



NOTA ZIENSWIJZE
BESTEMMINGSPPLAN
“Molenstraat”
te Ede

4 mei 2010

Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan "Molenstraat" heeft van 18 februari t/m 31 maart 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben zes reclamanten zienswijzen ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Reclamant 1

Reclamant 1 is eigenaar/bewoner van het perceel Veenderweg 28a te Ede, en aandeelhouder/bestuurder van Technofil B.V. gevestigd te Ede (bedrijfsmatig gebruiker van genoemd perceel). De ingediende zienswijze heeft betrekking op het gedeelte van het bestemmingsplan aangeduid als "project IJssel de Schepperlaan". De ingevolge dit project geplande woningbouw is volgens reclamant 1 geprojecteerd op onvoldoende afstand van het perceel Veenderweg 28a, met alle beperkende gevolgen van dien voor het hier gevestigde bedrijf. Dit bezwaar is door reclamant 1 reeds uitgebreid naar voren gebracht in het kader van de vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud)) alsmede in het kader van de verlening van de bouwvergunning voor realisering van genoemde woningbouw, met de daaraan gekoppelde bezwaar- en beroepsprocedure. Kortheidshalve wordt volstaan met verwijzing naar de bij zienswijze toegevoegde bijlagen van 24 december 2009 gericht aan de rechtbank Arnhem in het kader van de tegen de door burgemeester en wethouders verleende bouwvergunning aanhangige beroepsprocedure. Deze bijlagen dienen hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie gemeente:

In eerste instantie moet worden opgemerkt dat hetgeen waarnaar verwezen wordt niet met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit is een vrijstellingsprocedure waartegen nog een beroepszaak loopt. In het ontwerp-bestemmingsplan Molenstraat is de situatie voor het project "IJssel de Schepperlaan" verbeterd, nu de woningen niet meer tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

In zijn algemeenheid kan de zienswijze van reclamant 1 worden samengevat dat Technofil wordt beperkt in de bedrijfsactiviteiten op het perceel. Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

Bij het maken van ruimtelijke keuzes is de milieuzonering tegenwoordig een belangrijk aspect. Welke functies kunnen nu naast elkaar bestaan en welke eigenlijk niet. De VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG biedt hiervoor een handvat.

De systematiek van de VNG-brochure is, dat er twee dingen beoordeeld moeten worden. In eerste instantie welke categorie het bedrijf heeft en daarnaast wat de omgevingsfactoren zijn. In de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure (ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud)) is met name het eerste aspect een punt van discussie.

Inmiddels ligt het bestemmingsplan Molenstraat voor. De vraag die moet worden beantwoord is of het verantwoord is om het bedrijf van Technofil en de woningbouw aan de IJssel de Schepperlaan naast elkaar te laten bestaan. Anders gezegd, wordt Technofil belemmerd in haar bedrijfsvoering door de woningbouw of is dat niet het geval.

Wanneer de VNG-brochure wordt toegepast, dan zijn er in een gemengd gebied twee soorten methoden denkbaar. In de eerste methode wordt aangegeven dat bij een gemengd gebied de richtafstanden die zijn opgenomen met betrekking tot milieuhinder mogen worden verminderd. Bij de tweede methode wordt gebruik gemaakt van een specifieke bedrijvenlijst, waarbij geen sprake meer is van afstanden, maar specifiek wordt beoordeeld hoe bedrijvigheid naast woningen kan functioneren. In het bestemmingsplan is de tweede methode toegepast en is een specifieke bedrijvenlijst gebruikt voor het gemengde gebied.

Voor wat betreft de huidige bedrijfsvoering van Technofil geldt het volgende. De bedrijfsactiviteiten vinden niet meer plaats aan de Veenderweg 28a, maar aan de Zandlaan in Ede. Het bedrijfspand en de woning staan te koop.

