

# **Bestemmingsplan “Balkon Zuid”**

## **Commentaarnota zienswijzen**

1. Van Westreenen B.V.  
de heer A. Sikking  
Anthonie Fokkerstraat 1a  
3772 MP Barneveld  
kenmerk: AS/Stempvoort/1617

namens de heer Stempvoort  
Zuiderkade 36  
Ede

2. LandRaad B.V.  
de heer H.P.G. Jansen  
Postbus 5486  
6802 EL Arnhem  
kenmerk: 983770b09/HJ

namens de heer J.A. van Ruiswijk  
Zuiderkade 24A  
6716 PH Ede

3. Provincie Utrecht  
Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen  
Postbus 80300  
3508 TH Utrecht

briefnummers: 80AF62C3 en 80B4ECEA

**Van Westreenen B.V., de heer A. Sikking, Anthonie Fokkerstraat 1a, 3772 MP Barneveld  
namens de heer Stempvoort, Zuiderkade 36, Ede**

Zienswijzen: gedateerd op 23 mei 2012, ingekomen op 25 mei 2012, en gedateerd op 23 juli 2012, ingekomen 24 juli 2012.

- a. Reclamant geeft in zijn zienswijze van 23 mei 2012 aan dat - door het mede niet ter inzage leggen van het geuronderzoek - niet is voldaan aan de plicht een gemotiveerd bestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarnaast kan reclamant niet beoordelen of het geuronderzoek - dat volgens het ontwerpbestemmingsplan wel is uitgevoerd - en de daaraan verbonden conclusies juist zijn. Er is nog geen zekerheid over de exploitatie- en uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf van reclamant.
- b. In beide zienswijzen concludeert reclamant dat de stelling uit het bestemmingsplan - dat het bedrijf van reclamant al zodanig wordt beperkt door bestaande woningen dat er door de ontwikkeling Balkon Zuid geen extra beperking ontstaat - voorbij gaat aan de uitbreidingsmogelijkheden die op grond van het vigerende bestemmingsplan voor zijn bedrijf bestaan. Reclamant stelt dat het bevoegd gezag op grond van het vigerende bestemmingsplan een vrijstelling kan verlenen voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak tot maximaal 6.500 m<sup>2</sup>. Reclamant geeft aan dat een dergelijke uitbreiding mogelijk is als tevens een vermindering van geuruitstoot op de overbelaste woningen ontstaat. In een dergelijk geval zou de ontwikkeling Balkon Zuid, volgens reclamant, wel leiden tot een extra beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Het bedrijf kan dan niet meer worden uitgebreid in westelijke richting, omdat de geurbelasting op de nieuw te bouwen woningen zou toenemen.

**Reactie van de gemeente**

- ad a. Om aan deze opmerking van reclamant tegemoet te komen is het ontwerpbestemmingsplan met inbegrip van het geuronderzoek nogmaals gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 28 juni 2012.
- ad b. In het vigerende bestemmingsplan is aan het bevoegd gezag de mogelijkheid toegekend een vrijstelling te verlenen van de bouwregels om een maximale oppervlakte aan gebouwen en overkappingen van 6.500 m<sup>2</sup> toe te staan. In het ontwerpbestemmingsplan De Groene Grens is in artikel 3.4.7 een gelijke bepaling opgenomen. In artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan De Groene Grens is daarnaast bepaald dat het bevoegd een omgevingsvergunning kan verlenen voor een maximale overschrijding van het bouwvlak van 5 meter. In zoverre is het bestemmingsplan De Groene Grens niet bestreden, zodat ervan kan worden uitgegaan dat deze artikelen van het bestemmingsplan ongewijzigd in werking treden. Deze artikelen zullen van toepassing zijn op een mogelijk verzoek van reclamant tot uitbreiding van de bebouwde oppervlakte en overschrijding van het bouwvlak.

Het volgende kan worden geconcludeerd.

