



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN

Ede Centrum/Bospoort

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort heeft van donderdag 19 april tot en met woensdag 30 mei 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben 6 reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Reclamant

Reclamant merkt op dat in dit plangebied zijn bedrijfsruimte aan de Bospoort 17/17b ligt, welke in gebruik is als stickerproductie en verkooppunt.

Het verhuurde gebruik is overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan KB. Hierin is toegestaan "detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen".

Reclamant maakt daarom bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan omdat hij deze bestemming wil handhaven, net als bij de bedrijfshal van Jaco, waar wel detailhandel is opgenomen. Reclamant verzoekt op zijn bedrijfshal ook detailhandel op te nemen.

Reactie gemeente:

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat deze reactie is ingediend tijdens de ontwerp-fase van het bestemmingsplan, reclamant maakt namelijk bezwaar tegen het voorontwerp bestemmingsplan, wij gaan ervan uit dat dat een vergissing is en dat hij bezwaar maakt tegen het ontwerp bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan is inderdaad een regeling opgenomen waarin detailhandel in uitsluitend ter plaatse vervaardigde of bewerkte goederen wordt toegestaan. De gemeente zal deze regeling overnemen waardoor ter plaatse detailhandel is toegestaan, mits deze verband houden met de gevoerde bedrijfsactiviteiten. Een aanduiding detailhandel is alleen nodig indien de detailhandel geen verband houdt met de gevoerde bedrijfsactiviteiten. Een dergelijke aanduiding wordt opgenomen indien de gemeente heeft ingestemd met deze vorm van detailhandel.

Conclusie: de planregels worden naar aanleiding van deze zienswijze aangepast.

2. Reclamant

Reclamant is eigenaar van de gronden met opstallen Grotestraat 45-47-49 (betreft de percelen met de kadastrale aanduiding Ede K 12777, K 12772, K 13527, K 13528, K 13530). Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemmingen die in het ontwerp-bestemmingsplan aan zijn eigendommen zijn toegekend. Reclamant is al langer voornemens om ter plaatse van het pand de bebouwing ten behoeve van detailhandel door te trekken tot het einde van de perceelsgrens aan de Marktstraat. Deze plannen zijn bij de gemeente bekend, want dit is eerder als principeverzoek getoetst. Reclamant leest het bestemmingsplan zo dat detailhandel is toegelaten zowel op de begane grondverdieping als op de overige verdiepingen. Daaraan zijn naar inziens van reclamant noch op de verbeelding noch in de regels beperkingen aan gesteld. Deze lezing is hem meermalen door de ambtenaren van de gemeente bevestigd. Mocht dit evenwel anders zijn dan merkt reclamant op dat hij daartegen bezwaar maakt en verzoekt het bestemmingsplan zo vast te stellen dat de detailhandelfunctie behalve op de begane grondbouwlagen ook in de eventuele overige bouwlagen is toegestaan. Een andere invulling zou in onvoldoende mate rekening houden met de belangen van reclamant als eigenaar.

Voorts leest reclamant het bestemmingsplan zo dat voor het perceel een bouwvlak is opgenomen en dat het perceel in zijn geheel is gelegen in een bestemmingsvlak en dat de achtergevelrooilijn van het perceel samenvalt met de bouwgrens van het perceel aan de Marktstraat. Dit heeft tot gevolg dat het gehele perceel bebouwd mag worden.

De lijn die middendoor het bestemmings- en het bouwvlak loopt doet aan het voorgaande niet af en geldt niet als bouw- of bestemmingsgrens. Op de website ruimtelijke plannen is het bestemmingsvlak een geheel aan gegeven. Het bouwvlak licht eveneens als een geheel op, indien men in de legenda op het "verreijkertje" drukt naast de term "bouwvlak". De lijn door het midden is slechts bedoeld om een scheiding aan te brengen in de verschillende bouwhoogtes die in het bouwvlak zijn toegestaan. Deze lezing is meermalen bevestigd door de ambtenaren van de gemeente. Mocht dit evenwel anders zijn, dan maakt reclamant bezwaar daartegen en verzoekt het bestemmingsplan vast te stellen in die zin dat het gehele perceel aaneengesloten bebouwd mag worden. Daarmee wordt volgens reclamant recht gedaan aan zijn belangen op dit punt. Tevens merkt reclamant op dat dit in lijn is met het beleid van de gemeente in het bijzonder de Nota Detailhandel waarin wordt ingezet op de versterking van het bestaande winkelgebied Ede-Centrum en waarin specifiek voor Ede Centrum wordt ingezet op versterking van de (recreatieve) winkelfunctie.

