



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

BENNEKOM-OOST

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost heeft van donderdag 7 juni tot en met woensdag 18 juli 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben dertig reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan 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.

Algemeen

Veel van de ingebrachte zienswijzen gaan over de zogenaamde splitsing van percelen en de mogelijkheid om meerdere woningen op een perceel te bouwen. In dit algemene deel, wordt net als in de inspraaknota van Bennekom-Oost hierop (deels herhaald) ingegaan, waarna we bij de individuele zienswijzen op dit punt hiernaar verwijzen.

Voorgeschiedenis opnemen wijzigingsbevoegdheid (zogenaamde wro-zone) aan de oostzijde van het plangebied

In het geldende bestemmingsplan Bennekom-Oost is op een groot aantal percelen een groot bouwvlak neergelegd. Daarbinnen was het mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. De opzet was om een wijk te creëren waar riante villa's op grote kavels zouden worden gebouwd. Om voldoende flexibiliteit in te brengen werden de bouwvlakken royaal ingetekend, zodat er ook de mogelijkheid was om te schuiven met de bebouwing binnen het bouwvlak. Bij de totstandkoming van dat bestemmingsplan is echter een omissie ontstaan; nergens is aangegeven dat er per bouwvlak slechts één woning gerealiseerd mag worden. Het bouwen van meerdere woningen in de bestaande bouwblokken wordt onwenselijk geacht omdat daarmee de stedenbouwkundige structuur van de omgeving wordt aangetast.

In 2006 is uitgesproken dat deze ongewenste splitsing zou moeten stoppen. Met het oog daarop heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen. Vanwege de op dat moment te verwachten planschade is een daaropvolgende planprocedure destijds niet opgestart.

Nu de bestemmingsplannen worden geactualiseerd is het moment aangebroken om alsnog te voorkomen dat de percelen zonder meer worden gesplitst. Uit extern onderzoek blijkt, dat er op dit moment inderdaad sprake is van passieve risico-aanvaarding. Daarmee wordt het volgende bedoeld: een eigenaar van een onroerende zaak maakt geen gebruik van de mogelijkheden die hij volgens een bestemmingsplan heeft, terwijl hij al reeds enige tijd weet of kan weten dat er voornemens zijn die mogelijkheden weg te nemen of te verminderen door een bestemmingsplanherziening. Dit betekent echter niet, dat het nooit mogelijk zal zijn om een tweede woning op een perceel te realiseren. Het bestemmingsplan biedt daarvoor weliswaar niet, zoals tot op heden, een directe bouwtitel, maar het is wel mogelijk om via een bestemmingsplanwijziging alsnog een extra woning toe te staan als blijkt dat aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Tegelijkertijd kan er met het bouwblok worden verschoven c.q. kan dit worden vergroot. In de plantoelichting is veel aandacht besteed aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en zijn voor verschillende gebieden randvoorwaarden geformuleerd. Dat in de directe omgeving al percelen zijn gesplitst doet hier niet aan af. Die splitsing was een mogelijkheid die het geldende bestemmingsplan bood en die feitelijk als onwenselijk is beschouwd. Van rechtsongelijkheid, willekeur of onbehoorlijk bestuur kan dan ook geenszins worden gesproken. Via maatwerk kan worden bekeken of er gebruik gemaakt kan worden van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan. Inderdaad moet daarvoor een extra procedure worden gevoerd. Hiermee worden de belangen van de omwonenden nadrukkelijk in de beoordeling betrokken en kan uiteindelijk een verantwoorde ruimtelijke inpassing ontstaan. Kortom, wanneer een belanghebbende alsnog een extra woning wil bouwen, dan kan daar (nu of in de toekomst) alsnog een aanvraag voor worden gedaan. Op dat moment kan worden beoordeeld of via de wijzigingsbevoegdheid medewerking kan worden verleend.

Bouwvlakken in de wro-zone

De systematiek is er op gericht om in beginsel bouwblokken van 12 meter diep neer te leggen bij vrijstaande woningen. Deze systematiek wordt in alle actualiseringsplannen toegepast. Om er voor te zorgen dat het bouwvlak ook de ruimte biedt voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en bouw mogelijkheden niet verder te beperken, is er echter voor gekozen om in het bestemmingsplan Bennekom-Oost de situering en maatvoering volgens het huidige bestemmingsplan zoveel mogelijk over te nemen in het gebied van de wro-zone. Dit geldt echter niet voor die percelen waar reeds splitsing heeft plaatsgevonden. In die gevallen wordt de bestaande vergunde woning ingepast. Een uitzondering geldt bovendien voor de woningen waarbij de vergunde hoofdbebouwing ruimer is dan het geldende planologische toestaat. In die gevallen is het bouwvlak conform de vergunde situatie opgenomen. Wij hebben in het ontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost geconstateerd dat dit evenwel niet op alle percelen consequent is doorgevoerd. Daarom is dit waar nodig, op de verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan Bennekom-Oost aangepast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. Of er al dan niet een aanpassing op uw perceel heeft plaatsgevonden, kunt u terugvinden in de beantwoording van uw individuele zienswijze.

Tegemoetkoming in de schade

Voor wat betreft het al dan niet indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in de schade wordt het volgende opgemerkt. In de planregels is nu een regeling opgenomen waardoor het bestemmingsplan door het college kan worden gewijzigd in die zin, dat er een extra woning mogelijk is op het perceel. Tegelijkertijd kan er met het bouwblok worden verschoven c.q. kan dit worden vergroot, waardoor er maatwerk geleverd kan worden daar waar mogelijk. Het is mogelijk dat er schade wordt geleden doordat de mogelijkheid van het bouwen van een extra woning niet langer bij recht is toegestaan. Daar staat echter tegenover dat in 2006 al duidelijk is gemaakt dat de gemeente het bouwen van extra woningen binnen de bouwblokken niet wenselijk acht zodat een planherziening als nu aan de orde redelijkerwijs voorzienbaar was. In de periode 2007 tot en met 2011 is er gelegenheid geweest om alsnog een bouwaanvraag in te dienen voor een extra woning. Om die reden concludeert de externe planschadeanalyse dat er geen recht is op tegemoetkoming in de planschade.

Vergelijking W(f) in geldende bestemmingsplan en ontwikkelingsplan Seltershof

Bovenstaande situatie verschilt met die gevallen waarin in het vigerende bestemmingsplan Bennekom-Oost wél bewust is gekozen voor de mogelijkheid van meerdere woningen op een kavel. Dit, omdat splitsing daar wél past binnen de bestaande omgeving. Binnen de bestemming W (f) was het mogelijk om vrijstaand, twee-aaneen dan wel aangebouwd te bouwen. Het is bij de actualisering niet de bedoeling om de bestaande (en destijds ook zo bedoelde) rechten af te nemen. Daarom is in het voorliggende actualiseringsplan voor deze percelen doorgaans de aanduiding TAE opgenomen. Hierbinnen is het mogelijk om vrijstaande dan wel twee-onder een kapwoningen te realiseren. Voor aangebouwde (rij) woningen is in vrijwel alle gevallen geen ruimte op de kavel, terwijl in veel gevallen een tweekapper wel zou kunnen. Het verschil tussen de zogenaamde TAE-percelen en de percelen waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, is dat in het vorige bestemmingsplan duidelijk de stedenbouwkundige keuze was gemaakt om op de percelen met de bestemming W(f) meerdere woningen te kunnen realiseren, dit in tegenstelling tot de percelen waarop de wro-zone ligt. Voor deze 'grote' percelen geldt, dat het niet de bedoeling was dat deze opgesplitst zouden worden naar verschillende kleine kavels.

Tot slot wordt opgemerkt dat de vergelijking met de Seltershof niet op gaat. Dat betreft een apart ontwikkelingsplan op een voormalig tenniscomplex met een heel andere dynamiek dan de bestaande gebouwde omgeving. Beide plannen zijn daarom niet met elkaar vergelijkbaar. Van rechtsongelijkheid is dan ook geen sprake.

1. Reclamant

Reclamant merkt op dat in het nieuwe plan op het perceel is voorzien in Wonen. Er is echter verzuimd een bouwblok op het perceel in te tekenen. Reclamant geeft aan dat dit ruimtelijk gezien passend is. Ook zal het te bebouwen gebouw voorzien in de woonbehoefte van dak- en thuislozen. Er zullen 4 units worden gebouwd in het gebouw.

Reactie gemeente

In de zienswijze is niet aangegeven om welk perceel het gaat. Telefonische navraag leert dat het gaat om het perceel naast Bosweg 8. Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan. In deze bestemmingsplannen wordt de bestaande situatie zoveel mogelijk overgenomen. Slechts in het geval er in het geldende bestemmingsplan een bouwblok aanwezig is, wordt er ook in het voorliggende bestemmingsplan een bouwblok opgenomen. Wanneer dat niet het geval is, wordt dit gezien als een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in de actualisering. Slechts als alle onderzoeken zijn afgerond, overeenkomsten zijn getekend en het plan ook voor de buurt ter inzage heeft gelegen is er de mogelijkheid om een nieuwe ontwikkeling mee te nemen. Hiervan is in dit geval geen sprake. Daarnaast lijkt het erop dat er ook een maatschappelijke functie wordt gevraagd, namelijk de opvang van dak- en thuislozen. Dit past ook niet zonder meer in een woonbestemming. Mocht reclamant tot uitwerking van zijn plannen komen, dan kan alsnog een verzoek worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze is onvoldoende onderbouwd en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant

Reclamant geeft aan dat het perceel Heerdlaan 30 te Bennekom bestaat uit een woonhuis met aangelegd kantoor aan huis en dat dit in het bestemmingsplan niet als zodanig is opgenomen. Reclamant merkt op dat hij inmiddels al 20 jaar een kantoor aan huis heeft en dat hij dit destijds bij de verbouwing van zijn huis ook heeft aangegeven en dat daarvoor destijds mondelinge toestemming is gegeven. Een schriftelijke toestemming was niet nodig.

Reclamant vindt het van groot belang dat dit wordt geformaliseerd in het bestemmingsplan en hij gaat ervan uit dat deze correctie wordt doorgevoerd. Ook bericht reclamant dat bij het perceel Heerdlaan 33 een gedeelte van dat terrein als maatschappelijke doeleinden staat aangegeven en dat dat al jaren niet meer het geval is; reclamant zal zijn overburen daarop attenderen maar het lijkt het hem verstandig dit te veranderen.

Reactie Gemeente Ede

Uit de verleende vergunningen blijkt inderdaad dat vergunning is verleend voor een werkkamer. Deze kantoorruimte heeft volgens de tekeningen een oppervlakte van circa 30 m². In het bestemmingsplan is de voorgaande bestemming overgenomen, namelijk Wonen. Binnen deze bestemming is het op grond van artikel 20.4 (van het vast te stellen bestemmingsplan) mogelijk om een kantoor aan huis te hebben. Bij recht mag deze een oppervlakte van 30 m² hebben. Daarnaast is in het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor het college om een kantoorruimte toe te staan met een maximale oppervlakte van 80 m², wanneer de woonfunctie hoofdzakelijk aanwezig blijft.

Met dit stelsel zijn wij van mening dat de huidige vergunde situatie op een juiste manier is vertaald in het bestemmingsplan. Daarnaast heeft reclamant ook naar de toekomst toe nog mogelijkheden om zijn kantoorruimte uit te breiden. Een aparte bestemming of aanduiding is alleen aan de orde als er momenteel een grotere oppervlakte dan 80 m² aan kantoorruimte legaal aanwezig is.

Voor wat betreft de opmerking over de Heerdlaan 33 merken wij op dat de eigenaren daarvan ook zelf een zienswijze hebben ingediend. Voor het antwoord op de vraag verwijzen wij dan ook naar nummer 20.

Conclusie

Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden aangepast.

3. Reclamant

Reclamant heeft al eerder op het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost gereageerd en heeft hierop een inspraakreactie ingediend. Over de reactie van de gemeente merkt reclamant op: hoewel de gemeente de ingebrachte reactie juist acht is het bouwblok op zijn perceel (Selterskampweg 3) nog steeds te krap ingetekend. De maten van het bewuste bouwblok behoren te zijn 12 meter diep en 18 meter breed (op een perceel van 28 meter breed met links en rechts van het bouwblok 5 meter ruimte van de erfafscheiding). Daarnaast merkt reclamant op dat de grens tussen wonen en tuin naar de straatkant verschoven worden en gebracht worden naar de positie zoals deze grens ligt bij de zuidkant van het perceel Selterskampweg 7. Reclamant gaat ervan uit dat de vermelde tekortkoming volledig wordt gerepareerd en mocht dat niet het geval zijn dan zal hij de ontstane waardevermindering van zijn perceel verhalen op de gemeente.

Reactie Gemeente Ede

Zoals al in de inspraaknota aangegeven, moest het bouwblok op het perceel worden aangepast. Het perceel van reclamant heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Wf . Voor de percelen met een Wf geldt dat in het voorliggende actualiseringsplan doorgaans de aanduiding TAE opgenomen en het bouwvlak conform het huidige planologische regime wordt ingetekend, mits het feitelijk mogelijk is hierbinnen een vrijstaande dan wel twee-onder eenkapwoningen te realiseren (zie hierover ook de inspraaknota van Bennekom-Oost onder het algemene deel). De zienswijze is juist, dat er inderdaad een afstand van 5 meter tot de perceelsgrens moet worden opgenomen. Dit is niet het geval in het ontwerp. Het bestemmingsplan dient daarop te worden aangepast. Voor wat betreft de grens tussen wonen en tuin merken wij op, dat deze wordt bepaald door te meten vanaf de voorgevel. Doordat de voorgevel van de Selterskampweg 7 wat verder naar de straat ligt, ligt daarmee ook automatisch de woonbestemming dichterbij de straat.

