



NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG:

BESTEMMINGSPLAN

Bennekom-Oost

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost lag van donderdag 24 november tot en met woensdag 7 december 2011 ter inzage. Op donderdag 30 november jongstleden is een inloopbijeenkomst gehouden in 't Kerkheem aan de Kerkhoflaan 34 in Bennekom. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn de ingezetenen van gemeente Ede en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens vond het vooroverleg plaats met betrokken instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn in totaal 38 inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op het gebied van het bestemmingsplan Bennekom-Oost. De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg 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.

Individuele inspraakreacties

Algemeen

Veel van de ingebrachte inspraakreacties gaan over de zogenaamde splitsing van percelen en de mogelijkheid om meerdere woningen op een perceel te bouwen. In dit algemene deel gaan we hier op in, waarna we bij de individuele inspraakreacties op dit punt hiernaar verwijzen.

In het vigerende bestemmingsplan Bennekom-Oost is er op een groot aantal percelen een groot bouwvlak neergelegd. Binnen dit vlak was het mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. De opzet was om een wijk te creëren, waarbij 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 er echter een omissie ontstaan; nergens werd aangegeven dat er per bouwvlak slechts één woning gerealiseerd zou kunnen worden. Het gevolg is, dat er op een aantal percelen meerdere (kleinere) woningen zijn gerealiseerd. Dit is nooit de bedoeling geweest, maar het bestemmingsplan liet dat wel degelijk toe. In 2006 is vervolgens al aan de orde geweest dat deze ongewenste splitsing zou moeten stoppen. De gemeenteraad heeft destijds een voorbereidingsbesluit genomen, waarin hij duidelijk maakte het ongewenst te vinden dat deze perceelssplitsing zou voortduren. Vanwege de op dat moment te verwachten planschade is de procedure om een bestemmingsplan te maken destijds niet opgestart. Op dat moment werd al aangegeven dat dit op een later moment zou kunnen plaatsvinden, omdat er dan sprake zou zijn van zogenaamde passieve risico-aanvaarding.

Nu de bestemmingsplannen worden geactualiseerd is het moment aangebroken om alsnog te voorkomen dat de percelen zonder meer worden gesplitst. Uit een uitgevoerd onderzoek blijkt, dat er op dit moment inderdaad sprake is van passieve risico-aanvaarding. Dit betekent echter niet, dat het nooit mogelijk zou 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 bestemmingsplanherziening alsnog mee te werken. Door het niet meer bij recht op te nemen, wordt bereikt dat er ongewenste situaties blijven ontstaan. Wanneer er een procedure wordt doorlopen, dan kan maatwerk worden geleverd en is een extra woning slechts mogelijk als daarmee de kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast. Daarom is er in het ontwerpbestemmingsplan wel een mogelijkheid opgenomen voor het college om het bestemmingsplan te wijzigen, waarbij het mogelijk is om onder voorwaarden een extra woning toe te staan op een perceel. In de plantoelichting is veel aandacht besteed aan de bestaande stedenbouwkundige kwaliteit en zijn voor verschillende gebieden randvoorwaarden meegegeven.

Bovenstaande situatie verschilt met die gevallen waarin in het vigerende bestemmingsplan Bennekom-Oost destijds wel bewust is gekozen voor de mogelijkheid van meerdere woningen op een kavel. Dit, omdat het wel past binnen de bestaande omgeving. Deze situaties hadden in dat plan een aanduiding Wf gekregen. Hierbinnen was het mogelijk om vrijstaand, twee-aaneen dan wel

aaneengebouwd 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 eenkapwoningen te realiseren. Voor aaneengebouwde (rij) woningen is in vrijwel alle gevallen geen ruimte op de kavel, terwijl in veel gevallen een tweekapper wel zou kunnen.

1. Inspreker:

Inspreker vraagt aandacht, in vervolg op een eerdere briefwisseling namens de bewoners van de Pasteurlaan te Bennekom en het daaruit voortgevloeide mondelinge overleg, voor zijn algemeen gevoelde bezorgdheid jegens dit plan. Het betreft de aanstaande leegstand van het schoolgebouw van “Het Streek” op de hoek Robert Kochlaan en Pasteurlaan. In het bestemmingsplan blijft dit terrein aangemerkt als maatschappelijke bestemming. Inspreker doet een klemmend beroep op de gemeente om (na het verlaten door de school) dit complex in juli 2012 direct te slopen en tot herinplanten van bomen, groen en gras over te gaan. Er is ruime deskundigheid in zijn straat voorhanden om de gemeente desgewenst behulpzaam te zijn met groen-adviezen daartoe. Voorts nodigt inspreker de gemeente uit om (op de plaats van de huidige fietsenstalling) parkeergelegenheid met schuine vakken aan te leggen met een doorsteek naar de Swammerdamlaan. Daarmee lost de gemeente een lokaal probleem op, aldus de inspreker.