Reclamant vraagt de gemeente het bestemmingsplan Ede Centrum/Bospoort conform zijn verzoek vast te stellen dan wel te bevestigen dat de lezing die hij van de mogelijkheden van dit perceel geeft juist is.

Reactie gemeente:

Reclamant heeft de verbeelding en planregels op de juiste manier gelezen en het bestemmingsplan geeft reclamant de mogelijkheden zoals weergegeven in zijn zienswijze.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Reclamant

Reclamant is eigenaar van de gronden met opstallen Oude Arnhemseweg 2 Ede (kadastrale aanduiding Ede K 16484). Reclamant heeft bezwaren tegen onder meer de bestemming die in het ontwerp bestemmingsplan aan zijn eigendom zijn toegekend en de weergave en beperkingen van en voortvloeiend uit de verbeelding bij het ontwerp-bestemmingsplan.

Reclamant merkt op dat hij zich niet kan verenigen met de beperking van de bebouwingmogelijkheden in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van die in het vigerend bestemmingsplan en die in het voorontwerp-bestemmingsplan. De mogelijkheden die het vigerend en het voorontwerp-bestemmingsplan bieden om de bebouwing uit te breiden worden in het ontwerp-bestemmingsplan vergaand beperkt. De motivering in de reactie op de inspraakreacties kan de aangebrachte beperking niet dragen.

Reclamant geeft aan dat er geen gewijzigde planologische inzichten aan de beperking ten grondslag wordt gelegd. Op geen enkele wijze blijkt verder hoe de belangen van reclamant zijn meegewogen en of dat er andere belangen spelen die zwaarder zouden wegen dan de belangen van reclamant. Ook uit het feit dat het pand in het bestemmingsplan wordt aangemerkt als beeldbepalend pand vloeit geen belang voor de beperking voort. Uit de redengevende omschrijving van het pand (nr. Monumentenlijst BP015) volgt immers evenzeer dat uitbreidingen aan het pand acceptabel zijn zolang de kwaliteit van het hoofdgebouw niet wordt aangetast.

Reclamant merkt op dat uit de toelichting op het bestemmingsplan volgt dat met het ontwerp-plan wordt beoogd bestaande rechten vast te leggen en dat voor bedrijven en dienstverlening flexibiliteit wordt voorgestaan in de vorm van ruime bouwvlakken die de mogelijkheid tot uitbreiding bieden. De beperking van de bouwmogelijkheden voor het perceel van reclamant is daarmee niet in overeenstemming.

Reclamant merkt op dat hij de beperking niet heeft kunnen aan zien komen en dat hij hierdoor ernstige schade lijdt door het vervallen van de betreffende bouwmogelijkheden:

In het vigerend bestemmingsplan is het bouwvlak ruim op de bestaande bebouwing gelegd en deze bouwmogelijkheden worden in het ontwerp-bestemmingsplan te niet gedaan;

De beperking van de goothoogte tot 6 meter stemt niet overeen met de feitelijke goothoogte van circa 9 meter zoals ook volgt uit de eerder aangehaalde redengevende omschrijving, die is opgemaakt toen het pand de status kreeg van beeldbepalend pand. Reclamant verzoekt de goothoogte aan te passen op 9 meter en ook de maximale bouwhoogte naar evenredigheid aan te verhogen tot 13 meter.

Aan de wijziging van het bouwoppervlak in het ontwerp-bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan ligt volgens de nota inspraak en vooroverleg de inspraakreactie van een omwonende ten grondslag.

Allereerst merkt reclamant op dat in de inspraakreactie van de betreffende inspreker geen verzoek besloten ligt om het bouwvlak rond het bouwvlak van reclamant te beperken tot de feitelijke situatie.