Dit is ook conform de wijze van bestemmen. Het verschil is in dit geval echter zo minimaal, dat er bij benutting zelfs een wat vreemd aandoende verspringing van ongeveer 1 meter zou ontstaan. Tussen de Selterskampweg 7 en Selterskampweg 9 is er wel een doorgaande lijn getrokken. Daarom kan hier ook tussen de Selterskampweg 3 en 7 een lijn worden getrokken.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan in die zin, dat het bouwvlak wordt vergroot en daarnaast de grens van tussen de woonbestemming en tuinbestemming gelijk wordt getrokken met die van de Selterskampweg 7.

4. Reclamant

Reclamant heeft in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan al een inspraakreactie ingediend. Reclamant kan zich absoluut niet vinden in de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders. De situatie van reclamant is wezenlijk anders dan wordt beschreven in de beantwoording van de inspraakreactie. In 2002 hebben de dochter en schoonzoon van reclamant een deel van het perceel (ongeveer 1100m²) aan de Zassenkamp 6 (totale perceel van ongeveer 2000m²) gekocht met daarop het woonhuis. Het andere deel van perceel (ongeveer 900m²) was op dat moment ingericht als tuin bij het woonhuis en werd expliciet te koop aangeboden als bouwperceel. Het bouwblok van het huidige bestemmingsplan was groot genoeg en gaf voldoende mogelijkheden om op dat stuk grond een huis te mogen bouwen. In 2003 heeft reclamant het andere deel van het perceel gekocht zodat hij in toekomst eventueel direct naast zijn dochter kan wonen en mocht dat niet doorgaan dan zal hij het stuk grond verkopen. De prijs die voor het bouwperceel betaald heeft is gelijk aan de prijs van bouwgrond. In 2002 is het perceel door het kadaster officieel gesplitst. Het perceel van reclamant betreft kadastrale aanduiding 11369 en het perceel van zijn dochter en schoonzoon betreft kadastrale aanduiding 11368 en hierop staat dus het woonhuis (reclamant heeft de nieuwe

kadastrale kaart toegevoegd aan de zienswijze). Ook is door de gemeente tot nu toe het stuk grond van reclamant uitdrukkelijk bestempeld als bouwgrond. Dit is duidelijk te zien aan de WOZ taxaties van de afgelopen jaren, reclamant heeft hiervan een overzicht toegevoegd. Al die jaren is ook de jaarlijks te betalen onroerende zaak belasting hierop gebaseerd geweest. Reclamant merkt op dat de grond sinds 2006 jaarlijks significant omhoog is gegaan. Ook dit is een duidelijk blijk van het feit dat de gemeente de grond aanmerkt als zijnde bouwgrond.

Mocht reclamant geen huis bouwen op het perceel en de grond verkopen dan moet de grond wel verkocht kunnen worden als bouwgrond waarbij de kopende partij de absolute zekerheid moet hebben dat hij op het perceel een woning mag bouwen. Reclamant geeft aan dat in het ontwerp-bestemmingsplan één bouwblok is getekend met de aanduiding 'vrij' hetgeen betekent dat er in principe slechts één woning kan worden gebouwd. Reclamant merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan geen zekerheid biedt en geen garantie is dat een tweede woning kan worden gerealiseerd. Reclamant hoopt dat de gemeente begrijpt dat hij het hier totaal niet mee eens is. Voorts geeft hij aan dat zijn situatie niet te vergelijken is met andere bewoners die momenteel een huis bezitten op een groot kavel en dat in de toekomst wel zouden willen splitsen. Die kavels zijn nog aan één stuk en zijn nog niet gesplitst en het stuk tuin dat rondom hun huis ligt heeft momenteel ook niet de waarde van bouwgrond en is voor de WOZ ook niet getaxeerd als bouwgrond. Reclamant vindt dat de gemeente zijn situatie niet hetzelfde kan behandelen als dat van andere bezwaarmakers. Ook merkt reclamant op dat passieve risico-aanvaarding niet aan de orde is: toen in 2006 werd besloten het bestemmingsplan niet aan te passen, hoefde er geen kavel meer te worden gesplitst want dat was het al. En uit alles bleek dat het stuk grond beschouwd werd als bouwgrond. Reclamant legt in zijn zienswijze in Jip-en-Janneke uit hoe de gemeente handelt ten opzichte van zijn perceel en hij vindt dit onacceptabel omdat de waarde van dit kavel op deze manier enorm in waarde daalt en eigenlijk onverkoopbaar is. Reclamant vraagt uitdrukkelijk om in het bestemmingsplan expliciet aan te geven dat op het bouwblok van Zassenkamp 6 de bouw van 2 woningen is toegestaan en anders rest reclamant niet anders dan een planschadeclaim bij de gemeente in te dienen.

Reactie Gemeente Ede

Om te beginnen moet er een onderscheid worden gemaakt tussen het WOZ-spoor en het planologisch spoor. Het WOZ-spoor is gebaseerd op de feitelijke situatie. In het planologische spoor wordt ook gekeken naar de wenselijke situatie. Het perceel is blijkbaar in 2002 gesplitst. Toepassing van de bestemmingsplanregels leerde dat op beide percelen een vrijstaande woning mogelijk was. Daarom was er ook in de praktijk sprake van een bouwterrein en is dit als zodanig getaxeerd in het kader van de WOZ.

Het planologisch spoor loopt via het bestemmingsplan. Inderdaad was er sprake van de mogelijkheid om twee woningen te bouwen. In 2006 is er een voorbereidingsbesluit genomen om deze mogelijkheid te keren, omdat dit leidde tot een aantal kleinere woningen. Hiermee werd het karakter van de omgeving aangetast. Destijds is het voorbereidingsbesluit verlopen zonder dat er sprake was van een bestemmingsplan. Het voorbereidingsbesluit gold echter ook voor het perceel Zassenkamp 6. Bij het voorbereidingsbesluit werd dus al duidelijk gemaakt dat een extra woning op dit perceel niet per definitie wenselijk is. Dat het perceel toen al kadastraal gesplitst was, doet daar niet aan af. De vraag is nu, of er sprake is van een verschil met de andere situaties omdat het perceel kadastraal gesplitst was en er OZB is betaald voor het bouwterrein. In onze optiek is dat niet het geval; al die jaren is het planologisch mogelijk geweest om een woning te bouwen. In 2006 werd duidelijk gemaakt dat de gemeente dit soort situaties niet wenselijk vindt. Nu is er opnieuw een voorbereidingsbesluit genomen en een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

In het bestemmingsplan is nu, onder voorwaarden, de mogelijkheid opgenomen om via een wijzigingsbevoegdheid alsnog medewerking te verlenen aan de bouw van een extra woning. Hiermee wordt duidelijk dat dit bestemmingsplan een woning op het perceel naast nummer 6 niet uitsluit. De situatie kan hierdoor planologisch en ook in de praktijk zelfs beter uitpakken, omdat nu maatwerk geleverd kan worden ten aanzien van onderlinge afstanden van de bebouwing. Tot slot wordt ook verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota dat ook gaat over kavelsplitsing.

Conclusie

Het bestemmingsplan hoeft naar aanleiding van deze zienswijze niet te worden aangepast.

5. Reclamant

Reclamant merkt op dat de wijziging er hoofdzakelijk op neer komt dat er in de toekomst geen bouwkavels meer mogen worden gesplitst. Bij hem in de straat zijn echter reeds vijf van de acht kavels gesplitst. Het ontgaat reclamant wat het voornemen van de gemeente dan nog voor zin heeft, er valt niet veel meer te 'conserveren'. Wanneer het gewijzigd plan toch doorgaat en er dus definitief een splitsingsverbod komt, lijdt reclamant schade. De prijs bij verkoop van zijn nog niet gesplitste perceel valt dan lager uit dan nu het geval is. Het bevreemdt reclamant dat de gemeente er vanuit ging dat hij in 2006 nog wel recht had op planschade en nu ineens niet meer. Reclamant voelt zich door deze handelswijze als burger zeer onheus behandeld en tekort gedaan. Dit is voor reclamant reden om de gemeenteraad te verzoeken deze wijziging van het bestemmingsplan waar het zijn perceel betreft, gelet op de lokale situatie ongedaan te maken zodat het perceel ook in de toekomst nog kan worden gesplitst.

Reactie Gemeente Ede

De wijziging in het bestemmingsplan is inderdaad met name gelegen in het feit dat het niet meer bij recht mogelijk is om meerdere vrijstaande woningen binnen een bouwblok te realiseren. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

6. Reclamant

Reclamant heeft eerder een inspraakreactie ingediend op het voorontwerp-bestemmingsplan en hij dient als benadeelde ook bezwaar in tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Als eigenaar van het perceel Mendellaan 10 wordt reclamant ook in dit ontwerp-bestemmingsplan benadeeld en wordt er geen recht gedaan aan zijn bezwaar op het voorontwerp-bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opengehouden om middels een te volgen bestemmingsplanherziening alsnog splitsing van het perceel ten behoeve van een tweede woning aan te vragen. Hierbij is de eigenaar dan overgeleverd aan een niet te overzien aantal bezwaarmakers en een college wat hierover een oordeel zou moeten gaan vellen. Reclamant stelt dat er in deze besluitvorming sprake is van rechtsongelijkheid. Beide percelen naast hem zijn afgelopen jaren (recentelijk) gesplitst in totaal vier kavels met woningen. Reclamant accepteert niet dat door de voorgenomen bestemmingswijziging hij te zijner tijd weer een bestemmingsplanherziening zouden moeten gaan volgen om een identieke bouwmogelijkheid te kunnen creëren zoals op de bij hem aanliggende percelen recentelijk wel is gerealiseerd. Daarnaast is volgens reclamant deze voorgenomen bestemmingswijziging in strijd met de vele kavels zoals door de gemeente zijn gecreëerd op het park Keltenwoud. De gemeente heeft in dit gebied, in de nabijheid van zijn kavel, juist grote volumes aan woningen toegestaan welke worden gebouwd op kleinere kavels. Door dat nu weg te bestemmen wordt het aanzien van de wijk daar niet beter van. Reclamant wil hem het recht voorbehouden om zonder nieuw aan te vragen bestemmingswijzigingen zijn kavel te kunnen splitsen, gelijk aan zijn beide burens, om hierop twee (qua volume identieke) woningen te realiseren. Reclamant verzoekt de gemeente het huidige bestemmingsplan te handhaven, daarbij behoudt hij het recht voor een procedure tot planschadevergoeding op te starten omdat hij schade lijdt zodra de bepalingen aangaande de kavelsplitsing in het ontwerp-bestemmingsplan worden aangenomen.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

7. Reclamant

Reclamant merkt het volgende op na bestudering van de kaart en regels:

- de villa zones oostelijk aan de Selterskampweg en noordelijk van de Vossenweg zijn aangewezen als een 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid'. In artikel 24 van de regels is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het college geformuleerd voor deze zones ten behoeve van het bouwen van een tweede woning op een perceel. De woning van reclamant ligt in het zelfde villagegebied maar is niet meegenomen in de betreffende wro-zone-wijzigingsgebied. Reclamant verzoekt zijn perceel mee te nemen.
- het oude boerderijtje op de hoek van de Robert Koch-Fred Bantinglaan heeft een zeer ruime tuinbestemming gekregen. Dit klopt niet – het L-vormige weiland dat half om het woonperceel ligt, heeft een agrarische functie en zou zodanig bestemd moeten worden.
- het plangebied lijkt te zijn voorzien van de bestemming 'archeologische waarde'. Dat kan toch niet de bedoeling zijn, want die bestemming legt in de bijbehorende regels nogal wat beperkingen op.
- de Boerhavelaan is niet correct ingetekend, het stuk straat in de vorm van een driehoek bij de Robert Kochlaan en de Pasteurlaan bestaan niet meer.
- wat is het doel van het vlak met de bestemming "Maatschappelijk" aan de Oostbreukelderweg?

Reactie Gemeente Ede

Voor wat betreft de wro-zone geldt, dat deze is neergelegd op de woongebieden. Het perceel van reclamant ligt niet binnen deze woongebieden, maar ligt ten noorden daarvan, afgeschermd door een flinke groenzone. Daarnaast is er een wezenlijk verschil met de gebieden waarop de wro-zone is neergelegd. In die gebieden zijn de bouwvlakken immers zodanig groot, dat in het vorige bestemmingsplan de mogelijkheid aanwezig was om hierbinnen meerdere woningen te realiseren. Op het perceel Fred Bantinglaan 62 is er een bouwvlak strak om de bestaande bebouwing getrokken. Een extra woning binnen dat bouwvlak was daardoor ook in het vorige bestemmingsplan niet mogelijk. De tuinbestemming op de hoek van de Robert Koch-Fred Bantinglaan is overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Daar lag al de bestemming Tuin op, in plaats van de bestemming Agrarisch. Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is de bestemming Tuin neergelegd.

