



NOTA ZIENSWIJZEN

Bestemmingsplan Asakkerweg

April 2010

Het ontwerp-bestemmingsplan Asakkerweg heeft van 18 februari tot en 31 maart 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft de gemeente vier zienswijzen ontvangen. De volgende personen en instanties hebben zienswijzen ingediend:

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Reclamant 1

De indiener van de zienswijze waardeert het dat de gemeente hem tegemoet komt met een ontsluiting van zijn achtertuin op de nieuwe woonstraat. Hij is het echter oneens met de argumentatie in de beantwoording van zijn inspraakreactie en verzoekt om het eerdere verzoek ter heroverwogen en zonodig op locatie langs te komen om de mogelijkheden te bekijken. (Indiener heeft drie opties ingediend voor uitbreiding van de oostzijde van zijn tuin)

- a. In de Inspraaknota noemt de gemeente de twee opties met de grootste uitbreiding van het perceel aan de Asakkerweg 35 (opties 1 en 2) stedenbouwkundig niet gewenst. Hierbij zouden namelijk de nieuwe kavels smaller moeten worden gemaakt en eventuele aanpassingen in de bouwplannen zouden minder gunstig zijn voor de afzet van de nieuwe woningen. De bij de zienswijze gevoegde tekeningen tonen dat het verschil in oppervlakte van de nieuwe kavels minimaal is. Evenmin is het argument van de aanpassing van de bouwplannen reëel, omdat de bouwplannen te allen tijde aangepast kunnen worden. De indiener van de zienswijze is van mening dat het verzoek geen negatieve invloed heeft op de afzet van de nieuwe woningen, omdat de kopers uiteindelijk alleen de definitieve bouwplannen zien.
- b. De kleinste uitbreiding (optie 3) heeft de gemeente als stedenbouwkundig aanvaardbaar beoordeeld. De ontwikkelaar van het project Asakkerweg blijkt hiermee echter niet akkoord. Het is de indiener van de zienswijze onduidelijk waarom de gemeente niet met de ontwikkelaar in gesprek gaat over het derde verzoek.

Gemeentelijke reactie

- a. Voorafgaand aan de ontwikkeling van Asakkerweg zijn de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen welk gebied voor ontwikkeling in aanmerking komt. De eigendomsgrenzen zijn daarbij bepalend geweest voor de exploitatiegrenzen. Betreffende strook grond is eigendom van de gemeente en zodoende meegenomen in het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van de bouwplannen. Eveneens is inmiddels een inrichtingsplan voor de openbare ruimte gereed. Een, voor u, ogenschijnlijk kleine aanpassing in de perceelsoppervlakten en bouwplannen heeft naast financiële gevolgen voor de exploitatieberekening ook ruimtelijke gevolgen voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte, waarin onder andere parkeervakken, lantaarnpalen, toegangen tot de woningen en opritten, openbaar groen, bestaande en nieuwe bomen zijn ingepast. In dit inrichtingsplan heeft de gemeente rekening gehouden met een nieuwe achteruitgang van uw perceel op de nieuwe woonstraat in het project Asakkerweg, en is daarmee tegemoet gekomen aan uw wens voor een ontsluiting van uw caravanstalling. Het gegeven dat deze caravanstalling op grond staat die u in gebruik maar niet in eigendom heeft, is voor de gemeente geen reden om de plannen in deze fase aan te passen. Toekomstige kopers spelen overigens geen rol in deze afweging.
- b. De stedenbouwkundige beoordeling van de opties is een rol voor de gemeente. Een positieve stedenbouwkundige beoordeling hoeft niet direct te betekenen dat het zo dan ook uitgevoerd zal worden. In een integrale afweging spelen bijvoorbeeld ook aspecten als financiële haalbaarheid en de planning van de planvorming een rol. De gemeente en de ontwikkelaar hebben zich gezamenlijk nogmaals over uw verzoek gebogen en blijven bij het advies om aan dit verzoek geen medewerking te verlenen.

Twee medewerkers van de gemeente Ede (van de afdelingen projectleiding en grondzaken) zijn op uw uitnodiging ingegaan om ter plaatse te kijken en zijn op maandag 26 april bij u op locatie geweest om de gemeentelijke visie nogmaals toe te lichten.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

- a. De maximale goothoogte ter plaatse van de bestaande stalling kan alleen van toepassing zijn op de goot die gesitueerd is aan de noordzijde op de perceelsgrens. Aan de zuidzijde zou deze te beperkend zijn voor de stallingsmogelijkheden voor bussen en vrachtwagens, die een werkelijke hoogte van 3,80 meter hebben. Het verzoek luidt om de beperking aan de zuidzijde te laten vervallen, conform voorstel uit bespreking met de gemeente op 16 maart jl.
- b. Voor het realiseren van een aantal afsluitbare parkeerplaatsen geeft het ontwerp onvoldoende duidelijkheid. Verzoek om de parkeernorm conform berichtgeving op 24 maart jl. te hanteren.
- c. De in het ontwerp-bestemmingsplan gestelde eisen ten aanzien van de bouwhoogte op de erfsgrens ter plaatse van het te realiseren woonhuis levert een duidelijke beperking op voor de grootte van het woonhuis. Verzoek om de plankaart wat betreft vorm en grootte van het bouwvlak conform berichtgeving van 24 maart jl. te wijzigen.