- I. Het bouwvlak van het bedrijf Zuiderkade 36 is aan de westelijke kant tot aan de grens bebouwd.
- II. Reclamant is bij rechte toegestaan een oppervlakte aan gebouwen en overkappingen te realiseren tot maximaal 5.000 m<sup>2</sup>.
- III. Op grond van artikel 3.4.7 van het (ontwerp)bestemmingsplan De Groene Grens zou voor Zuiderkade 36 een omgevingsvergunning kunnen worden verleend voor vergroting van de bebouwde oppervlakte aan gebouwen en overkappingen tot maximaal 6.500 m<sup>2</sup>.
- IV. Op grond van artikel 3.4.1 van bovengenoemd bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden verleend voor overschrijding van het bouwvlak met

maximaal 5 meter. Aan deze afwijking wordt alleen mee gewerkt onder een aantal voorwaarden:

- a. de overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover plaatsing in het bouwvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
- b. de overschrijding mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. het overschrijden van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschapsinpassingsplan

Op grond van het bovenstaande constateren wij dat het niet mogelijk is de bebouwing van het bedrijf Zuiderkade 36 meer dan 5 meter in westelijke richting (dus naar het plangebied toe) uit te breiden. Een dergelijke uitbreiding zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de geurbelasting van het bedrijf. Pas na het indienen van een concrete aanvraag hiervoor kan de situatie feitelijk beoordeeld worden.

In de huidige situatie wordt het bedrijf al belemmerd door de aanwezigheid van de woningen 34, 34a en 36a. De geurbelasting op de zwaarst belaste woning bedraagt, zo blijkt uit het geuronderzoek, 26,7 OU/m<sup>3</sup>. De geurnorm van 14 OU/m<sup>3</sup> wordt daarmee ruimschoots overschreden. Deze belemmering is dusdanig groot dat verlegging van het emissiepunt in de in de richting van Balkon Zuid de overschrijding aan geurbelasting op de overlaste woningen niet ongedaan zal maken. Een uitbreidingsverzoek met daarbij een reductie van de emissie op de bestaande woningen kan alleen beoordeeld worden als sprake is van een concreet verzoek. Voor zover nu bekend kan aan een uitbreiding mee gewerkt worden als voldaan wordt aan de voorwaarden zoals boven genoemd. De beoordeling hiervan is afhankelijk van een concreet verzoek.

Wij zijn van mening dat de bouw van de woningen in Balkon Zuid de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf niet extra zal belemmeren.

## Resumé

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Balkon Zuid.

## 2. LandRaad B.V., de heer H.P.G. Jansen, Postbus 5486, 6802 EL Arnhem namens de heer J.A. van Ruiswijk, Zuiderkade 24A, 6716 PH Ede

Zienswijze: gedateerd op 30 mei 2012, ingekomen op 31 mei 2012

- a. Reclamant heeft een melkveebedrijf aan de Zuiderkade 24A in Ede. Een deel van de cultuurgrond van dit bedrijf krijgt in het bestemmingsplan De Groene Grens de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging'. Uit de toelichting van De Groene Grens blijkt dat ca. 3,8 ha bestemd is voor de waterbergingsopgave die hoort bij de stedelijke ontwikkeling van Veenendaal-oost, waaronder, zo stelt reclamant, Balkon Zuid.  
Uit de toelichting van De Groene Grens concludeert reclamant voorts dat de verwerving van gronden voor een dergelijke bestemming op vrijwillige basis geschiedt. Inspreker informeert de gemeente nu al dat hij omwille van de agrarische bedrijfsvoering niet bereid is gronden aan derden te verkopen. Integendeel, hij wil graag nog agrarische gronden in het gebied verwerven. Helaas wordt de aankoop van gronden belemmerd door grondaankopen van de gemeente Veenendaal tegen grondprijzen die hoger liggen dan de agrarische waarde.
- b. Reclamant stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan Balkon Zuid niet voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De waterbergingsopgave is onvoldoende verzekerd, nu deze in

een ander plan is opgenomen dan Balkon Zuid. Dat andere plan is echter niet vastgesteld of onherroepelijk, zodat het enige juridisch zekerheid mist. Daarnaast worden de benodigde gronden enkel en alleen op basis van vrijwilligheid verworven. Inspreker verzoekt de waterbergingsopgave binnen het bestemmingsplan Balkon Zuid te verzekeren, waarbij zijn bestaande rechten en bedrijfsmogelijkheden volledig blijven gerespecteerd.