Reactie gemeente:

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen wordt conserverend te werk gegaan. Dit betekent, dat de huidige bestemming als uitgangspunt wordt genomen. Pas als voldoende duidelijk is dat het perceel een andere planologische bestemming moet krijgen, alle daarvoor benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en er ook sprake is van een goede ruimtelijke ordening, kan worden meegewerkt aan een andere bestemming. Dit is hier niet het geval; er is geen aanvraag door de eigenaar ingediend voor het wijzigen van de bestemming. Wanneer in de toekomst alsnog een wijziging wordt gevraagd, dan wordt die aanvraag op de eigen merites beoordeeld. In dat geval wordt ook gekeken naar de groene inrichting van het perceel.

2. Inspreker

Inspreker wil graag reageren op het voornemen om het bestemmingsplan Bennekom-Oost te wijzigen/vernieuwen. De wijziging komt er hoofdzakelijk op neer dat er in de toekomst geen kavels meer mogen worden gesplitst. In de straat van inspreker zijn echter reeds de helft van alle kavels gesplitst. Wat het voornemen van de gemeente dan nog voor zin heeft ontgaat inspreker. Wanneer het gewijzigd plan toch doorgaat en er dus een definitief splitsingsverbod komt, is inspreker van mening dat hij schade lijdt; de prijs bij verkoop van zijn nog niet gesplitste perceel valt lager uit dan nu het geval is. Inspreker merkt op dat dat een reden voor hem is om een claim bij de gemeente in te dienen wegens planschade.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van deze inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

3. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het besluit het bestemmingsplan van Bennekom-Oost te wijzigen om inbreiding tegen te gaan. Inspreker merkt op dat hij zich niet kan verenigen met dit besluit omdat bij de aankoop van het perceel Margrietlaan 1 te Bennekom de mogelijkheid bestond om het perceel vrijstaand of geschakeld te bouwen. In het nieuwe bestemmingsplan is op deze kavel uitsluitend bouwaanduiding 'vrijstaand' van toepassing. Inspreker wijst de gemeente erop dat hij planschade zal claimen indien het bestemmingsplan daadwerkelijk wordt gewijzigd waardoor het onmogelijk wordt het perceel in meerdere kavels te splitsen.

Inspreker verzoekt de gemeente naar een ontvangstbevestiging van het bezwaarschrift een redelijke termijn te stellen waarbinnen de nadere gronden van het bezwaarschrift kenbaar moeten worden gemaakt. Ook ontvangt inspreker graag met deze ontvangstbevestiging afschriften van alle relevante stukken die op bovengenoemde voorgenomen beslissing betrekking hebben. Voor zover hier kosten aan verbonden zijn, verzoekt inspreker, alvorens de gemeente de stukken toestuuert eerst telefonisch contact met hem op te nemen.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie kan worden gevolgd. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad aangegeven dat er een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Het is in de actualisering niet de bedoeling om daar waar in het vorige bestemmingsplan bewust de keuze is gemaakt dat er één dan wel meerdere woningen gebouwd mogen worden, het recht op extra woningen weg te nemen. In dit geval wordt het bouwvlak vergroot en de aanduiding TAE opgenomen, hetgeen betekent dat de rechten uit het vigerende bestemmingsplan alsnog zijn overgenomen.

Nu tegemoet wordt gekomen aan de bezwaren is een aanvulling daarvan niet noodzakelijk. Inspreker kan eventueel nog een zienswijze indienen wanneer hij het niet eens is met de aanpassing.

4. Inspreker

Inspreker constateert dat in het nieuwe bestemmingsplan op zijn perceel uitsluitend de bouwaanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. Hij beschouwt dit als een inperking van wat in het oorspronkelijke bestemmingsplan voor zijn perceel is opgenomen, namelijk: *W(f)6: indien op de kaart de nadere aanwijzing (f) is opgenomen, mogen op deze betreffende gronden de woningen uitsluitend vrijstaand, vrijstaand doch met de aangrenzende woning(en) verbonden door praktijk-/kantoorruimte, garage of uitgebouwde entree (geschakeld), of twee aaneen worden gebouwd.* Inspreker verzoekt deze aanduiding te hanteren in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie kan worden gevolgd. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad aangegeven dat er een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Het is in de actualisering niet de bedoeling om daar waar in het vorige bestemmingsplan bewust de keuze is gemaakt dat er één dan wel meerdere woningen gebouwd mogen worden, het recht op extra woningen weg te nemen. In dit geval wordt het bouwvlak vergroot en de aanduiding TAE opgenomen, hetgeen betekent dat de rechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.