Gemeentelijke reactie

Reclamanten en de gemeente (projectleider, stedenbouwkundige en planjurist) zijn in goed overleg tot een voor beide partijen ruimtelijk acceptabele oplossing gekomen in bovengenoemde bespreking en berichtgeving. De toelichting hierop luidt als volgt:

- a. Het verhogen van de bouwhoogte zoals genoemd onder a. is alleen aan de zijde van de N224 van toepassing. Op de perceelsgrens met de burens zal de goothoogte van 3 meter gehanteerd blijven om de ruimtelijke kwaliteit in de achtertuin van de burens te kunnen waarborgen.
- b. Voor dit bouwplan geldt een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. In het voorafgaande traject was er onduidelijkheid over dit aantal en over de mogelijkheden om deze plaatsen al dan niet af te sluiten. Aangegeven is dat de parkeerplaatsen bij de bouwaanvraag definitief getoetst worden aan de voor dit deel van Ede gebruikelijke normen. In bovengenoemde berichtgeving is uitgelegd dat en in welke mate parkeerplaatsen, opritten en garages verschillend bijdragen aan het te realiseren totaal aantal plaatsen.
- c. De in het ontwerp-bestemmingsplan gestelde eisen zouden leiden tot een door u voorgesteld bouwplan dat stedenbouwkundig en vanuit welstand niet gewenst was, vanwege te hoge bebouwing op de perceelsgrens met de naastgelegen (nieuwbouw-)woning en het toepassen van meerdere kapvormen in één gebouw. Een iets ruimer bouwvlak voor de bedrijfswoning blijkt een oplossing te bieden, omdat er dan ruimte is om een gedeelte van de woning in te laten springen en van een platdak te voorzien. Er wordt in feite één kapvorm toegepast, de lessenaarskap, en er is sprake van één dakhelling binnen de woning. Het deel van de woning dat zich onder het plat dak bevindt, toont zich ondergeschikt aan de kap door het inspringende gedeelte. Het plan sluit hiermee aan bij de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Asakkerweg. Ook heeft het terugliggende deel minder impact op het naastgelegen perceel dan een steile kap, wat positief bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Deze zienswijze leidt tot een geringe aanpassing van het bestemmingsplan ten aanzien van het bouwvlak van de bedrijfswoning en de bouwhoogte van een gedeelte van de bedrijfsbestemming.

Reclamant 3

- a. Bezwaar tegen de omvang van het gebied en tegenstander van het creëren van woningbouw in het grootste deel van betreffend gebied. In dit overgangsgebied tussen het stedelijke centrum en het groene buitengebied zou wel het voortzetten van de losse lintbebouwing aan de Asakkerweg passen. Het te bebouwen gebied blijft zodoende beperkt tot de strook direct langs de Asakkerweg. Het gebied tussen deze nieuwbouw en

- de N224 kan dan als groene zone worden gebruikt. Door een verbeterde inrichting en beplanting kan aan het thema wonen in het bos recht worden gedaan.
- b. De huidige wijk karakteriseert zich door vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Daarom bezwaar tegen een andere soort bebouwing, met name de appartementen en rijtjeswoningen. Het advies luidt om aan de Asakkerweg als vrije kavels uit te geven. Daarmee kan de gemeente in de financiële behoefte voorzien en kan de inrichting aansluiten bij de huidige situatie.
 - c. Het meest zuidwestelijke deel van het plangebied grenst direct aan het perceel van Asakkerweg 37. Bezwaar wordt ingediend tegen de mogelijkheid om daar 6 rijtjeshuizen te positioneren. Hierdoor wordt niet alleen het karakter van de huidige wijk aangetast, maar indien er van de zienswijze zal ook persoonlijk belast worden met een overmatig verminderde vrijheid en privacy in de achtertuin.