De argumentatie dat Technofil nu juist beoogd om de productieactiviteiten aan de achterzijde van het pand te laten plaatsvinden, mist naar mening van de gemeente een deugdelijke onderbouwing. De laatst ingediende milieumelding, waarop ook de argumentatie in de beroepsprocedure tegen de verleende bouwvergunning is gebaseerd, laat juist zien dat er zeer beperkte productieactiviteiten aan de voorzijde van het pand zouden gaan plaatsvinden. Voor het overige gedeelte wordt het pand volgens die melding voor opslag gebruikt. Overigens maakt het voor de beoordeling van het plan nauwelijks uit waar de produktieactiviteiten plaatsvinden, maar is meer van belang wat de omvang van de activiteiten is. Gelet op de milieumelding en hetgeen in zijn algemeenheid op het perceel mogelijk is valt niet te verwachten dat er een gebruik mogelijk is waarbij er een zwaardere milieucategorie zou kunnen worden toegestaan dan nu in het vast te stellen plan is opgenomen.

Bij het huidige (volgens de melding aangegeven voorgenomen) gebruik is er geen sprake van een belemmering. Bij een eventuele wijziging van het gebruik van het pand, kan het in theorie zijn dat de mogelijkheden beperkter zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. Mocht dit in de praktijk zo zijn, dan is dit echter vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, of in elk geval niet onevenredig. Technofil kan immers de huidige (gemelde)bedrijfsactiviteiten blijven uitvoeren aan de Veenderweg met een uitbreidingsmogelijkheid van de activiteiten. Het bedrijf komt door de komst van de woningen niet extra 'op slot' te zitten. Dat er in het vigerende bestemmingsplan meer mogelijkheden zijn dan in het vast te stellen plan behoeft geen discussie. Dit is het geval: de op de gronden liggende bestemming Kleine Bedrijven kent geen enkele belemmering. Slechts de milieuregelgeving kan belemmeringen opwerpen. Bedrijven met een zwaardere hinder zijn in de huidige situatie daardoor feitelijk al niet mogelijk omdat er al woningen aanwezig zijn in het gebied.

Anno 2010 is het echter gebruikelijk om in ruimtelijke plannen ook milieubelangen mee te wegen. Zoals eerder aangegeven zijn er op het perceel Veenderweg 28a diverse mogelijkheden om bedrijfsactiviteiten uit te voeren. De activiteiten die Technofil conform de ingediende milieumelding blijkbaar wil uitvoeren zijn in het bestemmingsplan Molenstraat ook mogelijk. In dit plan zijn er echter grenzen gesteld aan hetgeen verder is toegestaan. Dit heeft geen directe relatie met de woningbouw aan de IJssel de Schepperlaan, maar is een systematiek die wordt gekozen voor alle bedrijfspanden die in een woonomgeving liggen. Het neerleggen van de bedrijfsbestemming met deze mogelijkheden en de woonbestemmingen kunnen worden aangemerkt als zijnde het voeren van een goede ruimtelijke ordening.

2. Reclamant 2

Reclamant 2 is eigenaar van Bloemen- en plantencentrum Van de Lagemaat, Schaapsweg 80. Hij voert de volgende bezwaren aan:

- a. Voorschriften ("regels") en bebouwingscontouren zijn gedateerd en maken een adequate bedrijfsvoering en nieuwbouw in de toekomst onmogelijk. Gepleit wordt dan ook voor een (beperkte) aanpassing van voorschriften/contouren. Het is van belang dat de juiste hoogte, oppervlak en rooilijnen in het nieuwe bestemmingsplan worden opgenomen. Met name de opgenomen hoogte en rooilijnen van het tuincentrum voldoen niet aan huidige praktijk (merkwaardig genoeg is de in het ontwerp opgenomen hoogte zelfs lager dan die van de omringende woonbebouwing).
- b. In goed overleg met de gemeente is ten behoeve van nieuwbouw een bebouwingsvoorstel voor het tuincentrum uitgewerkt dat grotendeels ook in het voorontwerp-bestemmingsplan was opgenomen, reclamant 2 heeft de schets als bijlage toegevoegd. Echter, in afwijking hiervan is later ten onrechte besloten dat dit nieuwbouwplan toch niet kan worden meegenomen in het ontwerp-bestemmingsplan vanwege mogelijk extra te verrichten onderzoeken. Benadrukt wordt dat het vigerende plan veel meer bebouwing toestaat dan thans door betrokkene wordt voorgesteld en dat er vanuit verkeersoogpunt niets wijzigt en het bouwplan voldoet aan de parkeernorm.