De bestemming 'archeologische waarde' dient te worden opgenomen om te kunnen voldoen aan Europeesrechtelijke richtlijnen. In een bestemmingsplan moet tot uitdrukking komen hoe de archeologische waarden in het gebied beschermd worden. Overigens blijkt in de praktijk dat de opgenomen regeling nauwelijks extra belemmeringen met zich meebrengt.

De zogenaamde driehoek bij de Boerhaavelaan is als bestemming overgenomen uit het geldende plan. Dit betekent, dat er een verkeersbestemming is opgenomen met daarbinnen een gedeelte Groen. In de praktijk levert dit ook geen problemen op, nu in de verkeersbestemming ook groenvoorzieningen aanwezig mogen zijn.

Voor wat betreft de bestemming Maatschappelijk aan de Oostbreukelderweg geldt, dat ook dit aspect is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Ook daarin had dit perceel de bestemming Maatschappelijke doeleinden. In het kader van het conserverende karakter is daarom de bestemming overgenomen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

8. Reclamant

Reclamant wil mede namens zijn zoon die mede-eigenaar is bezwaar maken tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De afgelopen jaren zijn tientallen percelen in het gebied gesplitst met goedkeuring van de gemeente. Reclamant begrijpt niet waarom de gemeente hier plotseling een einde aan wil maken. In het plan Seltershof mag er met goedkeuring van de gemeente wel een dichte bebouwing plaatsvinden. Waarom is dit nieuwe plan uitgesloten in het ontwerp-bestemmingsplan? Reclamant heeft ook begrepen dat de gemeente bestaande rechten niet wil afnemen maar dat dit alleen geldt voor de zogenaamde TAE percelen en niet voor de overige percelen. Dit lijkt reclamant een duidelijke rechtsongelijkheid.

Reclamant vraagt om ook naar de toekomst te kijken: tweeverdieners, steeds meer ouderen: dit zijn mensen die geen behoefte hebben aan grote percelen omdat het zoveel werk vraagt. Iemand die graag tuiniert gaat niet langs een drukke snelweg wonen maar zoekt iets in het buitengebied. Dit betekent dat grote percelen steeds moeilijker verkoopbaar zijn. Reclamant is van mening dat perceelsplitsing, zoals dat in het huidige bestemmingsplan mogelijk is, ook in de toekomst mogelijk moet blijven. Reclamant zal zich genoodzaakt voelen een planschadeclaim in te dienen indien de mogelijkheid tot perceelssplitsing sterk ingeperkt wordt of verdwijnt.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

De opmerking dat gekeken moet worden naar het feit dat er steeds meer tweeverdieners en ouderen komen die geen behoefte hebben aan een grote tuin moet worden gezien in het licht van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard is het van belang om te bekijken of de opbouw van een wijk zou moeten veranderen als gevolg van veranderende maatschappelijke ontwikkelingen. Dit neemt echter niet weg, dat bij ruimtelijke keuzes ook met name ruimtelijke afwegingen het zwaarst wegen. Door dit bestemmingsplan op te stellen wordt het niet onmogelijk gemaakt om in te springen op wensen uit de maatschappij. Het is immers altijd mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen of te herzien, als daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Het afwegingskader zal echter wel gebaseerd zijn op ruimtelijke aspecten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

9. Reclamant

Reclamant heeft bezwaren op de volgende punten:

1. De gemeente geeft aan dat het bestemmingsplan voortkomt uit de wettelijke verplichting deze om de 10 jaar te vervangen en te actualiseren. Dit is slechts de formele reden en een deel van het verhaal. Reclamant merkt op dat het wijzigen van het huidige bestemmingsplan, de communicatie daaromheen door gemeentebestuur en gemeenteraad slechts blijkt te zijn ingezet om de bouw van meer woningen op een bouwvlak te verhinderen. Dat het tijd was om ook aan die wettelijke actualiseringsverplichting te doen lijkt in alle communicatie slechts bijzaak want alle discussie gaat vooral over die kavelsplitsing. Kenmerkend is de geheimzinnigheid rondom de in 2011 ingelaste raadsvergadering waarin een nieuw voorbereidingsbesluit werd geagendeerd. Er lijkt niet of nauwelijks sprake van een open en integere bestuurscultuur aangaande dit dossier.
2. Reclamant vindt dat de gemeenteraad en/of gemeentebestuur nalatig is geweest door de in de Nota Inspraak en Vooroverleg genoemde omissie in het vigerende bestemmingsplan pas nu op te lossen in plaats van in 2006 of eerder (de 25 daarvoor) te hebben gedaan. Het huidige bestemmingsplan dateert nota bene uit 1986. Reclamant verwijt de gemeente dan ook van onbehoorlijk bestuur. Reclamant is van mening dat als de gemeente in 2006 overtuigd was geweest van haar gelijk dan had zij het voorbereidingsbesluit niet ingetrokken en was zij direct gekomen met een voorontwerp-bestemmingsplan. Erger vindt reclamant dat voor de gemeente voor 2006 vrij

eenvoudig was geweest om bij de eerste tekenen van die kennelijke omissie op te lossen. De wet bood en biedt de gemeente daarvoor voldoende instrumenten. Kennelijk had een en ander geen hoge prioriteit of was er niet de overtuiging dat de omissie ook daadwerkelijk een omissie was. In de afgelopen 26 jaar zijn maar liefst 50 kavels herontwikkeld of anderszins bebouwd. Reclamant vindt de handelswijze onzorgvuldig en bovendien bestuurlijk onbehoorlijk. Door haar handelswijze is er in de loop van de jaren namelijk opgewekt vertrouwen en een gerechtvaardigde verwachting bij de eigenaren van percelen ontstaan dat het allemaal in orde was.

3. Reclamant vindt dat de gemeente de afgelopen 25 jaar nalatig is geweest in het toepassen van het haar ter beschikking staande instrumentarium. Bij het verlenen van de vroegere bouwvergunningen waren er tal van mogelijkheden om ongewenste of planologisch lelijke bebouwing tegen te gaan: bouwen in strijd met regelgeving, bezwaarschriften, welstand etcetera. Kennelijk waren de bezwaren van gemeente en/of omwonenden tegen thans herontwikkelde percelen niet erg groot/opportuun. Reclamant merkt op dat het gevolg van het bestemmingsplan is dat de oude situatie voor de W(v) kavels wijzigt van een recht met bouwtitel naar bepalingen voor een aangewezen Wro-zone. *Een 2^{de} woning mag, mits* wijzigt daardoor in *een 2^{de} woning mag niet, tenzij*. Reclamant vindt dit een onredelijk en niet-onderbouwde rechtsinperking die potentiële schade veroorzaakt bij hem en andere eigenaren van W(v) percelen.

4. Reclamant vindt dat de gemeente een inconsequente en ondeugdelijke stedenbouwkundige visie hanteert ten aanzien van de inbreiding/verdichting en onheldere subjectieve algemene wijzigingsbepalingen (paragraaf 6.2.3.). Deze wijzigingsbepalingen in paragraaf 6.2.3 staan in schril contrast met het goedgekeurde plangebied Seltershof. Feitelijk betreft dit plan een inbreiding in Bennekom-Oost met gelijkvormige woningen op kleine perceelgroottes van 300-800m². Met de verkoop van die woningen lijkt het overigens tegen te vallen in tegenstelling tot verkoop van woningen op de herontwikkelde percelen. Bovendien vindt reclamant de bepalingen verre van concreet en in hoge mate subjectief in relatie tot het in het bestemmingsplan voorgestelde proces van wijziging en/of toestemming voor de bouw van een tweede woning: wat zijn ruime onderlinge afstanden? Wat is een voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen? Wat is relatief diepe voortuin? Naar mening van reclamant hanteert de gemeente een ondeugdelijke stedenbouwkundige en/of planologische visie als zij betoogt dat de huidige herontwikkelde percelen 'door hun afwijkende verdichting de ruimtelijke structuur van het straatbeeld verstoren'. Het is ontegenzeggelijk waar dat op een paar plaatsen die herontwikkeling veel mooier en beter had gekund. Op de meeste plaatsen echter is de nieuwe bebouwing een aanwinst ten opzichte van de gedateerde, slecht onderhouden jaren 60-woningen. Bovendien zijn de nieuw gebouwde woningen ook nog eens overeenkomstig het beleidskader van het Rijk en Provincie: energiezuinigheid/duurzaamheid, levensloopbestendigheid en hanteerbare en praktische perceelgroottes. Volgens reclamant bestaat hieraan behoefte onder 40-55 jarigen. Daarnaast merkt reclamant op dat een nieuwe groep kampt met twee zaken: moeilijke financiering en geen zin in een onderhoudsintensieve huis en tuin. De huidige huizen zijn zowel duur als onderhoudsintensief. Reclamant concludeert dat de gemeente met dit bestemmingsplan de stedenbouwkundige en de planologische visie de plank volkomen mis slaat:

- Het is inconsistent met de in gang gezette plannen rond Seltershof
- Het schaadt de huidige eigenaren in hun woonbelangen voor de naaste toekomst
- Het belemmert nieuwe bewoners om voor een fatsoenlijk en financierbaar bedrag toch in een mooie bosrijke omgeving te wonen.

5. Het is reclamant volkomen onduidelijk waarom ook niet de aanduiding W(f) is gewijzigd. De gemeente beroept zich op oude rechten. Echter de meer dan 25 jaar voortdurende nalatigheid in reparatie van het vigerende bestemmingsplan geeft ook eigenaren van de W(v) percelen een recht, voor zover dat recht niet gewoon bestond (of impliciet heeft bestaan), in plaats van 'onbedoeld ontstaan' zoals de gemeente betoogt. Daarnaast klopt de opgetuigde redenering van de gemeente over aanwijzen van een Wro-zone niet. Als de gemeente overtuigd is van haar zaak dat zo'n 2^{de} woning nooit en te nimmer de bedoeling is geweest en de huidige verkaveling in stand moet blijven: waarom dan het aanwijzen van de Wro-zone. Reclamant kan zich niet vinden in de toepassing van dit compromis waarbij eigenaren van W(v) kavels wel hun huidige recht op bouwtitel verliezen en W(f)-

eigenaren hun rechten behouden waarmee de gemeente inconsequent handelt en hiermee rechtsongelijkheid veroorzaakt.

6. Naar mening van reclamant handelt de gemeente niet integer gelet op de onjuiste visie met betrekking tot de passieve risico aanvaarding. Reclamant merkt op dat die slechts geldt indien een in gang gezette procedure wordt voortgezet en er tijdens die procedure door belanghebbenden niet adequaat wordt gereageerd door bijvoorbeeld het indienen van een aanvraag voor omgevingsvergunning. De gemeente beweert dit enkel en alleen omdat zij in 2006 een voorbereidingsbesluit heeft genomen dat nauwelijks concreet was over de exacte bedoelingen anders dan dat er een planologische wijziging op komst was met consequenties voor eigenaren van mogelijk te splitsen percelen. Bovendien is dat besluit weer ingetrokken en heeft de gemeente in de periode 2006-2011 tal van vergunningen afgegeven voor de bouw van een 2^{de} woning op die W(v) percelen. Reclamant stelt dat van een redelijk denkende en handelende eigenaar in alle redelijkheid niet kan worden verwacht of geëist om een compleet bouwplan op te stellen en in te dienen na de inwerkingtreding van een voorbereidingsbesluit dat vervolgens door diezelfde gemeente wordt ingetrokken. Feitelijk betoogt de gemeente dat eigenaren die nu claimen planschade te hebben 'gewoon' alle kosten hadden moeten maken en alle moeite hadden moeten doen om via een goedgekeurd bouwplan een bouwvergunning te verkrijgen. En slechts op die manier niet in de val te lopen van passieve risico-aanvaarding. Terwijl zij op dat moment geen enkele behoefte hadden om hun perceel te splitsen. Reclamant vindt dat het er alle schijn van heeft dat de gemeente handelt volgens een vooropgezet plan om na 5 jaar na dat voorbereidingsbesluit datzelfde besluit te maken. Reclamant merkt op dat het ridicuul is om van burgers te vragen naast wet- en regelgeving ook op de hoogte te zijn van planvorming rond mogelijke regelgeving en daarbovenop nog eens van mogelijke plannen tot nieuwe regelgeving die is ingetrokken. Naar mening van reclamant hadden mogelijke gedupeerden in alle redelijkheid kunnen verwachten dat door intrekking van dat besluit de kou uit de lucht was.

7. Gelet op voorgaande genoemde punten is reclamant van mening dat zijn individueel belang in dit geval niet in verhouding staat tot het maatschappelijk belang. Namelijk de veronderstelde ongewenste situatie die volgens de gemeente neerkomt op 'inbreiding', gelijkvormige woningen en afwijkende verdichtingen die de ruimtelijke structuur van het straatbeeld verstoren. Reclamant merkt op dat hij door het wijzigen van het bestemmingsplan aanzienlijke schade lijden.

8. Reclamant geeft aan dat de gemeente met het actualiseren van het bestemmingsplan het 'hot issue' van kavelsplitsing wil oplossen, maar helemaal oplossen kan volgens reclamant niet:

- In de afgelopen 25 jaar steken.... heeft laten vallen door het niet adequaat en tijdig aanpassen van het 25 jaar oude bestemmingsplan of;
- Zij eigenlijk expliciet rechten heeft erkend danwel deze impliciet heeft laten ontstaan of
- Het altijd al gewoon de bedoeling was dat er dubbel bebouwd kon worden.

