsenzaak en dit perceel is bestemd voor detailhandel.

In 2007 heeft inspreker Slijpkruikweg 32-38 te Ede aangekocht. Voor dit laatste perceel is inspreker bezig met plannen van een nieuw pand voor detailhandel en bewoning. Inspreker verzoekt om de bestemming detailhandel-gemengd voor het perceel op te nemen.

Reactie gemeente

Het perceel aan de Slijpkruikweg 30 is in het voorontwerp-bestemmingsplan bestemd tot Wonen. Bij de actualisering van het bestemmingsplan wordt bekeken wat de huidige situatie is, zowel in de praktijk als in het geldende bestemmingsplan. Gelet op de opmerkingen van de inspreker heeft de gemeente nogmaals de bestaande situatie ter plaatse bekeken en de planologische situatie in het bestemmingsplan Kern Ede vergeleken met het voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort. De gemeente is daarbij tot de conclusie gekomen dat een detailhandelbestemming recht doet aan de huidige planologische situatie. Het perceel op huisnummer 30 krijgt de bestemming Detailhandel en de aanduiding bedrijfswoning met een bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van 3 meter.

De gemeente merkt met betrekking tot de verzoeken van de inspreker ten aanzien van de percelen gelegen aan de Slijpkruikweg 32-38 het volgende op: Inspreker kan een principe-aanvraag met een uitgewerkt plan indienen, dan wordt dit afzonderlijk beoordeeld. Dergelijke verzoeken worden niet in het kader van dit actualiseringplan meegenomen. De inspreker is hierover persoonlijk geïnformeerd.

Inspreker 3

Insprekers maken bezwaar tegen de bestemming “Bedrijf” met bedrijfswoning die ligt op het perceel tegenover hun woningen (gelegen tussen de W.J. Bitterstraat en Amsterdamsweg). Volgens insprekers

stemmen de bestemming en het aangegeven bouwvlak op de plankaart niet overeen met de huidige situatie.

Insprekers beschrijven de huidige situatie als volgt:

- gebouwen op het betreffende perceel worden gescheiden door een onbebouwde strook;
- een brede strook aan de oostzijde, achter de bestaande bedrijfswoning is een onbebouwde groenstrook;
- tegenover de woningen van de insprekers staan bomen die vallen binnen het aangegeven bouwvlak op de plankaart. Om de bomen te handhaven zou de bebouwingsgrens van het bouwvlak in noordelijke richting dienen op te schuiven;
- de terreingedeelte (met name aan de west-, zuid- en oostzijde) van de huidige bebouwing en in het middengedeelte zijn van oudsher in gebruik als groenstrook met bomen daarop;

Insprekers verzoeken de huidige situatie als zodanig te bestemmen t.b.v. het huidige woon- en leefmilieu.

Reactie gemeente

Bij de actualisering van het bestemmingsplan wordt bekeken wat de huidige situatie is, zowel in de praktijk als in het geldende bestemmingsplan. Gelet op de opmerkingen van de insprekers heeft de gemeente nogmaals de bestaande situatie ter plaatse bekeken en de planologische situatie in het bestemmingsplan Kern Ede vergeleken met het voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort. De gemeente is daarbij tot de conclusie gekomen dat een woonbestemming recht doet aan de huidige planologische situatie. Op de verbeelding (plankaart) wordt de bestemming Bedrijf gewijzigd in Wonen en Tuin.

Inspreker 4

De bestemming in het voorontwerp-bestemmingsplan van het perceel Molenstraat 105-107 is “Kantoor”. Inspreker gaat hiermee akkoord indien een makelaarskantoor ook valt onder deze bestemming. Inspreker is namelijk als makelaarskantoor meer dan 30 jaar in het pand aan de Molenstraat 105-107 gevestigd.

Om de functies van het makelaarskantoor op verantwoorde en representatieve wijze uit te voeren, verzoekt inspreker de bouwmogelijkheden binnen de bestemming kantoren in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan te verruimen qua oppervlakte als qua hoogte. Wat betreft oppervlakte verzoekt inspreker aan te sluiten bij de kadastrale ondergrond en een hoogte die aansluit bij de hoogte en maatvoering van de bebouwing van het naastgelegen pand Molenstraat 109 en het aan de overzijde aan de Molenstraat gelegen hoekpand.