De inspreker keert zich in algemene zin juist tegen de krap gelegde bouwvlakken in het bestemmingsplan. Aan de inspraakreactie kan, volgens reclamant, als zodanig geen belang worden ontleend dat er toe zou moeten strekken dat het bouwvlak wordt beperkt ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

Belangrijker nog is dat blijkens de toelichting wordt gestreefd (om in tegenstelling tot de woonfunctie) ten behoeve van onder meer bedrijfs- en dienstverleningsfunctie te voorzien in flexibiliteit in de bebouwingmogelijkheden door een ruim bouwvlak op te nemen. Door in de reactie op de inspraakreactie te stellen dat 'juist' is om ten aanzien van het bouwvlak voor een kantoorgebouw een gelijk regime op te leggen als voor de woning, wordt de plank derhalve misgeslagen. Blijkens de toelichting op het plan wordt juist een expliciet onderscheid beoogd.

Bovendien merkt reclamant op dat de beperking van het bouwvlak in strijd is met het conserverende karakter van het plan, hiermee is immers niet beoogd dat de feitelijke situatie wordt vastgelegd. Er wordt juist beoogd bestaande rechten vast te leggen zodat omwonenden inzicht hebben in 'het maximaal toelaatbare gebruik van het gebied'. Volgens reclamant zou die zin zonder betekenis zijn indien beoogd was de feitelijke situatie vast te leggen. Die is immers zo kenbaar, zonder dat daarvoor een bestemmingsplan behoeft te worden geraadpleegd. De strekking van het conserverende karakter wordt overigens bevestigd in de reactie op de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel. Tot slot merkt reclamant op dat uit de jurisprudentie voortvloeit dat bij het bestemmingsplan de bestaande rechten in beginsel dienen te worden gerespecteerd. Uit het conserverende karakter van het bestemmingsplan vloeit voort dat dat bij het ontwerp ook wordt nagestreefd. Uit de toelichting blijkt niet van gewijzigde planologische inzichten die aan de verstrekkende wijziging van de bouwmogelijkheden ten grondslag worden gelegd. Ook is geen Nota van Uitgangspunten aan het plan ten grondslag gelegd waaruit zou blijken dat dit de bedoeling is.

Reclamant verzoekt, gezien het voorgaande en de zwaarwegende belangen van reclamant, het ontwerp-bestemmingsplan bij vaststelling aan te passen in die zin dat het bouwvlak zoals dat in het voorontwerp-bestemmingsplan en in het vigerend plan om de kantoorvilla gelegd, daarbij wordt overgenomen.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan is inderdaad gewijzigd in die zin, dat het bouwvlak om de bestaande bebouwing is neergelegd. Hiermee is aansluiting gezocht bij de wijze van bestemmen bij monumenten. In het kader van de actualisering wordt een zo reëel mogelijk beeld geschapen en alleen die uitbreidingsmogelijkheden opgenomen die ook daadwerkelijk mogelijk zouden kunnen. In het huidige bestemmingsplan is een regeling opgenomen waarbij duidelijk wordt, dat het beeldbepalende karakter in stand moet worden gelaten. Dit betekent, dat uitbreidingen zeker niet zonder meer konden in het geldende plan. Dit is vertaald naar het ontwerpbestemmingsplan, waarin er strak is bestemd.

In overleg met reclamant is dit nogmaals bekeken. Geconcludeerd is, dat uitbreidingen van de hoofdbebouwing aan de voorzijde van het pand inderdaad niet uitgevoerd kunnen worden zonder het beeldbepalende karakter aan te tasten. Mocht dit in de toekomst alsnog wenselijk zijn, dan kan op dat moment een ontheffing worden overwogen. Het bij recht mogelijk maken van bebouwingmogelijkheden scheidt geen reëel beeld.

Dit ligt anders aan de achterzijde van het pand. Hier zijn wel degelijk bebouwingsmogelijkheden zonder dat het beeldbepalende karakter wordt aangetast. Om die mogelijkheden nog open te laten, hetgeen in de regel ten goede komt aan de instandhouding van een beeldbepalend pand, wordt het bouwvlak aan de achterzijde overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Voor wat betreft de hoogte is geconstateerd dat deze inderdaad afwijkt. Hoewel binnen het ontwerpbestemmingsplan hiervoor een zogenaamde 'bestaande matenregeling' is opgenomen, is het wenselijk om de bestaande maten bij recht op te nemen. Hiervoor worden zogenaamde hoogtescheidingslijnen opgenomen en wordt voor de hoofdbebouwing een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 11 meter opgenomen. Dit wijkt af van hetgeen reclamant in de zienswijze aangeeft, maar in het genoemde overleg is afgesproken dat de bestaande maten worden overgenomen.