Naar mening van reclamant is de oplossing (aanzien van een wro-zone) die is gekozen een doekje voor het bloeden.

9. Reclamant verzoekt aan de achterzijde (westzijde) van zijn perceel de huidige bebouwing op te nemen in het bouwvlak door het 2,5 meter dieper te maken.

Tot slot verzoekt reclamant het bestemmingsplan in deze vorm niet goed te keuren of te wijzigen zodat bestaande situatie en recht voor zowel W(f) als W(v) eigenaren wordt gecontinueerd en de rechtsongelijkheid wordt weggenomen. Daarnaast beveelt reclamant aan een set hanteerbare en objectieve (SMART) regels te definiëren waaraan eventuele extra bebouwing op de huidige W(v) kavels moet voldoen zodat geen ongewenste situaties ontstaan. Deze set regels is vervolgens onderdeel van het proces bij het verlenen van de omgevingsvergunning.

Reactie Gemeente Ede

Voor wat betreft deze zienswijze wordt ook verwezen naar het algemene deel in deze zienswijzennota. Bij de overige beantwoording wordt de bovenstaande nummering aangehouden:

1. De reden om het bestemmingsplan te actualiseren ligt wel degelijk in de verplichting hiertoe. Binnen de gemeente Ede is een project opgezet om alle bestemmingsplannen te actualiseren. Veel plannen zijn al geactualiseerd, zo ook Bennekom Centrum en Bennekom West. Nu is Bennekom Oost aan de beurt. Dat de kavelsplitsing hierin een rol speelt is juist. Het vormt feitelijk een vervolg op het eerdere voorbereidingsbesluit van 2006, waarin al is aangegeven dat de gemeenteraad het zonder meer opsplitsen van kavels niet wenselijk achtte. Opnieuw is er een voorbereidingsbesluit genomen. Dit instrument is in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen om onwenselijke situaties te voorkomen. Dit is ook de reden dat dit besluit tijdens een ingelaste vergadering is genomen.
2. Ten onrechte gaat reclamant er vanuit dat het voorbereidingsbesluit destijds is ingetrokken. Dit is niet juist; het voorbereidingsbesluit is bij recht verlopen. Er is dus geen sprake van een actieve handeling. Wel is destijds besloten geen bestemmingsplan op te stellen, omdat er sprake was van planschade. Reclamant geeft aan dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur omdat destijds het bestemmingsplan niet is gewijzigd en de omissie gerepareerd had moeten worden. Van onbehoorlijk bestuur is echter geen sprake. Er was sprake van een omissie in een bestemmingsplan die ongewenst werd en wordt geacht. Doordat er sprake was van een behoorlijk planschadebedrag is hiervan afgezien en is besloten om het maken van een bestemmingsplan door te schuiven naar een later tijdstip. Hiermee is bereikt dat de bewoners nog enkele jaren de gelegenheid kregen om alsnog een aanvraag om bouwvergunning te doen. Vervolgens is er, na verschillende splitsingen, een dringende oproep gedaan door een groep bewoners van Bennekom Oost om alsnog een einde te maken aan de splitsingsmogelijkheden. Nu, bij de actualisering van dit bestemmingsplan, is het moment aangebroken.
3. De visie van reclamant dat er voldoende instrumenten voorhanden waren om de splitsingen tegen te gaan kunnen niet worden gevolgd. Het bestemmingsplan is leidend en slechts in zeer uitzonderlijke gevallen zou een aanvraag kunnen worden geweigerd op andere gronden. Het instrumentarium was dus niet toereikend om deze splitsingen tegen te gaan. Voor wat betreft de opmerking dat de wijzigingsbevoegdheid ongefundeerd is verwijzen wij naar de toelichting, de nota van inspraak en vooroverleg en het algemene deel in deze zienswijzennota.
4. Voor wat betreft de opmerking over Seltershof wordt verwezen naar het algemene deel in deze zienswijzennota. Met betrekking tot de opmerking dat de stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden niet concreet en subjectief zijn, merken wij op dat de stedenbouwkundige structuur is omschreven. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het te allen tijde noodzakelijk dat het college motiveert waarom een bouwplan al dan niet past in deze structuur. Dit is uiteraard niet tot op de meter nauwkeurig omschreven, omdat dit alle flexibiliteit uit het plan zou wegnemen. Het is juist de bedoeling met deze systematiek een goed ingepast ruimtelijk beeld te creëren. De zienswijze dat gekeken moet worden naar een nieuwe groep die geen behoefte hebben aan een duur en onderhoudsintensieve huis en tuin moet worden gezien in het licht van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard is het van belang om te bekijken of de opbouw van een wijk zou moeten veranderen als gevolg van veranderende maatschappelijke ontwikkelingen. Dit neemt echter niet weg, dat bij ruimtelijke keuzes ook met name ruimtelijke afwegingen het zwaarst wegen. Door dit bestemmingsplan op te stellen wordt het niet onmogelijk gemaakt om in te springen op wensen uit de maatschappij. Het is immers altijd mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen of te herzien, als daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Het afwegingskader zal echter wel gebaseerd zijn op ruimtelijke aspecten.
5. Voor wat betreft deze opmerking wordt verwezen naar het algemene deel in deze zienswijzennota.
6. De zienswijze van reclamant dat de gemeente een onjuiste visie op de passieve risico-aanvaarding heeft is niet juist. Van passieve risico-aanvaarding is sprake als men had kunnen weten dat de gemeente het bestemmingsplan zou kunnen wijzigen en men doet in de tussentijd geen pogingen om alsnog een bouwvergunning te krijgen. In 2006 is er een voorbereidingsbesluit genomen waarin expliciet is aangegeven dat de gemeenteraad de splitsingen onwenselijk achtte. Vervolgens heeft iedereen de gelegenheid gehad tussen 2007 en 2011 om een aanvraag in te dienen. Diegenen die dat niet hebben gedaan hebben daarbij het risico genomen dat de gemeente alsnog het

bestemmingsplan zou wijzigen. Dat is nu gebeurd. Eerder is al aangegeven dat er geen sprake is van een intrekking van het bewuste besluit, maar dat deze van rechtstwege na een jaar is verlopen.

7. De gemeente is van mening dat er wel degelijk een goede afweging van belangen heeft plaatsgevonden. Naast het feit dat er ook verschillende verzoeken bij de gemeente zijn binnengekomen om juist de splitsing tegen te gaan, is er een ruimtelijke afweging gemaakt. Splitsing zonder meer is onwenselijk, maar via een wijzigingsbevoegdheid kan worden gekeken of er met behoud van ruimtelijke kwaliteit alsnog een extra woning gerealiseerd kan worden.

8. Deze zienswijze is een samenvatting van het voorgaande. Verwezen wordt naar de beantwoording van de andere onderdelen;

9. Het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bouwblok.

10. Reclamant

Reclamant is de onderliggende visie van de gemeente nog steeds niet echt duidelijk. De afgelopen jaren zijn namelijk tientallen kavels in het betreffende gebied herontwikkeld of gesplitst met goedkeuring van de gemeente. Ook in het plan Seltershof dat centraal ligt in het onderhavige gebied is recentelijk nog een verdichting goedgekeurd. Opvallend vindt reclamant dat dit nieuwe plan uitgesloten wordt van het bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat in het ontwerp nu opeens de optie om een perceel te kunnen splitsen sterk wordt ingeperkt. Bij de actualisering van het vigerende bestemmingsplan wordt gesteld dat bestaande rechten niet worden overgenomen. Dit geldt echter alleen voor zogenaamde TAE percelen en niet voor de overige percelen. Reclamant constateert hier een duidelijke rechtsongelijkheid. Reclamant is van mening dat perceelsplitsing zoals dat in het huidige bestemmingsplan mogelijk is ook in de toekomst op dezelfde wijze realiseerbaar moet blijven en derhalve maakt reclamant bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost. Indien inperking van de mogelijkheden tot perceelsplitsing toch doorgang vindt dan kan de gemeente een planschadeclaim van reclamant tegemoet zien.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bouwblok.

11. Reclamant

Reclamant wil een principeverzoek indienen voor bestemmingsplanwijziging voorafgaand aan een eventueel definitief verzoek met leges. De gemeente ziet immers het kantelen en/of verschuiven van een bouwvlak als een aanpassing op de actualisering van het bestemmingsplan. Reclamant heeft een afdruk bij zijn zienswijze toegevoegd waarop de situatie wordt voorgesteld. Reclamant meldt dat in vergelijking met de burens het bouwvlak tot ver in de achtertuin ligt en dat bovendien de ruimte naast het huis links onevenredig kleiner dan aan de rechterkant is. Door het bouwvlak te kantelen en naar voren te brengen zou dit kunnen worden opgelost, waarmee het ook meer in de pas loopt met de woningen van de burens. Reclamant geeft aan dat daarmee de achtertuin groter wordt en daarmee in evenwicht met de rest van de tuin is.

Reactie Gemeente Ede

Het perceel van reclamant ligt binnen de gebiedsaanduiding wro-zone. Deze wro-zone geeft het college van burgemeester en wethouders ondermeer de bevoegdheid het bouwvlak te verschuiven/vergroten. Reclamant dient middels deze zienswijze alvast een principeverzoek in en

vraagt bij voorbaat om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan echter hierover nog geen besluit nemen omdat de betreffende wijzigingsbevoegdheid nog niet in werking is getreden. Hiervoor dient eerst de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen en pas als het bestemmingsplan in werking is getreden kan de gemeente een dergelijk verzoek in behandeling nemen. Mocht te zijner tijd het bestemmingsplan in werking treden dan zal de gemeente contact opnemen met reclamant en hem verder inlichten over de verdere procedure omtrent zijn principeverzoek.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

12. Reclamant

1. Ten opzichte van het nu nog geldende bestemmingsplan is het bouwvlak van het perceel Lijsterbeslaan 9 gewijzigd (het probleem van de wijziging zit in het verdwijnen van een bouwvlak van ongeveer 5 bij 10 meter) en daarmee ook de grens van de voor Tuin bestemde gronden naar achteren gelegd.
2. Door de nieuwe projectie van het bouwvlak kan de voorgevel niet meer doorgetrokken worden en een verdieping daarop is ook niet meer mogelijk. Het huis kan dus niet "verlengd" worden. Vergroting van de verdieping is daardoor niet mogelijk zonder de hele dakconstructie aan te passen.
3. Nagenoeg alle woningen in de straat hebben eenzelfde situering en uiterlijk aanzien. Desondanks verschillen de bouwvlakken aanzienlijk.
4. Als gevolg van de verlegging van de achtergevelrooilijn (naar achteren) is het maar de vraag of betrokkene aanspraak kan maken op bebouwing van een groter oppervlak dan bij recht is toegestaan. Hij wijst in dat verband op de regeling van artikel 19.2.2. ($> 200 \text{ m}^2 / + 10\%$ tot een maximum van 90 m^2).
5. Reclamant zegt een persoonlijke kennisgeving van de terinzagelegging van het plan te hebben gemist.

Samenvattend vraagt hij het bouwvlak niet te wijzigen en bovendien de maatvoering van de bouwvlakken in de onmiddellijke omgeving nog eens kritisch te bekijken.

Reactie Gemeente Ede

In het voorliggende actualisatieplan is als uitgangspunt voor de wijze van bestemmen voor de bestemming Wonen genomen, dat voor een vrijstaande woning of een halfvrijstaande woning een diepte van 12 meter respectievelijk 10 meter wordt aangehouden. Voor wat betreft de bouwbreedte wordt de bestaande feitelijke breedte uit de Grootschalige Basis Kaart Nederland (GBKN) overgenomen. Naast dit uitgangspunt wordt beoordeeld wat de bestaande feitelijke situatie is en wat de bestaande rechten uit het geldende plan zijn. Het bouwvlak van reclamant is nagemeten en deze voldoet aan de wijze van bestemmen. Verder is geen situatie geconstateerd die niet voldoet aan de wijze van bestemmen. Ook voor wat betreft de ligging van de voorgevelrooilijn en achtergevelrooilijn geldt een vaste systematiek van wijze van bestemmen geldt; de bestemming Tuin wordt in beginsel 3 meter achter de voorgevel neergelegd, tenzij de planologische situatie meer meters vereist en dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook gewenst is om te handhaven. Dit alles leidt tot de conclusie dat er ófwel maatwerk moet plaatsvinden dan wel dat kan worden aangesloten bij de wijze van bestemmen. Een eventuele uitbreiding van de hoofdmassa (uitbouwen in twee bouwlagen) kan nog steeds, met het toepassen van een van de instrumenten uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ook het aan- en uitbouwen in één bouwlaag blijft mogelijk.

Het verplaatsen van de achtergevelrooilijn naar achteren toe heeft geen effecten op het totaal aantal te realiseren aan- en uitbouwen, omdat binnen het bouwvlak ook aan- en uitbouwen mogen worden gerealiseerd, die niet meetellen in het maximale oppervlakte dat is toegestaan. Daarnaast kunnen ook aan- en uitbouwen worden gerealiseerd op het zijerf.