5. Inspreker

Inspreker wil het groene karakter van het gebied vasthouden, maar vindt het te ver gaan dat op geen enkele kavel uitbreiding met een tweede vrijstaande woning mogelijk is. Hij doet de suggestie per kavel concreet een bouwblok aan te geven met een maximaal aantal vrijstaande woningen.

Reactie gemeente:

Voor de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Voor wat betreft de suggestie merken wij op, dat met het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid hier voor een groot deel aan tegemoet wordt gekomen; hiermee wordt immers geborgd dat het groene karakter behouden blijft en er maatwerk mogelijk blijft voor het bouwen van een woning.

6. Inspreker

Inspreker vraagt de aandacht voor het bouwblok op de Albert Schweitzerlaan 4. In de huidige situatie op het perceel is de achtertuin erg klein in vergelijking met de voor- en zijtuinen. Inspreker vraagt of het bouwblok gekanteld kan worden om, in geval van nieuwbouw, een evenwichtigere verdeling tussen achter-, voor- en zijtuinen te kunnen creëren.

Reactie gemeente:

Bij de actualisering van het bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk de huidige planologische en feitelijke situatie vastgelegd. Het kantelen en/of verschuiven van bouwvlakken is een aanpassing daarop. Dit betekent dat het gaat om een nieuwe ontwikkeling. Nieuwe ontwikkelingen worden in beginsel niet meegenomen in de actualisering, omdat dit gevolgen kan hebben voor de directe omgeving en dus voor de belangen van omwonenden. Daarnaast moet bij een wijziging van de bestaande toestand onderzoek worden gedaan naar de uitvoerbaarheid daarvan. Inspreker kan wel een verzoek indienen om een bestemmingsplanwijziging. Middels maatwerk worden dan de mogelijkheden op de kavel bekeken.

7. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen de beperking van de bebouwingsmogelijkheden van zijn perceel (Mendellaan 1 te Bennekom) door dit nieuwe bestemmingsplan. Ook zegt inspreker het te betreuren dat er bij de inloopbijeenkomst (30-11-2011) geen wethouder aanwezig was.

Reactie gemeente:

Het is niet gebruikelijk dat een wethouder aanwezig is bij inloopbijeenkomsten voor de actualisering van bestemmingsplannen. Voor wat betreft de beperkingen op het perceel Mendellaan moet worden opgemerkt dat het bouwblok is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. In dat opzicht zijn de bebouwingsmogelijkheden dan ook niet afgenomen. Ook voor wat betreft de bebouwingsmogelijkheden voor aan- en uitbouwen zijn er ons inziens geen onevenredige belemmeringen voor dit perceel.

8. Inspreker

Inspreker geeft aan dat het bouwvlak van zijn woning (villa Elizabeth) in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost kleiner is dan voorheen. Zijn serre, die eerder wel binnen het bouwvlak viel, valt er nu buiten. Zijn uitbreidingsmogelijkheden zijn belemmerd. Zeker bij de aanduiding 'Gemengd-1' zijn deze uitbreidingsmogelijkheden van belang, aldus inspreker.

Reactie gemeente:

Villa Elizabeth is een monument. Bij monumenten is in de actualisering de afspraak gemaakt dat deze een bouwblok krijgen die strak om de bestaande hoofdbebouwing wordt gelegd. Dit heeft te maken met het feit dat daarmee een reëel beeld wordt geschapen. Bij monumenten is het vaak niet mogelijk om de hoofdbebouwing zonder meer uit te breiden. Daarmee kan dan de vreemde situatie zich

voordoen dat het bestemmingsplan allerlei uitbreidingsmogelijkheden biedt, die feitelijk niet uitvoerbaar zijn in de praktijk.

Met het actualiseringsplan wordt een reëel beeld geschapen: aan en uitbouwen en bijgebouwen zijn wel mogelijk in het bestemmingsplan. Op dat vlak wordt men dan ook niet belemmerd in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor wat betreft uitbreidingen van het hoofdgebouw geldt, dat dit niet zonder meer mogelijk is in dit bestemmingsplan. In dat opzicht is er weliswaar sprake van een belemmering in planologische zin. De Wro biedt echter voldoende mogelijkheden om alsnog een uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk te maken wanneer men aan verschillende eisen kan voldoen.