Gepleit wordt voor het alsnog opnemen van genoemd bebouwingsvoorstel in het bestemmingsplan omdat verdere bebouwing hiermee aan banden wordt gelegd c.q. een tijdrovende/bureaucratische vrijstellingsprocedure wordt voorkomen.

Reactie gemeente:

In het voorontwerpbestemmingsplan was een ander bouwvlak opgenomen dan uiteindelijk in het ontwerpbestemmingsplan. In het ontwerp is de vigerende planologische situatie overgenomen. Dit is echter niet in overeenstemming met de feitelijke situatie, waardoor het in zijn algemeenheid wenselijk is om terug te gaan naar de wijze van bestemmen zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen. In het voorontwerp was een maximale bouwhoogte opgenomen van 6 meter.

Bij bestudering van de zienswijze van reclamant 2 is gebleken, dat er een plan bij de gemeente ter beoordeling voorligt, waarin de nieuwbouwplannen voor het tuincentrum zijn uitgewerkt. Deze nieuwbouwplannen passen vrijwel in zijn geheel in hetgeen in het voorontwerpbestemmingsplan was opgenomen, met uitzondering van de bouwhoogte voor een relatief klein gedeelte van de nieuwbouw (ongeveer 15%). De nieuwbouwplannen zijn op alle merites beoordeeld en gebleken is, dat er geen belemmeringen of onderzoeken zijn om mee te werken aan deze plannen. Daarbij komt, dat de benodigde aanpassingen ten opzichte van het vigerende planologische regime van ondergeschikte aard zijn. Gelet hierop, wordt naar aanleiding van deze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan zodanig aangepast, dat het bouwvlak wordt opgenomen, zoals dat al in het voorontwerp was opgenomen, waarbij er voor een klein gedeelte (ongeveer 15% van de bebouwing) een maximale goothoogte van 6 meter een bouwhoogte van 9 meter geldt. Voor het overige gedeelte wordt, ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, de goothoogte van 3 naar 4 meter aangepast.

3. Reclamant 3

Reclamant 3 voert de volgende bezwaren aan:

- a. Ten onrechte wordt op bladzijde 11-12 van de plantoelichting (2.1) met geen woord gerept over het bestemmingsplan Kern Ede “omg. Molenstraat – Van Heemskerckstraat” (vastgesteld 28-1-1993).
- b. Op bladzijde 14-15 van de toelichting (2.3) wordt er onder het kopje “Nota detailhandel” op gewezen dat er buiten het centrum van Ede een ruim aanbod van detailhandel is, hetgeen ongunstig wordt gevonden voor de koopkrachtbinding. Om die reden wordt ingezet op een beperkt aantal winkelcentra buiten het centrum, waarbij slechts de locaties Soembalaan en Veenderweg worden genoemd. Er wordt echter niets gezegd over de bestaande winkelstrip langs de Molenstraat tussen Van Heemskerckstraat en Piet Heinstraat.
- c. In het licht van het bovenstaande is het onjuist om aan de panden Molenstraat 198 en 200 een mix van de bestemmingen “Gemengd-2” en “Gemengd-3” te geven. Immers, laatstgenoemde bestemming laat naast wonen ook detailhandel toe en dit is strijdig met het streven de verkeersaantrekkende werking in de afweging te betrekken en te beperken (zie bladzijde 15, 1^e alinea). Uitgaande van beperking van de verkeersaantrekkende werking dient ter plaatse geen detailhandel te worden toegestaan, en zeker niet langs één van de drukste straten van Ede. Voorts is het ter plaatse toestaan van incidentele detailhandel in flagrante tegenspraak met het concentratiebeleid zoals geformuleerd in de nota ‘Detailhandel’(2004). Reclamant 3 is van mening dat de consequentie van de geformuleerde uitgangspunten (beperking verkeersaantrekkende werking resp. concentratie detailhandel) dat de genoemde gebouwen in hun geheel de bestemming “Gemengd-2” moeten krijgen.
- d. Dit bestemmingsplan biedt de kans om een historische blunder ongedaan te maken. Gegeven het feit dat (ook) van gemeentewege wordt betreurd dat in het pand Molenstraat 198 in het verleden een detailhandel (supermarkt) moest worden toegestaan, doet zich nu de kans voor om die fout alsnog goed te maken.
- e. Er is sprake van een discrepantie m.b.t. de informatie over perceel Molenstraat 200: volgens de digitale plankaart op de website bestaat Molenstraat 200 uit 3 delen (en de bestemming is resp. “Gemengd-2”, “Gemengd-3” en “Gemengd-2), terwijl reclamant 3 aan het loket Raadhuisplein een plankaart is getoond die aangaf dat Molenstraat 200 uit 1 deel bestaat en de bestemming “Gemengd-2” is. Het is kwalijk dat er ten aanzien van Molenstraat 200 kennelijk een verschil is wat betreft aantal delen en daarbij behorende bestemmingen. Iemand die niet via de website het plan nog eens bekijkt, wordt derhalve onvolledig geïnformeerd.