Reclamant geeft aan dat hij niet persoonlijk op de hoogte is gebracht van de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Dit klopt, bij bestemmingsplannen is het gebruikelijk om deze te publiceren in het

huis-aan-huisblad Ede Stad, de Staatscourant en op elektronische wijze (website Ede). Dat is ook in dit geval gebeurd. Slechts in uitzonderlijke gevallen wordt men persoonlijk in kennis gesteld van wijzigingen van bestemmingsplannen.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

13. Reclamant

Als één van de erfgenamen van het perceel gelegen aan de Dunantlaan 16 te Bennekom reageert reclamant op de wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan dat het eventuele zogenaamde splitsen van een perceel (vrijwel) onmogelijk maakt.

Reclamant geeft aan dat hierdoor de mogelijkheden ten aanzien van nieuwbouw van een extra woning op een perceel en verkoop dusdanig belemmerd dat hij verwacht dat dit forse negatieve financiële consequenties voor hem heeft als eigenaar. Reclamant zal dan gebruik moeten maken van de mogelijkheid een vergoeding tot planschade in te dienen. Hij deelt niet het standpunt van de gemeente dat er sprake is van passieve risico aanvaarding als gevolg van het voorbereidingsbesluit van 2006.

Reclamant verwacht juist dat de leefbaarheid van de wijk direct gelegen aan de A12 (o.a. Dunantlaan, Mendellaan, A. Schweitzerlaan, Ramaerlaan) erg achteruit gaat als veel huizen niet of niet binnen een redelijke termijn (kunnen) worden verkocht. Gezien de enorme vergrijzing in de buurt verwacht reclamant bovendien dat er nog veel meer percelen te koop komen te staan in de komende jaren. Daarmee is verloedering van die buurt te verwachten, leegstand nodigt immers uit tot vandalisme in en rond de woning; nu staan diverse woningen in deze wijk langdurig te koop.

Reclamant verzoekt dan ook het huidige regime met betrekking tot het zogenaamde splitsen en de rechten van het huidige bestemmingsplan in stand te houden.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Voor wat de betreft de opmerking van reclamant over achteruitgang van de wijk en de vergrijzing wordt het volgende opgemerkt: Uiteraard is het van belang om te bekijken of de opbouw van een wijk zou moeten veranderen als gevolg van veranderende maatschappelijke ontwikkelingen. Dit neemt echter niet weg, dat bij ruimtelijke keuzes ook met name ruimtelijke afwegingen het zwaarst wegen. Door dit bestemmingsplan op te stellen wordt het niet onmogelijk gemaakt om in te springen op wensen uit de maatschappij. Het is immers altijd mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen of te herzien, als daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Het afwegingskader zal echter wel gebaseerd zijn op ruimtelijke aspecten.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast.

14. Reclamant

Reclamant reageert op het antwoord van het college zoals opgenomen onder het algemene deel van de nota inspraak en vooroverleg van Bennekom-Oost en hij geeft aan dat hij graag gebruik maakt van de mogelijkheid om conform deze tekst onder voorwaarden een extra woning toe te staan op een perceel. Het perceel van reclamant is 3500m² groot waarbij destijds het woonhuis buiten het oorspronkelijke bouwvlak en daarmee achter de bestaande rooilijn is gebouwd. Het huis ligt daardoor verder van de straatzijde en achter de bestaande gevels van de woonhuizen Bornweg 1A en 1. De toestemming om te zijner tijd deze ruime kavel te kunnen splitsen biedt de volgende twee mogelijkheden:

1. nieuw te realiseren vrijstaand woonhuis 3A. Reclamant geeft in zijn zienswijze een toelichting hoe deze woning kan worden ingepast.

2. na kavelsplitsing kan de bestaande bungalow gesloopt worden en is door verschuiving van het oorspronkelijke bouwvlak ruimte te winnen waardoor het zelfs mogelijk wordt twee nieuwe vrijstaande niet identieke woonhuizen te realiseren. Reclamant geeft ook hier in zijn zienswijze een toelichting hoe deze woningen kunnen worden ingepast.

Reclamant dient, nu de fase van actualisering van het bestemmingsplan gaande is, het verzoek tot splitsing (TAE label dan wel met de restrictie van 2 vrijstaande niet identiek te bouwen huizen) in. Reclamant's argumentatie is gebaseerd op de verkoop van het voormalige Conferentie Oord 'de Born'. Deze stichting, opgericht voor sociaal/maatschappelijke doeleinden bestond geruisloos. Sinds deze verkoop aan een particuliere Profit-Organisatie met enkele bedrijfsvoeringen is het verkeer sterk geïntensiveerd. Reclamant geeft van deze intensivering een omschrijving in zijn zienswijze. Hierdoor is de Bornweg als stille doodlopende straat niet meer eindigend in het bos aan het einde van de villawijk. Het is als een doorgaande verkeersweg aansluitend op de ook drukker bereden Selterskampweg. Dit mede door de vele nieuwe grote huizen met gemiddeld particulier autobezit 2-3 per woningen. Omdat in deze zelfde villawijk met doodlopende straten tot aan de boskant wel kavels zijn gesplitst en huizen zijn ingeweven met enige, maar niet storende verdichting hoopt reclamant te zijner tijd die mogelijkheid ook te kunnen benutten. Het uitsluiten van de mogelijkheid tot splitsen en verkoop zou reclamant duperen en hij hoopt dat te kunnen voorkomen. Reclamant is voorlopig niet voornemens zijn huis te verkopen. De actualiteit meewegend, van het Zorgsparen om een buffer op te bouwen voor de toekomst hoopt hij nogmaals de mogelijkheid tot splitsen optimaal te kunnen gebruiken.

Reactie Gemeente Ede

Het perceel van reclamant ligt binnen de gebiedsaanduiding wro-zone. Deze wro-zone geeft het college van burgemeester en wethouders ondermeer de bevoegdheid het bouwvlak te verschuiven/vergroten. Reclamant dient middels deze zienswijze alvast een principeverzoek in en vraagt bij voorbaat om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid. Het college van burgemeester en wethouders kan echter hierover nog geen besluit nemen omdat de betreffende wijzigingsbevoegdheid nog niet in werking is getreden. Hiervoor dient eerst de gemeenteraad het bestemmingsplan vast te stellen en pas als het bestemmingsplan in werking is getreden kan de gemeente een dergelijk verzoek in behandeling nemen. Mocht te zijner tijd het bestemmingsplan in werking treden dan zal de gemeente contact opnemen met reclamant en hem verder inlichten over de verdere procedure omtrent zijn principeverzoek.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

15. Reclamant

Reclamant maakt bezwaar tegen in zijn beleving ongemotiveerde blokkade op splitsing van kavels in dit gebied ook bezwaar tegen de gekozen aanduiding op zijn object aan de Selterskampweg 61 1-5. Reclamant geeft aan dat hij indertijd een bouwvergunning heeft gekregen voor de omvorming/verbouwing naar 5 appartementen met toestemming deze ook als kantoor/praktijk te kunnen benutten. De verbouwing/uitbreiding is uitgevoerd conform vergunning en huidige gebruik is dan ook als besproken: Wonen, Kantoor en Praktijk, een en ander mag ook blijken uit de WOZ-aanslagen. De aangegeven aanduiding is Wonen. Het lijkt reclamant echter meer reëel als de aanduiding 'gemengde doeleinden (wonen en kantoor) wordt opgenomen. Momenteel zijn er een artsenpraktijk, kantoor met commerciële doeleinden gevestigd en er wordt gewoond. Dit alles werd mogelijk omdat de afspraak was dat reclamant de oudbouw van 'De Biesterbos' in ere zou handhaven en opwaarderen. Deze afspraken zijn indertijd gemaakt met de wethouders Spiegelenberg en Dekker. Reclamant verzoekt om aanpassing zodat naast de woonbestemming er geen problemen ontstaan voor andere/huidige gebruikers. Voor wat betreft zijn bezwaar tegen de blokkade op de splitsingsmogelijkheden merkt reclamant het volgende op: Kijkend naar wat er reeds gesplitst en herontwikkeld is, is volgens reclamant sprake van een kwalitatief goede herontwikkeling. Een enkele situatie is mogelijk niet goed te noemen maar daar zit dan een welstandscommissie voor. Het lijkt zo

te zijn dat er 2 a 3 situaties als onwenselijk worden ervaren waarvoor het hele plan moet worden aangepast. Dit moet volgens reclamant anders kunnen. Van circa 50 herontwikkelingen naar circa 120 nieuwe wooneenheden in allerlei variaties lijkt het reclamant niet handig om nog te stellen dat deze ontwikkeling onwenselijk is of was. Reclamant merkt op dat hij dat wel erg laat vindt. Een win-win situatie voor overheid, omgeving en eigenaren is naar mening van reclamant simpel te creëren. De gemeente heeft/geeft binnen dit gebied overigens zelf ook nog het slechte voorbeeld met de vaststelling van het bestemmingsplan Seltershof centraal binnen dit bestemmingsgebied. De gemeente geeft aan dat splitsing van 1 extra woning mogelijk blijft maar dit is echter geen zekerheid. Als taxateur kan reclamant slechts rekenen met de bestaande situatie en niet met de zekerheid van een extra woning of zoals in het verleden in een aantal gevallen zelfs meer dan 2. Kwalijk voor de eigenaren die het treft alsook het aanzicht. Naar mening van reclamant gaat het hier om een politiek besluit en niet om een besluit waar een ruimtelijke visie aan ten grondslag ligt. Om maar niet te spreken over de rechtsongelijkheid waar menig eigenaar mee wordt geconfronteerd. Voorts is reclamant medebelanghebbend voor het pand Prins Hendrikweg 3 en hij onderschrijft hij ook volledig het dat aangaande bezwaarschrift.

Reactie Gemeente Ede

In 2007 heeft reclamant een vergunning aangevraagd voor het betreffende perceel aan de Selterskampweg om de kantoren te veranderen in appartementen en bergingen te bouwen. Omdat het betreffende bouwplan in strijd was met het geldende bestemming, Maatschappelijke Doeleinden, is de bouwvergunning verleend aan de hand van een zogenaamde vrijstellingsprocedure (artikel 19 lid 2 WRO). Bij de actualisatie van een bestemmingsplan wordt de 19 lid 2- vergunning vertaald in het nieuwe bestemmingsplan, zoals ook thans is geschied. Reclamant geeft echter aan dat er niet slechts gewoond wordt maar ook dat er een artspraktijk en kantoor met commerciële doeleinden gevestigd is. Uit de ruimtelijke onderbouwing van de verleende vrijstelling blijkt inderdaad er sprake was van een bouwplan waarbij aan de voorzijde van het perceel woningen en kantoren zouden komen, maar ook blijkt uit deze onderbouwing dat deze kantoren soortgelijke eigenschappen hebben als kantoren aan huis. Door in de formulering 'soortgelijke eigenschappen' te gebruiken, wordt al geïmpliceerd dat het niet helemaal gelijk is aan een kantoor aan huis, maar dat de ruimtelijke uitstraling hetzelfde is. In het voorliggende bestemmingsplan is ook een regeling opgenomen voor kantoor aan huis, maar dit zou een beperking opleveren ten opzichte van hetgeen is vergund. Daarom wordt in het bestemmingsplan de aanduiding 'kantoor' opgenomen op het deel zoals dat destijds is vergund. Hiermee worden de vergunde rechten overgenomen.

Voor de beantwoording met betrekking tot het splitsen van kavels wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voor wat betreft de Prins Hendrikweg 3 wordt verwezen naar de reactie van de gemeente onder nummer 17.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan in die zin, dat er een aanduiding 'kantoor' wordt neergelegd.

16. Reclamant

Reclamant heeft in december een zienswijze ingediend tegen het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost. Omdat slechts gedeeltelijk de wensen/bezwaren van reclamant zijn gehonoreerd maakt hij bezwaar tegen het voorliggend ontwerp-bestemmingsplan. Voor wat betreft de niet gehonoreerde punten merkt reclamant het volgende op:

1. Aan de Bosmeesterskamp 1 is het bouwblok verkleind en daartegen maakt reclamant bezwaar;
2. Aan de Bosmeesterskamp 1 is de aanduiding Wonen (vrij) aangegeven en daardoor kunnen er niet meer drie woningen worden gebouwd zoals in het geldende bestemmingsplan maar slechts één woning. Reclamant heeft echter het perceel gekocht met de kennis dat er drie

woningen gebouwd mochten worden. Ook de secretaris van de Welstandscommissie heeft bij de ontwikkeling van het bouwplan aangegeven dat het paviljoen het beste in het midden kon worden gebouwd om aan beide zijden ruimte over te houden voor woningen. Zonder de mogelijkheid drie woningen te bouwen waren de prijsonderhandelingen bij aankoop van het perceel uiteraard anders verlopen. Reclamant maakt dan ook bezwaar dat slechts via het (ontwerp-) bestemmingsplan en onder tal van voorwaarden een extra woning kan worden toegestaan op het perceel. Reclamant vreest door de tal van regels het verkrijgen van een extra woning kansloos is en dat de gekozen procedure belemmerend gaat werken, met name door het feit dat belanghebbenden en instanties bezwaar kunnen maken tegen de komst van een of meerdere woningen. En dit los gezien van het feit dat bij slagen van een procedure reclamant een woning minder kan realiseren dan onder het geldende bestemmingsplan. Minimaal zou in het ontwerp-bestemmingsplan dan ook een bouwrecht moeten zijn opgenomen die de bouw van tenminste een extra woning mogelijk maakt.