Tenslotte is tijdens het zienswijzenoverleg aangegeven dat de aan- en uitbouwen en de fietsenberging geen beeldbepalend karakter hebben. Hoewel hierbij de vigerende bestemming is overgenomen, is door een cultuurhistoricus bekeken of de aan- en uitbouwen ook deze status dienen te hebben. Dit is niet het geval. Dit betekent, dat er geen noodzaak is om op het perceel, naast het hoofdgebouw, de aanduiding beeldbepalend op te nemen. Deze wordt dan ook verwijderd voor die onderdelen.

Conclusie:

Het bouwvlak, de hoogten en de specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand worden in de verbeelding van het bestemmingsplan Ede Centrum/ Bospoort aangepast.

4. Reclamant

Reclamant is respectievelijk eigenaar en huurder van de gronden met opstallen Arnhemseweg 12 (kadastrale aanduiding Ede K 15004). Reclamant heeft bezwaar tegen onder meer de bestemming die in het ontwerp-bestemmingsplan is gegeven aan het perceel en tegen de weergave en beperkingen van en voortvloeiend uit de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan. Reclamant merkt op dat de mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt om de bebouwing uit te breiden, in het ontwerp-bestemmingsplan vergaand worden beperkt. Voor deze beperking in het ontwerp-bestemmingsplan wordt geen motivering gegeven noch worden er gewijzigde planologische inzichten ten grondslag gelegd.

Uit de toelichting volgt dat met het ontwerp-bestemmingsplan wordt beoogd bestaande rechten vast te leggen en dat voor bedrijven en dienstverlening flexibiliteit wordt voorgestaan in de vorm van ruime bouwvlakken die de mogelijkheid tot uitbreiding bieden. De beperking van de bouwmogelijkheden voor het perceel van reclamant is daarmee niet in overeenstemming.

Reclamant merkt op dat hij de beperking niet heeft kunnen aan zien komen en dat hij hierdoor ernstige schade lijdt door het vervallen van de betreffende bouwmogelijkheden:

Reclamant kan zich niet verenigen met het vervallen van de bouwmogelijkheid op het gedeelte van het perceel aan het Heuvelsepad. In het vigerend bestemmingsplan mogen daar ten behoeve van de bestemming, gebouwen worden opgericht met een goothoogte van 6 meter en een hoogte van 9 meter, een minimale breedte van 6 meter en een maximale breedte van 15 meter en een maximale diepte van 15 meter. Reclamant meent dat deze bouwmogelijkheid ten onrechte is wegbestemd.

Verder merkt reclamant op dat in het nieuwe bestemmingsplan slechts een woning op het perceel wordt toegelaten, waar in het vigerend plan geen beperking ten aanzien van het aantal woningen is opgenomen. Ook hiertegen heeft reclamant bezwaar.

Het bebouwingsoppervlak in het vigerend bestemmingsplan staat toe dat het pand naar voren – in de richting van de Arnhemseweg- wordt uitgebreid. Reclamant ziet die mogelijkheid in het nieuwe plan graag gehandhaafd. Uitbreiding in die richting komt ook het stedenbouwkundig beeld ten goede, nu naastgelegen panden aan de Arnhemseweg alle een voorgevelrooilijn hebben die – vrijwel/ dan wel geheel – samenvalt met de bouwgrens voor de Arnhemseweg 12 in het vigerend plan. Het pand van reclamant is het enige in de rij dat 'terugspringt'. Deze beperking van bouwmogelijkheden is vanuit

stedenbouwkundig oogpunt dan ook niet verdedigbaar. Aan de zijde van het Heuvelsepad is bebouwing tot aan de voorgevelrooilijn van het pand hoek Heuvelsepad/Klinkenbergerweg vanuit stedenbouwkundig opzicht eveneens beter verdedigbaar.