De serre is een aanbouw, die niet binnen het bouwvlak hoeft te worden gerealiseerd, omdat daarin alleen de hoofdbebouwing is gesitueerd.

9. Inspreker

Inspreker vermoedt dat er tekenfouten zijn gemaakt bij het perceel Selterskampweg 3 te Bennekom. Het bouwblok op zijn perceel is in het voorontwerpbestemmingsplan gehalveerd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Daarnaast is in het voorontwerpbestemmingsplan de grens wonen-tuin verschoven naar de achtergevellijn ten opzichte van de grens erf-tuin in het huidige bestemmingsplan. Hij verzoekt het bouwblok te verdubbelen en de grens wonen-tuin te verschuiven.

Reactie gemeente:

De ingebrachte inspraakreactie is juist. Het bouwblok is inderdaad te krap ingetekend. In het vigerende bestemmingsplan was een groter bouwblok ingetekend waarin woningen vrijstaand dan wel halfvrijstaand gebouwd konden worden. In het voorontwerpbestemmingsplan was weliswaar al wel de aanduiding TAE opgenomen, maar geen toereikend bouwblok. Dit wordt in het ontwerpbestemmingsplan gerepareerd; het bouwblok wordt vergroot.

10. Inspreker

Volgens inspreker worden met het voorontwerpbestemmingsplan zijn gebruiksmogelijkheden beperkt en daalt de verkoopwaarde. Inspreker stelt dat in het huidige plan splitsing van zijn perceel mogelijk is en dat zijn perceel uitermate geschikt is voor een extra gebouw, zwemmogelijkheden of een tweede woning. Inspreker verzoekt het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen, anders overweegt hij een planschadeclaim in te dienen.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Op het perceel zijn verder mogelijkheden voor aan- en uitbouwen en zwemmogelijkheden.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

11. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Inspreker kocht het perceel Mendellaan 16 te Bennekom in 1990 aan onder de voorwaarde dat er op de gehele kavel gebouwd mag worden. Eventuele bouw van een tweede woning was een optie. In het voorontwerpbestemmingsplan is deze mogelijkheid er niet meer. Inspreker stelt dat dit hem vermogensschade oplevert en maakt aanspraak op planschadevergoeding als het plan ten uitvoer wordt gebracht.

Reactie gemeente:

Voor de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

12. Inspreker

Inspreker stelt dat splitsing van kavels mogelijk moet blijven. Het splitsen schaadt het aanzien van het gebied niet, mits het beperkt blijft tot twee kavels bij splitsing van het huidige perceel, aldus inspreker. Hij stelt dat het doorhalen van de kavelsplitsing leidt tot aantasting van de waarde van de huidige percelen en panden.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

13. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding 'vrij' in plaats van 'W(f)' voor zijn woning in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Hij verzoekt deze wijziging ongedaan te maken.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie kan worden gevolgd. In het vigerende bestemmingsplan is inderdaad aangegeven dat er een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Het is in de actualisering niet de bedoeling om daar waar in het vorige bestemmingsplan bewust de keuze is gemaakt dat er één dan wel meerdere woningen gebouwd mogen worden, het recht op extra woningen weg te nemen. In dit geval wordt de aanduiding TAE opgenomen, hetgeen betekent dat de rechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn overgenomen.

14. Inspreker

Inspreker geeft aan de mogelijkheid te willen behouden om zijn perceel te splitsen, om een extra gezin de mogelijkheid te kunnen bieden van de omgeving te genieten. In het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost is deze mogelijkheid er niet meer. Inspreker stelt dat de percelen (groter dan 1500 m²) groot genoeg zijn om te splitsen zonder dat het aanzicht wordt geschaad.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid wordt voor een groot deel tegemoet gekomen aan de reactie.

15. Inspreker

Inspreker is al in het proces om de noodwoning op het perceel (al gebouwd voor huidige woning) te betrekken bij de woning. In het huidige plan viel de noodwoning binnen het bouwblok en de woonbestemming. In het voorontwerp is het bouwblok verkleind en ter plaatse van de noodwoning is de bestemming 'Tuin'. Inspreker stelt dat de noodwoning nu onder het overgangsrecht valt en dat de uitbreiding geblokkeerd wordt. Bovenstaande mogelijkheden hebben volgens inspreker een rol gespeeld bij de aankoop van het perceel. Inspreker verzoekt de huidige ruime mogelijkheden mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het is juist dat de noodwoning op dit moment binnen het bouwvlak valt. Daarmee is deze legaal aanwezig. In de actualisering is het niet de bedoeling om bestaande, legale woningen weg te bestemmen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in die zin aangepast, dat er een bouwvlak wordt opgenomen voor de noodwoning. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de inspraakreactie.