3. Reclamant zal bij niet honorering van zijn bezwaren het plan blijven aanvechten en de gemeente aansprakelijk stellen voor waardevermindering en planschade. Want ook door de gekozen oplossing voelt reclamant zich ernstig financieel benadeeld.
4. Reclamant wijst erop dat in zijn geval geen sprake kan zijn van passieve risico-aanvaarding. Los van andere argumenten heeft hij reeds in 2007 bezwaar gemaakt tegen het voorbereidingsbesluit van 2006. Reclamant heeft een afschrift bijgevoegd van het bezwaar dat hij destijds heeft ingediend. Hij heeft toen reeds laten weten dat hij de gemeente aansprakelijk zou stellen voor waardevermindering en planschade indien door wijziging van het bestemmingsplan c.q. ruimtelijk beleid geen drie woningen aan de Bosmeesterskamp 1 zouden kunnen worden gerealiseerd.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Aanvullend merken wij nog het volgende op in 2006 werd duidelijk gemaakt dat de gemeente dit soort situaties niet wenselijk vindt. Dat reclamant destijds bezwaar heeft gemaakt tegen het voorbereidingsbesluit heeft geen invloed of er al dan niet sprake is van passieve risico-aanvaarding. In de periode 2007 tot en met 2011 is er immers de gelegenheid geweest om alsnog een bouwaanvraag in te dienen voor het bouwen van meerdere woningen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan in die zin, dat het bouwvlak wordt aangepast.

17. Reclamant

Reclamant merkt op dat splitsing in principe mogelijk blijft in het ontwerp-bestemmingsplan van Bennekom-Oost. Er worden geen richtlijnen meegegeven waardoor er slechts de zekerheid is van 1 woning en niet de zekerheid van een extra woning. Aan de Prins Hendrikweg, waar reclamant woonachtig is, bestaat de zijde van oneven nummering volledig uit beslist verantwoord gesplitste kavels en aan de zijde van de even nummering is nog geen kavel gesplitst. Dit betekent dat de bewoners van de even nummering uitzien op toch wel heel mooie nieuwe woningen en dit uitzicht zou reclamant, eigenaar van een onevennummer, ook wel wensen. Hij merkt op dat de voorgespiegelde splitsingmogelijkheid binnen de bestemming W (v) afhankelijk wordt van het goede humeur van de overheid alsook van de burens. Reclamant acht de kans klein dat er dan ooit nog gesplitst kan worden. Reclamant heeft foto's aan zijn zienswijzen toegevoegd waarmee hij wil aangeven dat splitsing in 2 of meer woningen het beeld juist verfraaid en daar waar het gaat om duurzaamheid zou vervanging juist gestimuleerd dienen te worden. Voorts wordt opgemerkt dat uit het beleid van de gemeente nergens blijkt dat indien splitsen op de wijze als voorheen mogelijk zou zijn dit onwenselijk was. Hiervan

getuigt, volgens reclamant, de gelijktijdige inwerkingtreding van dit voorbereidingsbesluit met de vaststelling van het bestemmingsplan Seltershof. Wat ter plaatse van het plan Seltershof wel wordt toegestaan zou er omheen niet meer wenselijk zijn. Reclamant stelt voor om voor de beoordeling van wat mooi en goed is te kijken naar kopend publiek en haar bereidheid een prijs te betalen. De woningen op de gesplitste kavels in het afgelopen jaar zijn binnen een maand verkocht terwijl er in de parallelle periode op het plan van Seltershof feitelijk nog niet 1 woning is verkocht. Kennelijk denkt kopend en betalend publiek anders over kwaliteit dan de overheid. Reclamant doet een win-win-suggestie: Mocht blijken dat op een locatie conform bestemming meer dan 1 woning mogelijk is sta dan toe dat deze woningen verder uit elkaar worden gezet. Veelal is er zowel links als rechts van het bebouwbare blok in het kavel een ruimte van zeker 10 meter beschikbaar, voor het ernaast gelegen kavel geldt hetzelfde waardoor er tussen de buitenste woningen op het kavel een afstand van 20 meter ontstaat. Reclamant geeft een voorbeeld van de tussenmaten: 5m-20m-5m-20m-5m-5m-20m. Ruimte voldoende, aldus reclamant. Door op een nette manier te herverdelen (niet verplichten want misschien is een ontwerp dusdanig fraai dat een afstand van 5 meter juist wenselijk is) waardoor een fraaier straatbeeld ontstaat en voor eigenaren waarschijnlijk geen waardevermindering op zal treden en de overheid gevrijwaard blijft van schadeclaims. Reclamant verwijst naar de toegevoegde foto's bij de zienswijze waaruit blijkt dat door splitsing een fraaier beeld kan ontstaan. Beperking of verbod leidt na zoveel toegestane herontwikkelingen volgens reclamant tot onaanvaardbare rechtsongelijkheid alsook onwenselijke handhaving van oudbouw alsmede ongunstige en slecht verkoopbare kavels. Ook als belastingbetaler maakt reclamant bezwaar want het risico van planschadeuitkering komt daarmee ook op zijn bord. Reclamant geeft aan dat de marktwerking de afgelopen 20 jaar heeft bijgedragen aan een leuke variatie in de nieuwbouw. Zelfs de grootste bezwaarmaker is niet tegen splitsing mits dit verantwoord gebeurt. Ook is reclamant van mening dat er sprake is van een forse vorm van rechtsongelijkheid omdat de bestemming W (f) ongewijzigd wordt gehandhaafd onder TAE. Dit betekent dat twee-aan-een, geschakeld en vrijstaand ofwel op doorgaans kleinere kavels (veel 500 a 600 tot ca 1000m²) gewoon mag worden gesplitst. En dat gaat om een fors aantal kavels. Een kavel van 1600m² met de bestemming W (v) gelegen naast een kavel W(f) raakt dat recht dan kwijt en zou minder waard kunnen zijn dan het kleinere kavel W (f). Reclamant vindt dit willekeur, raar en oneerlijk. Voorts maakt reclamant bezwaar tegen de bouwbloklijn zoals dat opgenomen is op zijn perceel Prins Hendrikweg 3. Deze volgt precies het huis terwijl bij andere situaties er gewoon een ruime rechthoek omheen is getekend die tevens de rooilijn vormt. Reclamant ziet dit graag hersteld waarbij tevens een bebouwingsmogelijkheid tot 2,5 m van de rechter-erfgrens alsook de 5m van de linker-erfgrens wordt hersteld. Reclamant verwijst naar de toegevoegde foto's bij de zienswijze en merkt op dat hij het bestuur niet begrijpt als zij de magere architectuur van de oudbouw of zelfs verpauperde bebouwing en bouwvallen wenselijk vindt om te handhaven. Een gegeven is tevens dat de markt niet meer vraagt om grote kavels en dat 500 a 600 tot ca 1000 m² een gewenste maatvoering is tegenwoordig. Tot slot merkt reclamant op dat het niet onverstandig is om na te denken hoe de 60/65 plussers over 5 a 10 jaren zou willen en kunnen wonen. Zeker is dat de overheid zich verder terug zal trekken waar het zorg betreft. Er zal dan vraag ontstaan naar woonvormen waarbij men elkaar zal verzorgen. Grote volumes en schakelingen worden daarom zeker wenselijk.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

De opmerking van reclamant dat er geen richtlijnen bij de wijzigingsbevoegdheid worden meegegeven waardoor er geen zekerheid is voor het realiseren van een extra woning delen wij niet: de stedenbouwkundige structuur is omschreven. In de plantoelichting is veel aandacht besteed aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en zijn voor verschillende gebieden randvoorwaarden geformuleerd. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het te allen tijde noodzakelijk dat het college motiveert waarom een bouwplan al dan niet past in deze structuur. Dit is uiteraard niet tot op de meter nauwkeurig omschreven, omdat dit alle flexibiliteit uit het plan zou wegnemen. Het is juist de bedoeling met deze systematiek een goed ingepast ruimtelijk beeld te creëren.

Tot slot geeft reclamant aan dat moet worden nagedacht over de behoefte van 60/65 plusser over 5 à 10 jaar. Deze opmerking moet worden gezien in het licht van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard is het van belang om te bekijken of de opbouw van een wijk zou moeten veranderen als gevolg van veranderende maatschappelijke ontwikkelingen. Dit neemt echter niet weg, dat bij ruimtelijke keuzes ook met name ruimtelijke afwegingen het zwaarst wegen. Door dit bestemmingsplan op te stellen wordt het niet onmogelijk gemaakt om in te springen op wensen uit de maatschappij. Het is immers altijd mogelijk om een bestemmingsplan te wijzigen of te herzien, als daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Het afwegingskader zal echter wel gebaseerd zijn op ruimtelijke aspecten.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

18. Reclamant

Reclamant concludeert dat dit bestemmingsplan een aanzienlijk financieel nadeel met zich meebrengt voor een aantal in het betreffende gebied gelegen percelen. Met name zijn kavel, Hullenberglaan 8, betekent de beperking van de mogelijkheid van het bouwen van een tweede woning op zijn kavel een aanzienlijke waardevermindering. Reclamant merkt op dat indien inderdaad ook voor genoemd kavel die beperking van toepassing is en indien hiervoor geen recht bestaat op planschade hij bezwaar aantekent tegen het plan.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermelde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

19. Reclamant

Het geldende bestemmingsplan bood reclamant meerdere woningen te realiseren op zijn grondstuk. De bestemming 'wonen vrijstaand' in het ontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost sluit deze mogelijkheid echter uit. De enige ontsnapping die wordt geboden is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Reclamant merkt op dat deze regels met betrekking tot de wijzigingsbevoegdheid totaal geen zekerheid bieden. Reclamant vindt dat zijn recht enorm wordt aangetast en vraagt zich af of er geen sprake is van rechtsongelijkheid, mede gelet op het feit dat twee tegenover hem gelegen percelen (aan de Zassenkamp) er vijf woningen zijn gerealiseerd en op twee achter zijn grondstuk gelegen percelen (aan de Bosmeesterskamp) ook vijf woningen zijn gerealiseerd. Jarenlang zijn op een groot aantal percelen met dezelfde bestemming als de zijne meerdere woningen gerealiseerd en dit wordt onmogelijk gemaakt, hier is toch sprake van onbehoorlijk bestuur of willekeur, aldus reclamant. Indien de gemeente besluit de bestemmingswijziging te handhaven, zal hij de gemeente aansprakelijk stellen voor de door hem geleden schade.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

20. Reclamant

Sinds januari 2012 is reclamant woonachtig aan de Heerdlaan 33 (kadastraal bekend sectie E nummer 4953 en sectie E nummer 7813). Op kadastraal nummer 7813 heeft vroeger (meer dan 10 jaar geleden) bebouwing gestaan met een maatschappelijk doel. Bij aanbouw en verbouwingen in die tijd is de oude bebouwing afgebroken en het woonhuis uitgebouwd, deels op kadastraal 7813. Een maatschappelijke bestemming is op de Heerdlaan 33 en bijbehorende kadastrale nummers al geruime tijd niet meer van toepassing. Reclamant verzoekt beide kadastralen geheel als woonbestemming te kenmerken net zoals de aangrenzende en meeste andere kadastralen in de Heerdlaan. In ieder geval is de huidige functieaanduiding van een deel van de grond als begraafplaats onjuist. Reclamant heeft een uitsnede van het ontwerp-bestemmingsplan toegevoegd.

Reactie Gemeente Ede

Op de percelen genoemd door reclamant is de huidige bestemming Maatschappelijke Doeleinden overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Uit de gevonden vergunningen is inderdaad gebleken dat in het jaar 2000 vrijstelling is verleend van de bestemming Maatschappelijk om uitbreiding van de woning mogelijk te maken. De bestemming Maatschappelijk wordt dan ook omgezet naar een Woonbestemming.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan.

21. Reclamant

Reclamant deelt de visie in het bestemmingsplan Bennekom-Oost niet en de waarde van zijn huis zal door dit plan verminderen. Dit komt doordat dit plan verdichting toestaat (bouwen op 5 m van de kavelgrens) en identieke bouw (zoals in plan Seltshof). In 2006 is het voorbereidingsbesluit met hetzelfde doel ingetrokken. Waarschijnlijk is dit op een terechte reden gebeurd, waarvoor planschade voor de betrokken bewoners een belangrijk aspect was. Reclamant merkt op dat wanneer het plan ongewijzigd wordt doorgezet hij zich aansluit bij de groep Cuperus om gezamenlijk tegen dit plan op te trekken.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voor het overige wordt nog opgemerkt dat reclamant er ten onrechte van uit gaat vanuit dat het voorbereidingsbesluit destijds is ingetrokken. Dit is niet juist; het voorbereidingsbesluit is bij recht verlopen. Er is dus geen sprake van een actieve handeling.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

22. Reclamant

Reclamant heeft het schrijven inzake de inspraakreactie over het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost ontvangen en tekent bezwaar aan tegen de beperking in splitsing van zijn perceel en de mogelijkheid om twee of meerdere woningen op het perceel te bouwen. Er bestaat geen directe bouwtitel meer en dit betekent een waardedaling van zijn perceel, aldus reclamant.

Reclamant concludeert dat sprake is van:

1. willekeur, rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid: Prins Hendrikweg linkerkant oneven nummers zijn de laatste jaren allemaal gesplitst, rechterzijde van de Prins Willem Alexanderlaan gezien van de Prins Hendrikweg ook.
2. planschade, gezien de huidige marktontwikkeling zijn bestaande percelen met bebouwing niet of moeilijk verkoopbaar.
3. tegenstrijdig en inconsistent ruimtelijk beleid: in het nieuwbouwplan Seltershof zijn kleine kavels juist wel toelaatbaar.