Gemeentelijke reactie

- a. De locatie Asakkerweg is zo'n 15 jaar geleden aangewezen als mogelijke woningbouwlocatie. In 1997 zijn de gemeente en de ontwikkelaar overeengekomen dat een samenwerking met Woonstede tot de mogelijkheden behoorde en dat de voorwaarden voor de ontwikkeling van een woningbouwplan nader uitgewerkt zouden worden. Het gebied ligt weliswaar aan de rand van de stad, maar ligt betrekkelijk dicht bij het centrum. Het is goed ontsloten zodat een intensievere bebouwing, dan bijvoorbeeld in het buitengebied, gerechtvaardigd is. Ook in het kader van efficiënt ruimtegebruik is het verstandig op zo'n gunstige locatie de ruimte zo goed mogelijk te benutten. Door de bestaande bomenrij te handhaven, een centraal groengebied aan te leggen en ook de entree en het aanzicht langs de Asakkerweg groen te houden, wordt invulling gegeven aan het thema wonen in het bos.
- b. Een programma met slechts dure woningen (bijvoorbeeld in de vorm van uitsluitend vrijstaande woningen) is volkshuisvestelijk niet gewenst en is bovendien in deze tijd moeilijk afzetbaar. In het verleden stond er aan de Asakkerweg ook een aantal huurwoningen van de woningbouwvereniging. Deze zijn in het plan teruggebracht; 30 procent van de woningen wordt in de sociale sector gerealiseerd conform gemeentelijk beleid. De gemeente heeft namelijk ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid om voor de lagere inkomensklasse woningbouw te realiseren. De huidige wijk karakteriseert zich inderdaad door vrijstaande woningen en twee-onder-een-kappers. Daarom is dit type ook langs de Asakkerweg doorgezet, in aansluiting op de bestaande woningen. Het kleinschalige appartementengebouw is maximaal drie woonlagen hoog (twee lagen en een kap) en sluit daarmee aan bij de bouwhoogten van de omgeving. Het vormt de introductie van een nieuw woongebied, heeft een eigen identiteit als dorpsvilla en draagt bij aan een gevarieerd woningprogramma op deze locatie. In het binnengebied, dat vanaf de Asakkerweg minder zichtbaar is, zijn de rijwoningen gepland.
- c. Ruimtelijk gezien gaat op deze locatie de voorkeur uit naar twee-onder-een-kappers, maar vanwege de afzetbaarheid in de huidige economische situatie is ook een optie vrijgelaten voor rijwoningen. Deze voorkeur voor twee-onder-een-kappers is in het bestemmingsplan vertaald naar een directe bouwtitel voor de twee-onder-een-kappers, en een ontheffingsprocedure voor Burgemeester en wethouders voor een eventuele invulling met rijwoningen. In de ontheffingsregels is bepaald dat de zijgevels van rijwoningen op evenveel afstand tot de naastgelegen achtertuinen moeten komen als dat bij de twee-onder-een-kappers het geval is.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

De woningontwikkeling heeft gevolgen voor de geplande ontwikkelingen van Vika. Vika heeft voor de uitbreiding van de productiecapaciteit op 9 februari jl. een milieuvergunning aangevraagd. De uitbreiding past binnen de huidige geurcontour en voldoet aan de maximaal toegestane geluidsbelasting. Een ontwerpbesluit wordt eind april verwacht. De realisatie van woningbouw in de nabijheid van de geurcontour en de in behandeling zijnde milieuvergunning maakt het noodzakelijk een zienswijze in te dienen. De zienswijze luidt als volgt:

- a. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N224. Voor de woningen met een geluidsbelasting hoger dan 48 dB is een ontwerp hogere waarde besluit gepubliceerd. Het plangebied grenst direct aan de geluidszone van industrieterrein Ede Noord. Onduidelijk is of rekening is gehouden met deze geluidzone. Bovendien heeft Vika uitbreidingsplannen die gevolgen kunnen hebben voor de geluidsbelasting op de omgeving. Beide elementen zijn van invloed op de voorziene woningbouw, omdat sprake kan zijn van cumulatie van de verschillende geluidsbronnen. Op grond van art. 110f Wgh moet bij de verlening van een hogere waarde besluit onderzoek worden gedaan naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidsbronnen. Een dergelijk onderzoek is formeel niet verplicht omdat de woningen niet in de geluidszone liggen, maar om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen meent Vika dat een dergelijk onderzoek noodzakelijk is.
- b. Het algemene uitgangspunt van het landelijke geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:
 - geen hinder, maatregelen zijn niet nodig;
 - hinder, maatregelen worden op basis van BBT afgeleid;
 - het hinderniveau is voor bepaalde branches bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
 - de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.Het landelijk geurbeleid is opgenomen in de NeR. In het Streekplan Gelderland 2005 zijn de ambities van de provincie voor het bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding beschreven. Hierin is opgenomen dat milieuknelpunten moeten worden opgelost en voorkomen door middel van duurzame planontwikkeling. In de interne werkwijze 'Industriële geur & Ruimtelijke Ordening in Gelderland' is het provinciale geurbeleid opgenomen. Dit beleid is er op gericht op het streven om gevoelige bestemmingen, zoals woningen, buiten de streefwaardecontour te realiseren. Tussen de richtwaarde en de bovenwaarde worden bij voorkeur geen gevoelige bestemmingen gerealiseerd, tenzij er op korte termijn zicht is op het terugdringen van de geurhinder ter plaatse.
- c. Het bestemmingsplan is in strijd met het bovenstaande beleid van de provincie, dat is uitgewerkt in de Wet milieubeheer vergunning (kenmerk MPMS68/MWO2.18246, 15 oktober 2004). Het plangebied, waarin de gevoelige bestemmingen gerealiseerd zouden moeten worden, valt binnen de vergunde milieugebruiksruimte van Vika. In dit gebied geldt dat geen plannen met gevoelige bestemmingen kunnen worden ontwikkeld, tenzij is aangetoond dat er in de toekomst een verbetering optreedt.
- d. Ten aanzien van de geurbelasting vanwege Vika ligt geen afname in het verschiet. Vika is momenteel juist bezig met de voorbereiding van een uitbreiding van haar activiteiten. Vika heeft maatregelen getroffen om de geurbelasting op het huidige niveau te handhaven.
- e. In de 'Wro-Agenda 2008-2009' van de provincie Gelderland is beschreven hoe de provincie de Wro-instrumenten zal toepassen om het provinciaal beleid te kunnen verwezenlijken. Hierin is opgenomen dat de provincie streeft naar het terugdringen van ernstige geurhinder door het tegengaan van de realisatie van gevoelige bestemmingen binnen bestaande geurcontouren. Aan gemeenten wordt geadviseerd overeenkomstig de bovengenoemde interne werkwijze. Om te voorkomen dat plannen met gevoelige bestemmingen binnen de geurcontour van een provinciaal bedrijf zal worden gerealiseerd, zal de provincie in het uiterste geval een reactieve aanwijzing geven.

- f. Het provinciale beleid en de brochure waarborgen een goed woon- en leefklimaat voor nieuwe gevoelige bestemmingen. Nu het voorontwerp met dit beleid in strijd is, kan geen goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen gegarandeerd worden. Het ontwerp bestemmingsplan getuigt daarom niet van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke reactie

- a. Ten aanzien van geluid is alleen de geluidszone van de N224 van belang, deze is onderzocht en het college zal voor een deel van de woningen in het plangebied hogere waarden vaststellen. De gemeente is van mening dat van een cumulatie van verschillende bronnen geen sprake is omdat het plangebied buiten het gezoneerde bedrijventerrein ligt. De uitbreidingsplannen van Vika zullen in elk geval binnen de huidige zonering van het bedrijventerrein moeten plaatsvinden, omdat de vastgestelde geluidszone niet aangepast zal worden. Het plangebied zal daarvan geen extra hinder ondervinden en de gemeente meent dat in het plangebied een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden.
- b. Het rijks en provinciale beleid is correct omschreven en behoeft geen beantwoording.
- c. Op dit punt verschilt de gemeente nadrukkelijk van mening met de provincie. In de verleende vergunning is de geuremissie gemaximeerd en zijn geen contouren vergund. Bij de ingediende zienswijze van Vika in het kader van de vergunning verlening wordt weliswaar beaamd dat er sprake is van een minder hinderlijke geur, maar dat op grond van de systematiek van de Wm niet meer mag worden vergund dan is aangevraagd. De afdeling Ontwikkeling van de Provincie hanteert echter een ruimere milieucontour (geur) waaraan zij, ook na overleg met de gemeente, blijven vasthouden. De provincie vindt deze contour maatgevend omdat er klachten waren met betrekking tot geur. Echter de klachten waren afkomstig uit een ander milieucomponent: afvalwater. Hoogstwaarschijnlijk wordt de gemeente bevoegd gezag, dat wil zeggen dat de gemeente de vergunning aan haar contour zal toetsen en kan vergunnen.
- d. De gemeente ziet geen beletselen op dit punt.
- e. De provincie heeft in het kader van het formele vooroverleg over het voorontwerp-bestemmingsplan hierover geen reactie ingediend. Wij gaan ervan uit geen reactieve aanwijzing te ontvangen.
- f. De gemeente meent een correcte invulling aan de uitvoering van het beleid te geven en is overtuigd van een goede ruimtelijke ordening en kan op deze locatie een goed woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners bieden.

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.