16. Inspreker

De reactie van inspreker spitst zich toe op de gronden van garagebedrijf Heida, naast Schoolstraat 41 te Bennekom. Begin jaren '90 is volgens inspreker de afspraak gemaakt met de gemeente en Heida dat er een postzegelbestemmingsplan (maatwerk) voor de gronden van het garagebedrijf zou komen, waarin een nauwkeurig planologisch regime voor het garagebedrijf zou worden vastgelegd. Dat resulteerde in het geldende bestemmingsplan Omgeving Edeseweg-Strooiweg I van 22 april 1993.

Volgens inspreker is er in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost geen sprake van maatwerk voor het perceel van Heida. Ook sluit het niet aan op de feitelijk vergunde situatie; iets wat volgens inspreker door de gemeente wel wordt gepretendeerd. Allereerst is de buffer met bestemming 'groen' op de grond van Heida verkleind. Inspreker vraagt zich daarbij af of de bestemming 'groen' hetzelfde is als 'groenvoorziening' in het huidige plan. Daarnaast is er geen onderscheid meer tussen bedrijfsruimte en stallingsruimte. Verder is de bestemming van 'garagebedrijf' veranderd naar een algemene bedrijfsbestemming, wat volgens inspreker meer bedrijfsmogelijkheden voor Heida met zich meebrengt. Tot slot zijn er geen voorschriften meer over de bouw- en goothoogte.

Verder vraagt inspreker zich hoe het staat met de woningbouwplannen van de gemeente voor de gronden van Heida en de gesprekken met Heida over verplaatsing van het bedrijf. Deze gesprekken staan volgens inspreker haaks op de veranderingen in het voorontwerpbestemmingsplannen.

Inspreker verzoekt het bovenstaande mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan. Hij doet de suggestie de gronden van Heida buiten het bestemmingsplan Bennekom-Oost te laten. Inspreker verzoekt in ieder geval niet meer toe te staan op de gronden van het garagebedrijf dan in het huidige bestemmingsplan is toegestaan.

Reactie gemeente:

Voor het genoemde perceel geldt inmiddels dat er een apart plan is gepubliceerd voor de nieuwbouwplannen. In de actualisering is afgesproken dat in beginsel de bestaande bestemmingen worden overgenomen. Dit is niet het geval, wanneer er een bepaalde ontwikkeling op een perceel speelt. Hiervan is in dit geval sprake. De planvorming voor de nieuwbouw is echter ook nog niet zover dat een ontwerp-bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht.

Hiervoor zijn de zogenaamde 'witte vlekken' in het leven geroepen. Feitelijk wordt daarmee het perceel buiten dit bestemmingsplan gelaten. De reden daarvoor is, dat het vreemd zou zijn opnieuw een planologische maatregel voor een garagebedrijf op te nemen terwijl er voorbereidingen zijn voor een ander planologisch regime. Dit betekent, dat het plangebied voor dit deel buiten het plangebied van de actualisering wordt gehouden en dat er voor het terrein van garage Heida een afzonderlijke procedure wordt gevoerd.

17. Inspreker

Inspreker vraagt zich af wiens belangen worden behartigd in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Hij vraagt de gemeente met de bewoners van Bennekom-Oost in overleg te treden om te komen tot een plan dat ieders belangen dient. Inspreker stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan tot planschade zal leiden.

Reactie gemeente:

Het gepubliceerde voorontwerpbestemmingsplan en de georganiseerde inloopbijeenkomst zijn juist bedoeld om met de bewoners van Bennekom in overleg te treden, de reacties openbaar te maken en het standpunt van het college te verhelderen. Uit de reacties die zowel schriftelijk zijn ingediend als de gesprekken die zijn gevoerd op de inloopbijeenkomst blijkt, dat er zowel voor- als tegenstanders zijn voor de kavelsplitsingen. Voor ons standpunt hierin verwijzen wij naar het algemene deel van de inspraaknota. Wij zijn van mening daarmee tegemoet te komen aan ieders belangen.

18. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost, meer specifiek tegen de beperkingen die worden voorgesteld wat betreft het splitsen van kavels en het bouwen van een tweede woning op bestaande kavels. Inspreker voorziet (gezien de huidige marktontwikkeling) nadelige financiële gevolgen bij verkoop. Inspreker vertrouwt erop dat er rekening gehouden zal worden met zijn wensen en verworven rechten uit het huidige bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsingen wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

19. Inspreker

Inspreker staat achter het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Hij is tegen het opsplitsen van percelen, waar op één plek meerdere huizen tegen elkaar gebouwd worden.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

20. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Inspreker bezit achter Eikenlaan 14 een perceel (kadaster 11622) waar groente en fruit verbouwd worden en waar een tuinhuisje staat. Er wordt een carport (met vergunning) en kleine groentekas gebouwd. Inspreker wil op dit perceel een woning en garage bouwen. Hij verzoekt hiermee rekening te houden bij wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Bij de actualisering van het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Het bouwen van een woning op een locatie waar dit in het geldende plan niet mogelijk is, is zo'n nieuwe ontwikkeling. Hiervoor zijn diverse onderzoeken nodig en dienen ook de omwonenden te worden betrokken. Uiteraard staat het de inspreker vrij om een verzoek in te dienen. Zo'n verzoek wordt beoordeeld door een aantal vakdisciplines. Uiteindelijk wordt beoordeeld of een woning op deze locatie ook wenselijk is. In beginsel wordt echter niet meegewerkt aan extra woningen op een achterterrein.

21. Inspreker

Inspreker stelt dat behoorlijk bestuur vereist dat betrokkenen worden geïnformeerd over een inloopavond, desnoods via een brief 'aan de bewoners van dit pand'. Verder maakt inspreker bezwaar tegen het bestemmingsplan Bennekom-Oost, omdat hij van mening is dat zijn perceel (Bennekom, sectie E, nummer 7302), bij vervallen van de mogelijkheid tot splitsing, bij eventuele verkoop minder zal opbrengen.

Reactie gemeente:

Het voorontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd in Ede Stad. Daarmee is het bericht huis aan huis verspreid. Daarnaast is er een inloopbijeenkomst gehouden, waar de bewoners de plannen hebben kunnen inzien en uitleg hebben kunnen krijgen. Van onbehoorlijk bestuur is dan ook geen sprake.

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

22. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost, omdat het niet overeenkomt met de toekomstplannen van inspreker. Inspreker wil in de toekomst naast zijn huis een tweede woning bouwen voor zijn dochter (en haar gezin), zodat zij inspreker kan helpen en verzorgen. Inspreker geeft aan dat zijn perceel hier met ongeveer 2800m² groot genoeg voor is.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Het lijkt erop dat inspreker hier doelt op een mantelzorgconstructie. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan. Voor een tweede woning moet te zijner tijd worden beoordeeld of hiervoor mogelijkheden zijn op het perceel via de wijzigingsbevoegdheid dan wel via een reguliere bestemmingsplanherziening.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het

voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

23. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Inspreker kocht het bebouwde hoekperceel Mendelllaan 14 te Bennekom onder de conditie dat er een bouwbestemming op de gehele kavel rust: een tweede woning zou dus mogelijk moeten zijn. Dit wordt inspreker ontnomen bij de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Bij het wegnemen van de bouwmogelijkheid zegt inspreker vermogensschade te lijden en aanspraak te maken op planschadevergoeding.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

24. Inspreker

Inspreker stelt dat op zijn pand de aanduiding W(f) mist. Inspreker geeft aan dat het pand zich net als nr. 4a (en 4b) leent voor een eventuele bouw van een twee-onder-een-kap.

Reactie gemeente:

De inspraakreactie kan worden gevolgd. Op het perceel lag de aanduiding Wf. Zoals in het algemene deel is aangegeven wordt in dit geval de aanduiding TAE neergelegd en wordt het bouwvlak vergroot. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

25. Inspreker

De reactie van inspreker spitst zich toe op Selterskampweg 61-1 t/m 5 te Bennekom. Het gaat om appartementen volledig verbouwd (met vergunning) naar artsenwoning en kantoor. Inspreker heeft dit in overleg wethouder Dekker gedaan, omdat samen met het gebouw van Philadelphia (24 bewoners) een te zware concentratie 'maatschappelijk' zou bestaan. In samenspraak met omwonenden en de wethouder is het gebouw de Biesterbos omgevormd tot vijf eenheden die in gebruik zijn als woning of kantoor. Inspreker heeft een kaart bijgevoegd waarop bovenstaande is weergegeven.