Reactie gemeente

Alvorens een inhoudelijke reactie te geven, merkt de gemeente op dat het Advies Buro Burgers geen machtiging van Makelaars Nieuwe Stijl bij deze inspraakreactie heeft meegezonden, waaruit blijkt dat Advies Buro Burgers gemachtigd is om het makelaarskantoor te vertegenwoordigen. Vanwege het informele karakter van de inspraak (de inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht) zal de gemeente dan ook gewoon een inhoudelijke reactie geven. Op deze plaats merkt de gemeente wel op dat wanneer inspreker een zienswijze indient op het ontwerp-bestemmingsplan dat een dergelijke machtiging noodzakelijk is.

Naar aanleiding van de opmerkingen van de inspreker is de gemeente tot de conclusie gekomen dat bestemming “Dienstverlening” een passende bestemming is voor een makelaarskantoor. De bestemming “Kantoor” op de verbeelding (plankaart) van het voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort zal dan ook bij het ontwerp-bestemmingsplan worden gewijzigd in de bestemming “Dienstverlening”. De gemeente merkt met betrekking tot de verzoeken tot aanpassing van de bouwhoogtes op het perceel het

volgende op: inspreker kan een principe-aanvraag met een uitgewerkt plan indienen. De gemeente zal dan bekijken of er mogelijkheden zijn hieraan mee te werken. Dergelijke verzoeken worden niet in het kader van dit actualiseringplan meegenomen. De inspreker is hierover persoonlijk geïnformeerd.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Gelderland
- VROM Inspectie
- Waterschap Vallei en Eem
- Prorail
- Ministerie van Defensie
- Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten
- Hulpverlening Gelderland Midden
- N.V. Nederlandse Gasunie
- TenneT TSO BV
- Liander
- Kamer van Koophandel

De volgende instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren:

1. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292 6800 KZ Arnhem, registratiekenmerk 591044

In grote lijnen kan de Kamer van Koophandel (verder KvK) zich vinden in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Molenstraat/Bospoort'. De KvK heeft opmerkingen over de uitoefening van beroepsmatige activiteiten vanuit de woning.

1. Maximaal vloeroppervlak

In het voorontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat de uitoefening van beroepsmatige bedrijfsactiviteiten maximaal 30m² vloeroppervlak mogen beslaan. De KvK merkt op dat dat niet gebruikelijk is. De KvK stelt dat uit jurisprudentie voort vloeit dat 1/3 van de vloeroppervlakte voor deze activiteiten met een maximum van 50m² behoort te worden bestemd. KvK vraagt de regels als zodanig aan te passen.

2. Parkeren op eigen terrein

De KvK acht de voorwaarde parkeren op eigen terrein bij 'beroep aan huis' niet gangbaar en wenselijk. De KvK stelt dat werken vanuit de woning begint op kleinschalig niveau en het met name gaat om startende ondernemers. De KvK acht parkeren op eigen terrein dan te kostbaar en afgezien van de kosten simpelweg onmogelijk omdat de percelen daarvoor te klein zijn en hierdoor ontstaat rechtsongelijkheid. De KvK is van mening dat de gemeente dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid in openbaar gebied. De KvK merkt op dat zij zich kunnen vinden in de regel dat beroepsmatige activiteiten geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte mogen veroorzaken, omdat het in de praktijk met de parkeerdruk zal meevallen (betreft immers kleinschalige bedrijfsactiviteiten met weinig verkeersaantrekkende werking). Daarnaast zijn de eventuele bezoekers meestal overdag aanwezig op momenten dat veel mensen met de auto naar het werk zijn. Er is sprake van dubbel gebruik van openbare verkeersvoorzieningen.

Reactie gemeente:

1. Maximaal vloeroppervlak

De gemeente ziet geen redenen om het bestemmingsplan hierop aan te passen, omdat in het bestemmingsplan reeds een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor beroepen en bedrijven aan huis. Ontheffing is namelijk mogelijk voor een omvang van de activiteit van niet meer dan

60% van de vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 80m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2. Parkeren op eigen terrein

De gemeente heeft de stelling van de KvK overwogen en dit heeft aanleiding gegeven om de eis van parkeren op eigen terrein te laten vervallen. De planregels van het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat zijn dan ook aangepast.