Reclamant verzoekt met bovenstaande wensen en verworven rechten uit voorgaande bestemmingsplannen rekening te houden.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

23. Reclamant

Reclamant is eigenaar van het perceel Bovenweg 29 en het pand is in gebruik als kantoor. Reclamant merkt op dat het pand in overleg met de gemeente in 1995 nadrukkelijk als beleggingsobject is verworven. Op dat moment waren er plannen voor sloop van het pand. Er is veel geld geïnvesteerd om het pand te behouden en in de huidige staat te brengen, het pand is ook op de monumentenlijst gezet. Reclamant geeft aan dat door de voorgestelde bestemmingswijziging de gebruiksmogelijkheden van het pand ernstig worden beperkt. Het is voor monumentale panden sowieso lastig een passende herbestemming te vinden die economisch verantwoord is. Het is daarom van groot belang de bestemming ruim te formuleren om ook in de toekomst een verantwoorde exploitatie van het pand te waarborgen.

Reclamant merkt het volgende op:

1. De huidige bestemming van het pand is Woondoeleinden en Kantoren zonder beperking in oppervlakte van de kantoorruimte of aantal woningen. In het ontwerp-bestemmingsplan zijn in artikel 6.1 de gebruiksmogelijkheden aangegeven. Echter vervolgens wordt in artikel 6.3. opgenomen dat een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid voor slechts 30% van de oppervlakte is toegestaan en dit door de bewoner moet worden uitgeoefend. Reclamant is dit niet duidelijk en mocht dit een beperking zijn ten opzichte van de huidige mogelijkheden dan kan hij zich daar niet in vinden.
2. Het huidige bouwvlak geeft op de plankaart enige ruimte voor een beperkte uitbreiding van het pand. In het ontwerp-bestemmingsplan is het bouwvlak strak om het pand gelegd. Zodanig zelfs dat het lijkt dat de uitbouw aan de zuidzijde en aan de achterkant van het pand niet binnen het bouwvlak valt. Reclamant verzoekt het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan te handhaven.
3. In het huidige bestemmingsplan zijn geen beperkingen opgenomen voor bijgebouwen en is de toegestane goothoogte 6 m. In het nieuwe plan is dit beperkt tot 50m2 met een goothoogte van 3 meter. Mede gezien de oppervlakte van het perceel, de omvang van het pand en een beperking van de gebruiksmogelijkheden, is deze aanpassing niet gewenst en verzoekt reclamant de bestaande regeling te handhaven.

Reactie Gemeente Ede

Bij de beantwoording wordt de bovenstaande nummering aangehouden:

1. Het perceel van reclamant heeft de bestemming Gemengd-1. De hoofdfunctie binnen deze bestemming is Wonen en/of Kantoor. Wanneer reclamant een beroep en/of lichte bedrijvigheid wil uitoefenen dat niet past binnen de bestemming Kantoor (hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een timmerbedrijf) dan gelden de regels van beroep aan huis. In dat geval geldt dan inderdaad dat 30% van de oppervlakte van het pand (tot een maximum 30 m2) kan worden gebruikt ten dienste van het beroep aan huis. Eventueel kan middels een omgevingsvergunning een omvang van een oppervlakte tot 80m2 worden toegestaan. Voorts geldt dat in dat geval het beroep alleen kan worden uitgeoefend door de bewoner. Deze regeling is ten opzichte van de geldende regeling nauwelijks veranderd.
2. Het actualiseringsplan is conserverend van aard. Dit betekent dat de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. In dit geval gaat het om een gemeentelijk monument. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad een ruimer bouwvlak opgenomen. Bij monumenten is de afspraak gemaakt om een bouwvlak strak om de hoofdbebouwing neer te leggen. Dit heeft te maken met het feit dat hiermee een reëel beeld wordt gecreëerd. Binnen een bouwvlak mag de hoofdbebouwing worden uitgebreid. Bij monumenten is het vrijwel nooit

mogelijk om de hoofdbebouwing uit te breiden. Dit betekent overigens niet, dat er helemaal geen bouw mogelijkheden meer zijn. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn namelijk buiten het bouwvlak mogelijk. Ook voor dit perceel geldt, dat er mogelijkheden zijn voor de uitbreiding. Bij een uiteindelijke aanvraag komen de monumentale aspecten en de uiterlijke verschijningsvorm dan aan de orde.

3. Bij de actualisatie van de bestemmingsplannen van de kernen van Ede wordt eenzelfde systematiek gehanteerd voor ondermeer de bijgebouwenregeling. In het huidige bestemmingsplan staat opgenomen dat er een percentage van het bouwperceel (15%) gebruikt mag worden voor kleine gebouwtjes en schuren, met een maximum van 60 m². Daarnaast mag er een percentage van het bouwperceel (10%) gebruikt worden als uitbreiding van de woning, met een maximum van 40 m². In concreto betekent dat er een oppervlakte van 60 m² aan schuren en kleine gebouwtjes op het perceel aanwezig zou mogen zijn en 40 m² aan uitbreidingen aan de woning. De maximale goothoogte ligt in het geldende bestemmingsplan op 3,5 meter. In het voorliggende bestemmingsplan geldt voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen dat deze op een afstand van 3 meter achter de voorgevel moeten worden gesitueerd. Voor het gedeelte van het perceel achter de achtergevelrooilijn geldt een bebouwingspercentage van maximaal 50% met een maximum van 50 m². Indien echter de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200m² dan mag de oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90m². Naast dit oppervlak is er een mogelijkheid om op het zijerf een aan- of uitbouw te realiseren. Deze telt niet mee voor het totale oppervlak aan bijgebouwen. Al met al kan worden geconcludeerd dat de regeling niet of nauwelijks afwijkt van het geldende bestemmingsplan. Daarnaast geldt een maximale bouw- en goothoogte van maximaal 3 respectievelijk 5 meter. De bebouwingsmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan zijn niet of nauwelijks beperkter en is er geen aanleiding de algemeen gehanteerde systematiek binnen gemeente Ede aan te passen.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

24. Reclamant

Reclamant merkt op dat splitsing in principe mogelijk blijft in het ontwerp-bestemmingsplan van Bennekom-Oost. Er worden geen richtlijnen meegegeven waardoor er slechts de zekerheid is van 1 woning en niet de zekerheid van meerdere extra woningen. Het bezwaar van reclamant betreft het perceel Hullenberglaan 23. Aan deze weg bestaan reeds 3 opgesplitste kavels en ook aan de Hullenbergweg bevindt zich een gesplitst kavel. Zelfs direct grenzend aan zijn perceel (aan de Zassenkamp) zijn twee kavels gesplitst.

Ook is reclamant van mening dat er sprake is van een forse vorm van rechtsongelijkheid omdat de bestemming W (f) ongewijzigd wordt gehandhaafd onder de noemer TAE. Dit betekent dat twee-aan-een, geschakeld en vrijstaand ofwel op doorgaans kleinere kavels (veel 500 a 600 tot ca 1000m²) gewoon mag worden gesplitst. En dat gaat om een fors aantal kavels. Een groter kavel met de bestemming W (v) raakt dat recht dan kwijt en zou daardoor minder waard kunnen zijn dan een kleiner kavel W (f). Reclamant merkt op dat als dit ontwerp ook zo wordt vastgesteld in het gebied een rare mix van grotere en kleinere kavels wordt zonder dat er een duidelijk plan aan zit. Bovendien leent een groot aantal kavels, volgens reclamant, zich prima voor splitsing in meer dan twee delen. Dat wordt in dit plan helemaal onmogelijk. Reclamant vindt dat er sprake is van inconsequenties, en verwijst hierbij naar het project Seltershof waar een project is mogelijk gemaakt. Dit plan rijmt helemaal niet met de uitgangspunten van het nu voorliggende plan en wordt bovendien slecht verkocht.

Tot slot merkt reclamant op dat hij reeds bezwaar heeft gemaakt in het kader van de inspraakprocedure van het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost (naar aanleiding van de inloopbijeenkomst).

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt: de opmerking van reclamant dat er geen richtlijnen bij de wijzigingsbevoegdheid worden meegegeven waardoor er geen zekerheid is voor het realiseren van een extra woning delen wij niet: de stedenbouwkundige structuur is omschreven. In de plantoelichting is veel aandacht besteed aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en zijn voor verschillende gebieden randvoorwaarden geformuleerd. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is het te allen tijde noodzakelijk dat het college motiveert waarom een bouwplan al dan niet past in deze structuur. Dit is uiteraard niet tot op de meter nauwkeurig omschreven, omdat dit alle flexibiliteit uit het plan zou wegnemen. Het is juist de bedoeling met deze systematiek een goed ingepast ruimtelijk beeld te creëren.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

25. Reclamant

Het pand van reclamant aan de Edeseweg 48 staat op dit moment genoteerd met een enkelbestemming bedrijf. Reclamant ziet dit graag veranderd in de bestemming Gemengd-1 zoals vrijwel alle panden in zijn directe omgeving aan de Edeseweg. Sinds 1991 zit in dit pand een woonhuis met een tandartspraktijk (de praktijk heeft huisnummer 46b).

Reactie Gemeente Ede

Reclamant heeft een woning met een tandartsenpraktijk. Hiervoor is een vergunning verleend, en dit past binnen de bestemming die het perceel van reclamant heeft (bedrijf en dienstwoning). Het nieuwe bestemmingsplan heeft echter een andere opzet. De situatie sluit daarbij het beste aan bij de bestemming 'wonen', met de aanduiding 'kantoor / praktijkruimte'. Op die manier kan de tandartspraktijk in de huidige vorm en grootte voortzetten, en mag reclamant daarbij personeel in dienst nemen. Reclamant heeft echter verzocht om een andere bestemming, namelijk 'gemengd'. Het gehele gebouw zou dan als kantoor/praktijkruimte of als woning gebruikt mogen worden. Dit is een uitbreiding van de mogelijkheden die reclamant nu heeft. In actualisatieplannen worden zulke ontwikkelingen niet meegenomen. Dit kan alleen op een later tijdstip, als reclamant daar een apart verzoek voor indient. Dan wordt onderzocht of het verzoek haalbaar is. Aangezien het doel is de tandartsenpraktijk in de huidige vorm (of de mogelijkheid te hebben een andere soort praktijk/kantoorruimte te realiseren) voort te zetten, heeft de ambtelijke dienst reclamant geadviseerd te kiezen voor de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'kantoor' en zijn zienswijze met dit verzoek aan te vullen. Dit verzoek hebben wij echter niet mogen ontvangen. De bestemming ambtshalve wijzigen naar de bestemming Wonen is geen optie, omdat dit zonder toestemming van de eigenaar kan leiden tot directe planschade.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

26. Reclamant

Reclamant wilt puntsgewijs een aantal kanttekeningen plaatsen:

1. in paragraaf 1.1 staat dat zoveel mogelijk uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden worden binnen Ede met oog voor lokale verschillen. Het plangebied Seltershof wordt niet meegenomen en gemarkeerd als witte vlek. De verdichting dat voor het gebied Seltershof geldt wordt niet van toepassing verklaard op het gebied van het ontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Oost. De uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden is kennelijk een heel rekbaar begrip. De redenen die worden aangevoerd ter onderbouwing van deze uitzondering zijn gezocht en kunnen alleen worden verklaard uit het gegeven dat financiële belangen van de gemeente Ede hierin het geding zijn;

2. Reclamant vindt terecht dat op pagina 6 is opgenomen dat het plan Seltershof een flinke mate van flexibiliteit is opgenomen terwijl voor het hele gebied als uitgangspunt is gekozen voor 'conservering'. De onroerendgoedmarkt zit helemaal vast en om deze weer op gang te krijgen is veel eerder een flexibel besturende dan een conserverende overheid nodig.

3. Reclamant is van mening dat bij deelzone 3 (pagina 12) de waarheid echt geweld wordt aangedaan en hij citeert de betreffende alinea *'villa's op in grootte.....De goothoogte ligt overwegend op circa 3 meter'*. Reclamant wijst de gemeente op het appartementengebouw Keltenwoud waar op een minimaal stuk grond het maximale bouwvolume in hoogte, lengte en breedte is gebouwd. Op de Heinrich Witteweg zijn zeker 5 kavels gesplitst en zijn de vrijstaande bungalows vervangen door 2 of 3 vrijstaande woningen. De gemiddelde hoogte ligt hoger dan 3 meter en van het appartementengebouw Keltenwoud is de goothoogte meer dan 10 meter.

4. Reclamant merkt op dat de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk nog niet door de Tweede Kamer is vastgesteld en dat het nu lijkt als dit al bestaand beleid is. Reclamant vindt het een goede zaak dat hier al rekening mee wordt gehouden. Hij vindt ook dat het passend zou zijn dat de kaders die tot nu toe door de provincie zijn vastgesteld (er wordt momenteel hard gewerkt aan de structuurvisie Gelderland) worden opgenomen in dit ontwerp-bestemmingsplan. Er wordt naar mening van reclamant op geen enkele wijze invulling gegeven aan de visie van de provincie zoals is aangegeven op pagina 21.