Reactie gemeente:

Voor dit perceel geldt dat er een zogenaamde 19 lid 2 WRO-procedure is gevoerd om op het pand appartementen mogelijk te maken. De tekeningen die bij de genoemde procedure horen zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dit betekent, dat er op het perceel een Woonbestemming met de aanduiding gestapeld wordt opgenomen en de omliggende gronden de bestemming Tuin krijgen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie en worden de bestaande rechten overgenomen.

26. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen de beperking van bebouwingsmogelijkheid van Prins Hendrikweg 3 te Bennekom. Het huidige volume is zo gesitueerd dat aan de rechterzijde van de hoofdmassa op 5 meter afstand nog een hoofdmassa gecreëerd kan worden in dezelfde gevelrooilijn. De beperking in bebouwing in dit nieuwe plan zou hier een beperking opleveren, met name de terugliggende rooilijn rechts is een forse belemmering volgens inspreker. Het niet meer kunnen splitsen van het perceel is nadelig voor inspreker in verband met zijn verhypothekeermogelijkheden.

Reactie gemeente:

Voor de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

27. Inspreker

In 2002 heeft inspreker de helft van het perceel (met woning) aangekocht en schoonmoeder (mevrouw Quint-Doyer) de andere helft als bouwgrond. Schoonmoeder wilde te zijner tijd, als nodig, een huis bouwen op dit perceel om dicht bij haar dochter te wonen. Eind 2002 is het perceel kadastraal gesplitst. Inspreker stelt dat ook uit de WOZ-taxaties blijkt dat het door de gemeente als bouwgrond werd beschouwd. In het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost is slechts één bouwblok, verdeeld over beider percelen getekend. Inspreker verzoekt aparte bouwblokken, voor een extra vrijstaande woning te tekenen. Daarbij wringt het inspreker dat, ondanks veel bezwaar van omwonenden, aan de Zassenkamp 8 drie woningen op één perceel zijn toegestaan. Met géén splitsing toestaan schiet de gemeente door volgens aanvrager.

Reactie gemeente:

Voor de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Door de wijzigingsbevoegdheid wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

28. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel Prins Bernhardlaan 70 een bouwblok met de aanduiding Wonen (f), erf en tuin. Het op de plankaart ingetekende bouwblok mag voor 60% worden bebouwd, wat met een extra beperking, neerkomt op 147 m². Hier is de realisatie van twee geschakelde, dan wel één dubbele woning mogelijk.

In het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost is het bouwblok verkleind en de aanduiding W(f) naar Wonen (vrij) omgezet. Dit betekent dat er nog maar ruimte is voor één vrijstaande woning. Insprekers geven aan hier bezwaar tegen te zullen blijven aantekenen en planschade te eisen als dit plan doorgang vindt.

Ook benadrukt inspreker dat de gemeente bij de inloopbijeenkomst op 30 november j.l. heeft aangegeven dat de aanduiding Wonen (f) terug zal komen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om woningen weg te bestemmen in de actualisering. Dit betekent, dat op dit perceel de aanduiding TAE wordt opgenomen, zoals ook is opgenomen in het algemene deel van de inspraaknota. Daarnaast wordt ook een bebouwingspercentage opgenomen, zodat te zijner tijd bij nieuwbouw de woning(en) verder naar voren kunnen worden gebouwd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

29. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost en het voorbereidingsbesluit over dit gebied. Inspreker stelt dat het door dit besluit en het voorontwerpbestemmingsplan niet meer mogelijk is grote bouwvlakken te splitsen, waardoor de waarde van deze percelen afneemt. Inspreker stelt dat hier slechts een handvol burgers belang bij heeft. Hij zal de gemeente aansprakelijk stellen wanneer het plan doorgang vindt.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Het bouwvlak van inspreker is aangepast en de aanduiding VRIJ is gewijzigd in TAE.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

30. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost, omdat hem (als erfgenaam) hiermee de mogelijkheid wordt ontnomen de kavel te splitsen in meerdere kavels om op de plek van zijn ouderlijk huis te kunnen wonen. Inspreker stelt dat bij verkoop de plannen een waardedaling van €500.000 tot €1.000.000 teweeg zullen brengen. Inspreker zal de gemeente verantwoordelijk stellen voor dit verschil.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

31. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. In het huidige bestemmingsplan zegt hij drie woning te kunnen bouwen op Selterskampweg 4 te Bennekom. De grond zal in waarde verminderen. Hij verzoekt de gemeente de huidige bebouwingsmogelijkheden te handhaven. Inspreker wil met andere eigenaren een planschadeclaim inrichten, als het voorontwerp gehandhaafd wordt.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

32. Inspreker

Insprekers bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost heeft betrekking op Selterskampweg 10 en Bosmeesterkamp 1 te Bennekom.