2. Prorail, Postbus 503 8000 AM Zwolle, registratiekenmerk 591241

Prorail geeft aan dat in het plangebied de spoorbaan Barneveld Noord-Ede Wageningen ligt. Daarbij geldt een zonebreedte van 100 meter waarbinnen aan weerszijden van de spoorbaan een geluidsonderzoek is vereist bij bouwplannen. Hieruit moet blijken in hoeverre ten aanzien van de geluidsgevoelige nieuwbouwtontwikkelingen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55dB zoals vermeld in de Wet Geluidhinder. Prorail stelt dat zij geen goed oordeel kunnen vormen over de mogelijke consequenties die de nieuwbouwtontwikkeling heeft voor de beschikbaarheid van de spoorweginfrastructuur, omdat uit het plan niet blijkt dat een dergelijk onderzoek is verricht. Prorail verzoekt alsnog een geluidsonderzoek uit te voeren en hiervan een exemplaar te verzenden aan Prorail.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan Molenstraat zijn geen nieuwbouwplannen opgenomen die zich binnen 100 meter van de spoorbaan bevinden. Geluidsonderzoek is derhalve niet nodig.

3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19 9700 MA Groningen, registratiekenmerk 589494

De Gasunie heeft het voorontwerp-bestemmingsplan getoetst aan het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire 'Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen' uit 1984 zal dan komen te vervallen. Op grond van deze toetsing is geconcludeerd het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de leidingen van de Gasunie valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

4. Liander, Postbus 50 PAC 2PB1130 6920 AB Duiven, registratiekenmerk 591989

Het Liander heeft niet bij voorbaat bezwaren tegen het voorontwerp-bestemmingsplan. Het Liander verzoekt wel rekening te houden met de aanwezige laag- en middenhoogspanning net, middenspanningsruimtes en grootverbruikruimtes en de 6 gasstations en hoofdleidingen gas zoals aangegeven op de bijgevoegde tekeningen.

Reactie gemeente:

In het bestemmingsplan wordt eventuele hoogspanning als zodanig bestemd. Met betrekking tot de overig genoemde punten merkt de gemeente op dat het Liander via de zogenaamde Klic-melding verneemt wanneer er geplande werkzaamheden worden uitgevoerd in de ondergrond.

5. Hulpverlening Gelderland Midden, Postbus 5364 6802 EJ Arnhem, registratiekenmerk 586910

De HGM constateert dat in de omgeving van het plangebied de volgende risicobronnen met een mogelijk effect binnen het plangebied aanwezig zijn: transport voor gevaarlijke stoffen over de N224, defensiepijpleiding, opslag voor consumentenvuurwerk een ammoniakkoelinstallatie bij Nizo Food Research. In de

bijlage bij de reactie van het HGM is een veiligheidsanalyse toegevoegd. De HGM concludeert dat geen van de risicobronnen leidt tot (noemenswaardige) effectafstanden in het plangebied. Het ligt in de verwachting dat een maatgevend scenario bij een van de risicobronnen beheersbaar is voor de hulpverleningsdiensten. Aangezien er geen problemen te verwachten zijn met de zelfredzaamheid in het plangebied, is er vanuit het oogpunt externe veiligheid verder geen noodzaak om te adviseren over een eventuele optimalisatie van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid in het plangebied.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

6. Waterschap Vallei en Eem, Postbus 330, 3830 AJ Arnhem, registratiekenmerk 593783

Het waterschap geeft aan dat het voorontwerp-bestemmingsplan "Molenstraat/Bospoort" geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterbeleid van het Waterschap Vallei en Eem is in voldoende mate opgenomen in de uitgebreide waterparagraaf.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

7. VROM-inspectie, Directie Uitvoering Regioafdeling Oost, Postbus 136 Arnhem, registratiekenmerk 596407

Ten noorden van het plangebied loopt een transportleiding voor brandstof van defensie. In de toelichting op het plan wordt, ondanks de toekomstige wijzigingen, gesteld dat de toename van het groepsrisico klein is. Onderzoeksresultaten zijn echter nog niet bekend. De VROM-inspectie gaat er van uit dat de resultaten van het onderzoek bij de vaststelling van het plan worden betrokken.

Reactie gemeente:

De reactie van de VROM-inspectie heeft betrekking op het gebied in de Bospoort dat geen onderdeel meer uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente zal een reactie op het advies van de VROM-inspectie geven bij het ontwerp-bestemmingsplan Bospoort.

8. Provincie Gelderland Postbus 9090 6800 GX Arnhem, registratienummer 596027

1. Onderhavige bestemmingsplan is van lokale aard en er zijn geen redenen om hierover advies uit te brengen.

2. Als er een concreet verzoek om een bouwvergunning of een vrijstelling van het bestemmingsplan voorligt dat is ingediend vóór 1 juli 2008 kan dit advies worden aangemerkt als een advies op grond van artikel 10 Bro 1985 en kan het onderhavige bestemmingsplan als basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits de VROM Inspectie hierover positief adviseert.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.