Reclamant meent dat met de beperking van het bouwvlak geen recht wordt gedaan aan het conserverend karakter van het plan dat blijktens de toelichting aan het ontwerp is gegeven. Zo is in de toelichting opgenomen dat wordt beoogd bestaande rechten vast te leggen zodat belanghebbenden inzicht hebben in ' het maximaal toelaatbare gebruik van het gebied'. Het plan beoogt dus niet de bestaande, feitelijke situatie vast te leggen maar de bestaande rechten. Dit gegeven wordt nog eens bevestigd in de reactie op de inspraakreactie van de Kamer van Koophandel. Uit de jurisprudentie vloeit voort dat bij het bestemmingsplan de bestaande rechten in beginsel dien te worden gerespecteerd. Uit het conserverend karakter van het bestemmingsplan vloeit voort dat dat bij het ontwerp ook wordt nagestreefd. Uit de toelichting blijkt niet van gewijzigde planologische inzichten die aan de verstrekkende wijziging van de bouwmogelijkheden ten grondslag worden gelegd. Ook is geen Nota van Uitgangspunten aan het plan ten grondslag gelegd waaruit zou blijken dat dit de bedoeling is. Bovendien is in de toelichting voor bedrijven en dienstverlening tot uitgangspunt genomen dat wordt gewerkt met een bebouwingsvlak en een bebouwingspercentage om zo de bebouwingsmogelijkheden flexibel te houden. Reclamant geeft een aantal voorbeelden (Arnhemseweg 7 en 9-11). Reclamant merkt op dat bestaande rechten teniet worden gedaan en dat ook bouwmogelijkheden worden wegbestemd en dat in strijd is met de heldere uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Reclamant is van mening dat het ontwerp bestemmingsplan een streep doorhaalt door de mogelijkheden die in de toelichting worden genoemd: meervoudig gebruik en mening van functies als belangrijke thema's voor de stedenbouwkundige opzet van het plan. Uitbreiding van de bebouwing of bestemming van de huidige bebouwings- en gebruiksmogelijkheden bieden daartoe de mogelijkheid. Verder staat het ontwerp bestemmingsplan voor dit gedeelte van het plangebied versterking van de woonfunctie voor. De gewenste versterking van de woonfunctie wordt voor het perceel van reclamant met het wegbestemmen van de bebouwingsmogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie teniet gedaan.

Tot slot merkt reclamant op dat intensivering van het stedelijk grondgebruik wordt voorgestaan in het Streekplan. Het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden ten behoeve van de woonfunctie ter plaatse is in strijd met het Kwalitatief Woonprogramma (3) en de gemeentelijke Nota Wonen 2007-2015 waarin tussen de gemeente en de provincie afspraken zijn gemaakt over het te realiseren (betaalbare) koop- en huurwoningen teneinde in 2020 te kunnen voldoen aan de bestaande behoefte.

Reclamant verzoekt, gezien het voorgaande en de zwaarwegende belangen van reclamant, het ontwerp-bestemmingsplan bij vaststelling aan te passen in die zin dat het bouwvlak zoals dat in het vigerend plan rond het kantoorpand ligt, in het nieuwe plan ten behoeve van de gemengde doeleindenbestemming wordt vergroot tot het oppervlak van het bouwvlak dat onder het vigerend plan is opgenomen voor zowel de zijde van het perceel aan de Arnhemseweg als de zijde van het perceel aan de zijde aan het Heuvelsepad. Subsidiar verzoeken belanghebbenden u de gebruiks- en bouwmogelijkheden waarin het vigerend plan voorziet letterlijk over te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd actualisatieplan met een conserverende aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische rechten van grondeigenaren zoveel mogelijk worden behouden en er worden geen functies wegbestemd. Dit geldt ook voor het voorliggende perceel: Het geldende bestemmingsplan biedt aan de achterzijde van de Arnhemseweg 12 de mogelijkheid twee woningen te realiseren. Deze bouwmogelijkheid is ten onrechte niet opgenomen in het voorliggend bestemmingsplan. Deze bouwmogelijkheid wordt daarom alsnog opgenomen ten behoeve van de bestemming Wonen. Daarnaast wordt het terrein gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van het kantoor aan de Arnhemseweg 12. Daarom wordt ter plaatse de aanduiding