Reactie gemeente:

- a. *In het ontwerpbestemmingsplan Molenstraat zijn alleen de grotere bestemmingsplannen opgenomen. Het is niet beoogd om een uitputtende lijst op te nemen. Dit omdat er in de gemeente Ede veel zogenaamde postzegelplannen zijn gemaakt.*
- b. *De winkelstrip is niet bewust buiten beschouwing gelaten. In het ontwerpbestemmingsplan zijn enkele voorbeelden van winkelstrips genoemd. Ondanks het feit dat het voor het bestemmingsplan inhoudelijk en juridisch geen betekenis heeft, zal er naar aanleiding van deze zienswijze in de toelichting melding gemaakt worden van deze winkelstrip.*
- c. *Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt gekeken naar zowel de feitelijke situatie als de geldende planologische situatie. In dit geval blijkt dat er vergunningen zijn verleend voor detailhandel op de percelen waar nu de bestemming Gemengde Doeleinden-3 is neergelegd. Er is dus bestemd conform de aanwezige, legale situatie. De verkeersaantrekkende werking is al beoordeeld in het kader van de vergunningverlening. Zonder zwaarwegende redenen kunnen de vergunde situaties niet zomaar 'wegbestemd' worden. Van een zwaarwegende reden is in dit geval geen sprake. Binnen de bestaande planologische situatie hebben Molenstraat 198 en 200 de bestemming Winkels verplicht respectievelijk Woondoeleinden, Kantoren, Praktijkruimte en Showroom. Er is dus zowel conform de bestaande planologische situatie bestemd als conform de feitelijke situatie bestemd.
De opmerkingen van reclamant 3 dat de nota 'detailhandel (2004) ertoe moet leiden dat alle gebouwen de bestemming Gemengde Doeleinden-2 moeten krijgen, deelt de gemeente om bovengenoemde redenen niet. Alleen het toestaan van nieuwe detailhandelsvestigingen op plaatsen waar deze in de geldende situatie nog niet aanwezig is, zou mogelijk in strijd zijn met dit beleid.*
- d. *Zie voorgaande reactie op de gegeven zienswijze (onder c).*
- e. *Een controle van zowel de digitale verbeelding als de uitgeplote verbeelding leidt niet tot verschillen tussen beiden. Overigens is het zo, dat de digitale verbeelding op Ruimtelijkeplannen.nl de juridisch geldende verbeelding is. De uitgeplote verbeelding is slechts ter verduidelijking. Wat hier kan zijn gebeurd, is dat er een verbeelding van het voorontwerp abusievelijk als zijnde de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is getoond. Bij een discrepantie tussen de verbeeldingen geldt echter, zoals eerder opgemerkt, altijd de digitale verbeelding.*

4. Reclamant 4

Reclamant 4 is eigenaar van het perceel gelegen aan de Amsterdamseweg 34a te Ede. De volgende bezwaren worden aangevoerd:

In afwijking van het gestelde in de plantoelichting (conserverend karakter van het bestemmingsplan) is sprake van een inhoudelijk relevante wijziging met betrekking tot genoemd perceel. Immers, volgens het vigerende bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om 75% van het perceel te bebouwen, terwijl die bebouwing in het ontwerp-bestemmingsplan is teruggebracht tot de feitelijk aanwezige bebouwing. Uitgaande van het criterium dat een wijziging gerechtvaardigd moet worden vanuit een goed ruimtelijk beleid ziet reclamant 4 niet in waarom het vanuit ruimtelijke ordenings- c.q. stedenbouwkundige overwegingen noodzakelijk is de bebouwingsmogelijkheden te beperken. Genoemde beperking van bebouwingsmogelijkheden levert reclamant 4 als eigenaar van het perceel, in het kader van een optimale exploitatie van het pand, een groot financieel nadeel op.