5. In het KWP 3 (pagina 22) staat dat het woonbeleid gericht is op meer betaalbare koopwoningen. Door meer woningen te mogen bouwen op één perceel draagt de gemeente expliciet bij aan het beleid. De conclusie dat dit ontwerp-bestemmingsplan in overeenstemming is met het provinciale beleid getuigd wel van een hele ruime interpretatie, aldus reclamant.

6. In het plangebied zijn heel veel bomen gerooid. Reclamant valt op dat de gemeente om haar moverende redenen zelden overgaat tot aanplant. Daarmee wordt geen actieve invulling gegeven aan het handhaven en versterken van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur. Wanneer slechts bestaande bomen worden gehandhaafd neemt dus op natuurlijke wijze het aantal bomen af.

7. Twintig jaar geleden was ten oosten van de Selterskampweg sprake van een lage bebouwingsdichtheid. Reclamant geeft aan dat sindsdien heel veel kavels zijn gesplitst en daardoor is de bebouwingsdichtheid weer toegenomen. Hij acht het positief dat ondanks de toename van het aantal woningen ten oosten van de Selterskampweg het beeld niet is teniet gedaan. Op pagina 30 is namelijk opgenomen dat ter plaatse het beeld is: wonen in het bos op grote kavels met vrijstaande villa's.

Reclamant heeft bezwaar tegen de beperking in splitsing van zijn perceel aan de Heinrich Witteweg 2 6721 A Bennekom en de mogelijkheid meerdere woningen op het perceel te bouwen. Er bestaat geen directe bouwtitel meer en dit betekent een waardedaling van zijn perceel, aldus reclamant.

Reclamant vat samen:

- willekeur en rechtsongelijkheid: minstens 5 percelen aan de Heinrich Witteweg zijn al gesplitst;
- planschade

Reclamant verzoekt met bovenstaande wensen en verworven rechten uit voorgaande bestemmingsplannen rekening te houden.

Reactie Gemeente Ede

Bij de beantwoording wordt de bovenstaande nummering aangehouden:

1. Voor beantwoording van deze reactie wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota, onder het kopje Vergelijking W(f) in geldende bestemmingsplan en ontwikkelingsplan Seltershof. Aanvullend wordt nog opgemerkt dat de tekst in paragraaf 1.1 omtrent de zoveel mogelijke uniforme bouw- en gebruiksmogelijkheden slaat op de actualisatieplannen van de kernen van gemeente Ede. Dit zijn namelijk conserverende bestemmingsplannen en deze gaan uit van de bestaande situatie. Dit is anders dan ontwikkelingsplannen die gericht zijn op een specifiek bouwplan. Deze plannen vragen vaak om een andere (flexibele) wijze van bestemmen en daarmee om een ander soort bestemmingsplan. Bij een volgende actualisatie (medio 2022) zal het gebied Seltershof onderdeel uitgaan maken van het bestemmingsplan Bennekom-Oost en zullen dezelfde bouw- en

gebruiksmogelijkheden (die te zijner tijd worden opgesteld) gaan gelden voor het gebied van Seltershof als voor het hele plangebied.

2. Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. De omschrijving zoals opgenomen in deze paragraaf 2.2 betreft de identiteit en karakteristiek van Bennekom-Oost. In deelzone 3 wordt een algemeen beeld weergegeven van de wijk. Keltenwoud is hierop een uitzondering en betreft bijzondere bebouwing hiervan is ook een foto opgenomen.

4. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is reeds vastgesteld door de Minister op 13 maart 2012 (Staatscourant 2012, 4888) en is inmiddels bestaand beleid. Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening¹ hebben de structuurvisies van rijk en provincie niet langer een juridisch bindende maar enkel nog een indicatieve betekenis. Ze schetsen een beeld van het voorgenomen beleid. Gemeenten kunnen daarvan, mits voldoende en kenbaar gemotiveerd, afwijken. Voor zover de provincie van oordeel zou zijn dat bepaalde onderdelen van haar beleid een zwaardere, meer verplichtende status behoeven, kan een provinciale verordening² daarin voorzien. Voor wat betreft de provinciale beleidskaders is de opmerking van reclamant terecht dat de toelichting geactualiseerd moet worden. Het vast te stellen bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook geactualiseerd. De opmerking van reclamant dat op geen enkele wijze invulling wordt gegeven aan de visie van de provincie wordt niet gedeeld. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een conserverend plan dat betekent dat zoveel mogelijk de huidige planologische situatie en vergunde situatie worden vertaald in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dus niet gericht op enige ontwikkelingen en er spelen geen provinciale belangen. Een globale omschrijving van het bestaande beleid is dan ook afdoende. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat van de toelichting van het bestemmingsplan geen juridische binding uitgaat.

5. In het KWP 3 wordt de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen. Het is echter de bedoeling dat dit gebeurt binnen reeds bestaande ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van de becijferde woningbehoefte. In de gemeentelijke programmering zitten hiervoor voldoende plannen voor uitbreiding van de woningvoorraad. Programmatisch voldoet het bestemmingsplan daarom aan het Gelders woonbeleid. Binnen dit beleid ligt de nadruk met name op de kwalitatieve benadering, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto) en het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen, binnen het bestaande programma.

6. Het voorliggend bestemmingsplan beperkt zich bewust tot zogenaamde toelatingsplanologie. Het regelt het gebruik van gronden en bepaalt of en zo ja, op welke wijze, in welke mate en met welk doel deze mogen worden bebouwd. Ook bevat het gebruiksregels die bepalen welke vormen van gebruik al dan niet verboden zijn. De gemeente Ede voert buiten het openbaar gebied geen actief inrichtingsbeleid. Het bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid waarover de gemeente Ede sinds 2003 beschikt. Het daarin vervatte beleid geldt voor alle kernen en beschrijft wat de huidige en toekomstige ontwikkelingen voor het groen zijn. Het Handboek onderstreept het groene karakter van Ede en het belang om dat in stand te houden en waar mogelijk te versterken. Ondermeer is een hoofdgroenstructuur beschreven en voor de kernen een visie ontwikkeld als leidraad voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke plannen.

7. Voor de beantwoording van dit punt wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting in de paragraaf over het provinciale beleid. Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van Ekerlaan 4 is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

¹ Per 1 juli 2008

² Artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening

27. Reclamant

Allereerst vraagt reclamant of het bestemmingsplan nu conserverend is of niet gelet op de belangrijke wijziging namelijk realiseren van twee woningen binnen één bouwvlak is niet meer mogelijk.

Reclamant heeft een perceel aan de Selterskampweg 4 en dit heeft grote financiële consequenties voor hem. Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan kunnen op zijn perceel 3 woningen worden gerealiseerd. De gemeenteraad heeft het geldende bestemmingsplan vastgesteld en het resultaat was dat er niet alleen riante villa's zijn gebouwd maar ook kleinere woningen. De gemeente is blijkbaar niet alleen vergeten te bepalen dat er slechts één woning per bouwvlak was toegestaan maar ook dat deze van een flink formaat moest zijn. Er werd namelijk vrij smalle voorgevelbreedte en geringe inhoud per woning geaccepteerd door de gemeente. Dit gekoppeld aan een heel ruim bouwblok op een nog ruimere kavel bood de mogelijkheid om meerdere woningen binnen het bouwblok te realiseren. De gemeente heeft naar mening van reclamant niet adequaat gereageerd op de splitsing van perceel en na 20 jaar wordt een voorbereidingsbesluit genomen om de omissie te herstellen en dat wordt actualisatie genoemd.

Reclamant merkt op dat de actualiteit is dat er nauwelijks woningen worden verkocht en zeker niet ruime villa's. In de inspraaknota wordt gesteld dat het plan Seltershof geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan maar hieruit blijkt wel de planologische actualiteit. Zelfs woningen op kleinere kavels zijn nagenoeg onverkoopbaar.

In de inspraakreactie staat meerdere malen dat ontwikkelingen niet worden meegenomen binnen de actualisatie. Reclamant geeft aan dat hij niet begrijpt waarom het tegengaan van bestaande splitsingsmogelijkheden niet wordt gezien als een nieuwe ontwikkeling.

Reclamant merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid waarmee een extra woning kan worden gebouwd een grote verslechtering is van de bestaande situatie. Nadere voorwaarden kunnen worden gesteld en de aanvrager draait op voor de kosten. Heel veel percelen zijn al gesplitst en er is duidelijk sprake van rechtsongelijkheid als dit teniet wordt gedaan.

Reclamant heeft juridisch advies ingewonnen over de mogelijkheden van planschade en hem is verzekerd dat er wel mogelijkheden zijn, omdat de handelswijze van het gemeentebestuur ook te wensen overlaat en zeker niet adequaat is geweest toen de omissie werd ontdekt door geen actie te ondernemen en toen het voorbereidingsbesluit werd genomen geen verdere stappen meer heeft genomen gelet op de te verwachten planschadeclaims. Volgens de inspraakreactie is toen al aangegeven dat wellicht op een later moment dit alsnog zou kunnen gebeuren omdat er dan sprake zou zijn van zogenaamde passieve risico-aanvaarding. Dit is nooit naar buiten gebracht. Het voorbereidingsbesluit is niet ingetrokken maar stilzwijgend verlopen.

Reclamant vat samen: hij handhaaft zijn inspraakreactie en verzoekt de bestaande bebouwingsmogelijkheden te handhaven.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Tot slot wordt met betrekking tot de opmerking van reclamant dat nooit naar buiten is gebracht dat het op een later moment alsnog zou kunnen gebeuren het volgende opgemerkt:

Eind 2007 heeft de gemeente een besluit genomen om het voorbereidingsbesluit voor Bennekom-Oost niet verder te vervolgen door een planologische maatregel. Hiermee is het voorbereidingsbesluit van rechtswege komen te vervallen. Voor de passieve risico-aanvaarding betekent dit, dat het voorbereidingsbesluit een signaal was, dat de gemeente van plan was om de kavelsplitsingen tegen te gaan. Er is immers ook niet expliciet aangegeven dat de gemeente hier tot in de toekomst vanaf zou zien.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

28. Reclamant

Reclamant merkt op dat hij eerder bezwaar heeft gemaakt tegen het voorstel verkaveling van de percelen aan de Bosmeesterskamp. Aan het eerder gemaakte bezwaar wil reclamant nog twee punten toevoegen:

1. verbod op verkaveling brengt aanzienlijke financiële schade toe (minder opbrengst bij verkoop)
2. aan de Bosmeesterskamp woont hij ruim 35 jaar, een periode waarin reeds vele veranderingen hebben plaatsgevonden. Het lijkt reclamant niet van een juist, redelijk, billijk en rechtvaardig gemeentelijk beleid getuigen om wat jaren is toegestaan nu rigoureus te verbieden. Reclamant hoopt dat de gemeente op haar voorgenomen besluit terugkomt en mocht de gemeente bij haar besluit blijven dan zal hij zich beraden op de mogelijkheden compensatie van de door hem geleden schade.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

29. Reclamant

Reclamant verzoekt de gemeente te rekenen tot de groep bezwaarmakers opdat hij (zonodig) tot vijf jaar nadat bovengenoemd bestemmingsplan is vastgesteld de mogelijkheid behoudt om een planschadeclaim in te dienen.

Reactie Gemeente Ede

Voor de beantwoording wordt verwezen naar het algemene deel van deze zienswijzennota. Voorts wordt opgemerkt dat het bouwvlak van reclamant is aangepast conform het vermeldde in het algemene deel onder het kopje *Bouwvlakken in de wro-zone*.

Conclusie

De ingediende zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

30. Reclamant

Reclamant maakt bezwaar op de bestemming van de grond tussen de woning en de noodwoning/berging. In het huidige bestemmingsplan is dit bestemd voor Wonen. In het ontwerp-bestemmingsplan ligt de bestemming Wonen op een strook ter breedte van ca 2m aan de zijkant van de woning (binnen het bouwblok). Voor het resterende deel tussen de woning en de noodwoning ligt de woonbestemming drie meter terug ten opzichte van de voorgevel. Tussen de woning en de noodwoning ligt nu opeens een stukje grond van circa 6m² met de bestemming Tuin. Dit levert voor reclamant een stukje incurante tuin op, het komt niet overeen met het huidige bestemmingsplan en evenmin met de feitelijke situatie. Het grootste deel van deze vierkante meters vormt immers de ondergrond van zijn aanbouw. Deze kon vergunningsvrij worden gerealiseerd omdat de grond tussen woning en noodwoning een woonbestemming had. Reclamant verzoekt dit stuk grond de bestemming Wonen te geven.

Reactie Gemeente Ede

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op een deel van de aanbouw van zijn woning. Dit deel ligt in de bestemming Tuin. De gemeente merkt op dat de manier waarop de woning en de noodwoning is bestemd, juridisch gezien niet incorrect is en geen problemen oplevert. In de planregels van de bestemming Tuin is een zogenaamde bestaande matenregeling opgenomen. Hierin is de mogelijkheid opgenomen om bestaande (legale) aan- en uitbouwen en bijgebouwen terug te bouwen op dezelfde plek.

Echter de gemeente is van mening dat de verbeelding wel kan worden aangepast conform het verzoek van reclamant. Door het aanpassen van de verbeelding wordt immers duidelijker

weergegeven wat de bestaande rechten van reclamant zijn. Het stukje Tuinbestemming waarop reclamant doelt, wordt aangepast naar de bestemming Wonen.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin dat het stukje Tuin bestemming wordt gewijzigd naar de bestemming Wonen.