parkeerterrein opgenomen zodat de bestaande parkeerplaatsen kunnen worden gehandhaafd. De bouwvlakken gelegen aan de Arnhemseweg 8a tot en met 12 zijn aan de voorzijde iets vergroot zodat de panden, net als in het geldende bestemmingsplan, op eenzelfde voorgevelrooilijn liggen. Voorts wordt op het perceel Arnhemseweg 12 de aanduiding 'vrijstaand' verwijderd, omdat dit tot een beperking van de gebruiksmogelijkheden leidt. Verder verzoekt reclamant om de bestemming 'Gemengd-1' uit te breiden met het perceel waar de woningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Dit verzoekt valt echter buiten de kaders van de actualisering. Het gaat hier om een nieuwe ontwikkeling, die in deze fase onvoldoende is onderbouwd en waarvoor de benodigde onderzoeken ontbreken. Daarnaast is het ook vanwege de omwonenden niet mogelijk om een nieuwe ontwikkeling in de zienswijzefase mee te nemen. Mocht reclamant tot uitwerking van zijn plannen komen, dan kan alsnog een verzoek worden ingediend.

Conclusie:

Op de verbeelding zijn de bouwvlakken aan de Arnhemseweg 8a tot en met 12 aan de noordzijde verruimd en is zijn er aan de Heuvelsepad aan de achterzijde twee bouwvlakken conform de regels van het geldende bestemmingsplan ingepast. Tot slot is hier ook de aanduiding parkeerterrein opgenomen zodat de bestaande parkeerplaatsen kunnen worden gehandhaafd. Tenslotte wordt op het perceel Arnhemseweg 12 de aanduiding 'vrijstaand' verwijderd.

5. Reclamant

Reclamant exploiteert aan de Bospoort 17a een detailhandel in meubelen, vloerbedekking, partijgoederen, alsmede de opslag van consumentenvuurwerk onder de handelsnaam Jaco-Vuurwerkevenementen.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van reclamant op het voorontwerp heeft zijn gehele bedrijfsperceel op basis van dit ontwerp thans aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag van consumentenvuurwerk' gekregen, maar wordt aan reclamant wel een beperking opgelegd met betrekking tot zijn bedrijfsactiviteiten.

Reclamant is op basis van zijn omgevingsvergunning gerechtigd tot het opslaan, verpakken, herverpakken, bewerken en verkopen van consumentenvuurwerk tot een opslagcapaciteit van 40.000 kg vuurwerk (evenals onverwerkt vuurwerk). Reclamant heeft in dat kader de gemeente verzocht om de toegestane hoeveelheid consumentenvuurwerk niet te 'bevriezen' op 40.000 kg. Daardoor zou reclamant immers geen enkele uitbreidingsmogelijkheid meer hebben, terwijl hij binnen de regels van het Vuurwerkbesluit een capaciteitsuitbreiding tot 50.000 kg zou kunnen realiseren zonder ingrijpende wijzigingen aan zijn huidige omgevingsvergunning en aan zijn huidige installaties. Reclamant heeft daarom de gemeente gevraagd om aan te haken bij de door de VNG gehanteerde omschrijving zoals opgenomen in de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering, namelijk 'groothandel (doch tevens verkoop aan particulieren) van consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton'. Reclamant kan het standpunt van de gemeente dat hij op basis van het overgangsrecht maximaal 40 ton vuurwerk zou mogen opslaan, niet plaatsen. Er wordt een positieve bestemming gegeven aan de bestaande situatie, waardoor tevens aan reclamant redelijke uitbreidingsmogelijkheden moet worden geboden. In dit verband merkt reclamant op dat zijn perceel weliswaar specifieke aanduidingen kent, maar er geen recht wordt gedaan aan de feitelijke situatie door ter plaatse uitsluitend bedrijven te staan die genoemd zijn in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder categorieën A en B. Voor een groothandel van consumentenvuurwerk met een opslag van minder dan 10 ton wordt op basis van de VNG brochure categorie C geadviseerd, terwijl voor reclamant zelfs een categorie 3.1 zou moeten worden opgenomen (opslag tussen 10 en 50 ton) waarvoor een hinderafstand wordt geadviseerd van 50 meter. De door de gemeente opgelegde bestemming doet, volgens reclamant, geen recht aan de feitelijke bedrijfsactiviteiten. In ieder geval zou regel 3.1 sub a moeten worden uitgebreid met de vermelding van categorie C, terwijl sub b zou moeten worden aangepast overeenkomstig de omschrijving van de VNG brochure, namelijk SBI-code 5148.7 consumentenvuurwerk met een opslag van 10 tot 50 ton.