Reactie gemeente:

Bij de actualisering van een bestemmingsplan wordt gekeken naar de bestaande situatie. Dit gaat om zowel de bestaande planologische situatie als de bestaande feitelijke situatie. Vervolgens wordt er een keuze gemaakt wat het planologische regime moet worden op een bepaalde locatie. Voor het voorliggende perceel is binnen de bestaande planologische situatie een veel ruimer bouwvlak opgenomen waarvan 75 % mag worden bebouwd. In de bestaande feitelijke situatie is er op dit perceel een behoorlijk fors kantoorpand met een bijbehorend bijgebouw aanwezig. De gemeente deelt de mening van reclamant 4 dat beperking van de bebouwingsmogelijkheden niet noodzakelijk is. Het bouwvlak van het betreffende perceel wordt daarom op de verbeelding zodanig aangepast dat zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande planologische situatie.

5. Reclamant 5

Reclamant 5 geeft aan dat zijn voorkeur uitgaat naar de sloop van één woning, de restauratie van de andere woning, alsmede de verkaveling op bijgevoegde schets en de realisatie van het daarop te ontwikkelen bouwplan van vrijstaande en twee onder één kap-woningen op de percelen gelegen op de hoek Amsterdamseweg – Buitenzorgpad. Verzocht wordt om het bestemmingsplan dienovereenkomstig aan te passen.

Reactie gemeente:

Het gaat hier om een ontwerpbestemmingsplan in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen. Hierin worden in beginsel geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Zeker nu het plan zich in de ontwerpfase bevindt waarbij er nog geen enkel onderzoek is uitgevoerd, is het niet mogelijk om deze ontwikkeling mee te nemen. Reclamant 5 kan een afzonderlijk verzoek indienen. Dit verzoek wordt vervolgens beoordeeld binnen de gemeentelijke organisatie en kan al dan niet leiden tot een aanpassing van het planologisch regime. Reclamant 5 is hierover telefonisch geïnformeerd.

6. Reclamant 6

Reclamant 6 voert de volgende bezwaren aan:

Met de wijziging van de oorspronkelijke bedrijvenbestemming (voorontwerp-plan) in een woonbestemming (ontwerp-plan) kan weliswaar in principe worden ingestemd, doch bezwaar wordt gemaakt tegen de situering van die woonbestemming. De tegenover de woningen van betrokkenen geprojecteerde (5) woonblokken met ca 5 meter diepe voortuin ziet reclamant 6 graag gewijzigd in een afstand van ten minste 10 meter, zijnde ongeveer dezelfde afstand als die geldt ten aanzien van achterliggende en nabij gelegen woningen op hetzelfde grondstuk aan de Amsterdamseweg en begin Telefoonweg (westzijde). De terreinen zijn hiervoor diep en groot genoeg en voorts zijn in de nabije omgeving voorgevelrooilijnen "inspringend" getekend, zodat mede daardoor een gevarieerd beeld ontstaat. Door opschuiving van de voorgevelrooilijn van de woonblokken wordt het open ruimtelijk karakter van de huidige situatie met het vele groen minder aangetast en wordt meer recht gedaan aan de in het plan beoogde en benadrukte conserveringsgedachte.

Reactie gemeente:

De gemeente deelt de mening van reclamant 6 niet. Een vergelijking van de geprojecteerde bebouwing aan W.J. Bitterstraat met de bebouwing aan de Amsterdamseweg en de Telefoonweg gaat niet op. De betreffende woningen liggen immers in het verlengde van de overige aanwezige bestaande bebouwing aan de W.J. Bitterstraat. De gemeente is van mening dat de geprojecteerde bebouwing een logisch profiel vormt, de afstanden van de voortuinen van circa 5 meter zijn gangbaar binnen de W.J. Bitterstraat en stedenbouwkundig juist ingepast.