Reclamant geeft aan dat het plangebied volledig onderdeel uitmaakt van het ontwikkelingsgebied Veenendaal-oost en daarom ook onderdeel is van de waterparagraaf, zoals verwoord in het voorontwerpbestemmingsplan De Groene Grens.

- c. Tot slot mist reclamant een exploitatieplan, indien en voor zover blijkt dat voor de waterbergingsopgave gronden van derden moeten worden verworven. Niet is gebleken dat de economische uitvoerbaarheid in dat geval is gewaarborgd. Reclamant verzoekt alsnog in het bovenstaande geval een exploitatieplan toe te voegen.

### **Reactie van de gemeente**

- ad a. Het plangebied De Groene Grens van de gemeente Ede zal mede dienen als waterbergingsgebied voor de Veenendaalse wijk Veenendaal-oost. Het Balkon Zuid behoort echter niet tot Veenendaal-oost. Het overtollige water in Balkon Zuid zal binnen het eigen plangebied worden opgevangen. Wij stellen ons op het standpunt dat de waterbergingsopgave in het plangebied Balkon Zuid voldoende is verzekerd. Bij ad b. gaan wij hierop eveneens in.

De gemeente Veenendaal neemt overigens goede nota van de opmerking van inspreker over de verwerving van gronden. Omdat de gemeente graag gronden wil kopen in Balkon Zuid, is hij inderdaad bereid daarvoor een hogere prijs te betalen dan de agrarische waarde. Hier is dus sprake van marktwerking die wij niet als een belemmering voor eerlijke concurrentie ervaren.

- ad b. In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan Balkon Zuid is opgenomen dat het watersysteem in het plangebied uit enkele sloten bestaat. Deze sloten wateren uiteindelijk af in zuidelijke richting of op de Nieuwe Wetering, die een belangrijke afvoefunctie heeft voor water vanuit het grondgebied van de gemeente Ede en die vervolgens afwatert op de Grift. Het plangebied heeft een eigen watersysteem. Overtollig water uit het plangebied Balkon Zuid zal in het plangebied zelf worden opgevangen en niet worden afgewaterd op het plangebied De Groene Grens. In zoverre berust de inspraakreactie op een onjuiste interpretatie van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij stellen ons op het standpunt dat de waterbergingsopgave in het plangebied Balkon Zuid voldoende is verzekerd.

- ad c. Uit het bovenstaande volgt dat er geen gronden hoeven te worden verworven voor een waterbergingsopgave. Er is daarom voor Balkon Zuid geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan.

Voorts kan worden opgemerkt dat alle te ontwikkelen gronden in eigendom van de gemeente zijn. De kosten voor het realiseren van het voorliggend bestemmingsplan worden gedekt voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

### **Resumé**

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Balkon Zuid.

### **3. Provincie Utrecht, Team Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkelingen, Postbus 80300, 3508 TH Utrecht**

Reacties: gedateerd op 8 mei 2012, ingekomen op 11 mei 2012, en gedateerd op 26 juni 2012, ingekomen op 26 juni 2012

In deze reacties is verwoord dat het bestemmingsplan niet strijdig wordt geacht met de provinciale ruimtelijke belangen zoals opgenomen in de Beleidslijn nieuwe Wro en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

### **Resumé**

De reacties geven geen aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Balkon Zuid.