Vervolgens merkt reclamant op dat hij in zijn inspraakreactie aangegeven heeft bezwaar te hebben tegen de bestemming van het Aral Paasberg terrein. Het bevreemdt hem ten eerste dat hij de vrijstellingsprocedure 'gemist' heeft. Te meer omdat hij in februari 2010 een inspraakreactie heeft ingediend tegen het voorontwerp bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort. In deze inspraakreactie heeft hij eveneens zijn bezwaren kenbaar gemaakt tegen de bestemming van het Aral/Paasbergterrein. Dit bestemmingsplan vond echter geen doorgang. Reclamant ontving namelijk naar aanleiding van zijn inspraakreactie de reactie van de gemeente dat in het gebied Bospoort enkele ontwikkelingen (Aral/Paasberg terrein) speelde. En dat er daarom voor gekozen is het bestemmingsplan Molenstraat/Bospoort op te delen in twee bestemmingsplannen en dat de inspraakreacties die betrekking hebben op het Bospoort gebied worden samengevat en beantwoord op het moment dat de planologische procedure voor het Bospoort gebied werd vervolgd. Reclamant merkt hierover op dat hij omtrent het Aral/Paasbergterrein (waartegen zich zijn inspraakreactie eveneens was gericht) niets meer van de gemeente heeft vernomen. Reclamant vraagt zich af of de besluitvorming omtrent Aral/Paasberg (de vrijstellingsprocedure) wel met de nodige zorgvuldigheid is genomen. Reclamant ontvangt graag inzage in de gevolgde procedure omtrent het Aral/Paasbergterrein.

Los van het voorgaande merkt reclamant op dat hij het volstrekt oneens met het standpunt van de gemeente (zoals opgenomen in de nota inspraak en vooroverleg) dat zijn bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden door de nieuwbouwplannen op het Aral/Paasbergterrein omdat er op kortere afstand van zijn bedrijf woningen zijn die maatgevend zouden zijn. Er bevinden zich een paar woningen op kortere afstand van zijn bedrijf. Het gaat hier om een bestaande maar niet wenselijke situatie. Dit betekent echter niet dat dan maar klakkeloos binnen de hindercirkel van een bedrijf woningen kunnen worden gerealiseerd. De kans is aanwezig dat door de klachten van omwonenden, reclamant gedwongen wordt tot het nemen van milieumaatregelen en/of het treffen van milieuvorzieningen die de hinder voor omwonenden zoveel mogelijk beperken. Verder verliest de gemeente uit het oog dat het realiseren van woonruimte binnen de hindercirkel van een bedrijf (bij een milieucategorie 3.1 hoort een hindercirkel van 50 meter) in strijd komt met een goed woon- en leefklimaat voor de betreffende bewoners. Er is dan evident sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de bestaande situatie in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen, maakt dit niet anders. Reclamant handhaaft dan ook zijn bezwaar tegen de bestemming die is opgenomen voor het Aral/Paasbergterrein.

Reclamant verzoekt de gemeente om tegemoet te komen aan zijn zienswijze en het bestemmingsplan daarop aan te passen.

Reactie gemeente:

In de inspraaknota heeft het college aangegeven dat de mening van reclamant niet wordt gedeeld dat in de planregels moet worden aangesloten bij de VNG brochure. Bij een wijziging van het opslagpunt voor vuurwerk met milieutechnische gevolgen wordt, de maximum toegestane massa immers 10 ton. Dit vloeit voort uit het Vuurwerkbesluit. Reclamant heeft namelijk in het verleden gebruik gemaakt van de overgangsregeling van het Vuurwerkbesluit waardoor hij nu gerechtigd is tot een maximum van 40 ton vuurwerk op te slaan. Door het beroep op het overgangsrecht is reclamant echter gebonden aan de vergunde situatie op dat moment. Indien het opslagpunt echter veranderd dan kan hij nog maar 10 ton vuurwerk opslaan, aangezien dan aan de huidige milieuregels moet worden voldaan. Tegenover het verzoek van reclamant om in de planregels aan te haken op de beschrijving van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering en aan te geven dat het gaat om groothandel (doch tevens verkoop aan particulieren) van consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton staat de gemeente niet positief. Zoals eerder opgemerkt is inspreker op basis van het overgangsrecht gerechtigd tot 40 ton, wanneer echter het bedrijf wordt gewijzigd valt hij terug naar 10 ton. Dat wil zeggen dat er voor inspreker er geen mogelijkheden zijn om zijn bedrijfsactiviteiten met betrekking tot de opslag van vuurwerk verder uit te breiden.

Omdat de hoeveelheid opslag feitelijk geen planologisch karakter heeft, maar veel meer gekoppeld is aan de milieuregelgeving, worden de planregels aangepast in die zin dat onder de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-opslag van consumentenvuurwerk' de genoemde hoeveelheid opslag van 40 ton komt te vervallen. Hiermee wordt bereikt, dat de eventuele (on)mogelijkheden in de toekomst bepaald worden door de daarvoor bestemde regelgeving, namelijk de milieuregelgeving.

Het verzoek van reclamant om in ieder geval sub a uit te breiden met categorie C kan niet worden gehonoreerd. Dit zou ook geen soelaas bieden, omdat het bedrijf niet onder deze categorie valt. Binnen deze actualisatie is er voor gekozen om voor een gemengd gebied de A en B categorie bij recht toe te staan. Daarom is op het perceel van reclamant een specifieke aanduiding opgenomen (omdat hij niet valt onder deze categorieën) zodat hij zijn bestaande bedrijfsactiviteiten gewoon kan blijven uitoefenen.

Voor wat betreft de opmerkingen met betrekking tot Aral/Paasberg blijft ook de beantwoording uit de inspraaknota staan: voor de ontwikkeling op het Aral/Paasbergterrein heeft al een aparte vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO (oud) gelopen. Deze vrijstellingsprocedure is gepubliceerd conform de wettelijke eisen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt slechts de bestaande situatie vastgelegd. Met betrekking tot de opmerking van reclamant dat hij het oneens is met het standpunt van de gemeente dat zijn bedrijfsactiviteiten niet beperkt worden merken wij op, dat er woningen op een kortere afstand van het bedrijf van Jaco liggen. Deze woningen zijn bepalend voor hetgeen binnen het bedrijf mogelijk is en niet de plannen op het Aral Paasberg terrein.

Bij de ontwikkeling van een nieuw plan (i.c. Aral Paasberg) wordt beoordeeld of omliggende bedrijvigheid enige beperking in (uitbreidings)mogelijkheden ondervindt. Dat is in dit geval niet aan de orde, omdat reclamant gebonden is aan strikte overgangsregelingen én hieraan verbonden de bedrijfsactiviteiten al beperkt worden door omliggende woningen. Van een volledige hindercirkel is geen sprake (meer), zodra zich binnen dat gebied al beperkende factoren bevinden.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan, de genoemde maximering van 40 ton in de planregels komt te vervallen.

6. Reclamant

Reclamant merkt op dat na bestudering van dit ontwerp bestemmingsplan zij meent te begrijpen dat er geen relevante wijzigingen zijn ten opzichte van het vorige plan Grotestraat 6,8/10, de bovenwoningen Doelenstraat 70 en 68 en Vendelstraat 12.

Reactie gemeente:

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een zogenaamd actualisatieplan van conserverende aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische rechten van grondeigenaren zoveel mogelijk worden behouden en er worden geen functies weg bestemd. Het geldende bestemmingsplan is niet helemaal letterlijk overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan, want de bedoeling van de actualisatie van bestemmingsplannen is nu juist het moderniseren van de planregels evenals een zelfde systematiek te gebruiken voor alle bestemmingsplannen binnen de kernen van gemeente Ede. Voor wat betreft de percelen genoemd door reclamant kan in ieder geval worden gemeld dat het gebruik niet is gewijzigd. Of er sprake is van een relevante wijziging, is subjectief en blijkt ook niet uit de zienswijze van reclamant. Wij kunnen daarover derhalve niet oordelen.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.