Aan de Selterskampweg 10 te Bennekom komt de vergunde (vrijgestelde en onthefde) situatie niet overeen met het voorontwerp. Er zijn vergunningen verleend voor een speelkamer, bijkeuken en badkamer op etage. Deze vallen buiten het bouwblok. Ook de bestaande serre aan de keuken valt buiten het bouwblok.

Aan de Bosmeestekamp 1 te Bennekom is in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost het bouwblok verkleind en de aanduiding Wonen (vrij) aangegeven. Inspreker geeft aan dat hij hierdoor niet meer de drie woningen kan bouwen zoals in het geldende bestemmingsplan, maar slechts één woning, vertaald in het (vergunde) paviljoen. Inspreker heeft het perceel gekocht met de kennis dat er drie woningen op gebouwd mochten worden, zoals vermeld door zijn makelaars. De secretaris van de Welstandscommissie (H. Doppenberg) heeft zelfs aangegeven dat inspreker zijn paviljoen het beste in het midden van zijn perceel kon bouwen, om aan beide zijden ruimte over te houden voor woningen. Zonder de mogelijkheid drie woningen te bouwen, waren de prijsonderhandelingen van inspreker bij de aankoop van zijn perceel anders verlopen.

Inspreker zal doorvertaling van dit voorontwerpbestemmingsplan naar een definitief plan blijven aanvechten en de gemeente aansprakelijk stellen voor waardevermindering en planschade.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de Selterskampweg geldt, dat inderdaad de verleende vergunningen een groter hoofdgebouw aangeven dan nu binnen het bouwblok valt. Het bouwblok wordt daarom zodanig aangepast, dat het hoofdgebouw daarin past.

Voor wat betreft de kavelsplitsing aan de Bosmeesterskamp wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

33. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost, omdat hij de mogelijkheid wil houden te zijner tijd twee woningen op zijn perceel te bouwen, zoals tot nu toe in zijn hele omgeving aan de orde is. Inspreker voorziet waardevermindering van zijn perceel en vreest dat zijn perceel moeilijk of onverkoopbaar wordt. Hij zal met andere gedupeerden een planschadeclaim indienen als de gemeente de mogelijkheden van splitsing van zijn perceel in bestemmingsplan Bennekom-Oost blokkeert. Inspreker verzoekt de bebouwingsmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan te handhaven

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

34. Inspreker

Inspreker benadrukt dat hij het door de gemeente voorgestelde 'restrictieve beleid' tegen verdere verkaveling steunt. Inspreker kocht zijn huidige woning op basis van mooie ruime kavels in de buurt. Hij betreurt dat in het verleden op verschillende plekken bebouwingsverdichting is toegestaan.

Reactie gemeente:

Van deze inspraakreactie wordt kennis genomen.

35. Inspreker

Inspreker stelt dat de uitsluiting van een mogelijkheid tot splitsen (in het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost) de aanwonenden van de Bornweg zou duperen. Inspreker stelt dat er op haar perceel voldoende ruimte is voor een extra oprijlaan voor een tweede woning. Het zou het straatbeeld niet veranderen, want het tweede huis zou achter op het perceel gesitueerd zijn. Bovendien is de verkeerssituatie en het straatbeeld volgens inspreker al gewijzigd (de straat is drukker geworden) door het particuliere bezit van het voormalige 'De Born'. Inspreker overweegt aan verzoek te doen om het perceel gesplitst te kunnen gebruiken of verkopen.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota. Met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de inspraakreactie.

36. Inspreker

Inspreker is eigenaar van Schoolstraat 11 te Bennekom. Inspreker verhuurt het gebouw ten behoeve van een cadeaushop en textielatelier. Het heeft al jarenlang een detailhandelsfunctie volgens inspreker. In het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost heeft het perceel de bestemming Wonen. Inspreker stelt dat dit niet juist is/niet overeenkomt met jarenlang gebruik en vraagt dit aan te passen in het definitieve ontwerp.

Reactie gemeente:

Dit perceel valt niet in het plangebied. Het perceel ligt in het plangebied voor Bennekom Centrum, dat inmiddels is vastgesteld. Met de inspreker wordt contact opgenomen om dit verder te bespreken.

37. Inspreker

Inspreker maakt bezwaar tegen voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost. Hij stelt dat op zijn perceel van ongeveer 1800 m² minstens twee woningen gebouwd kunnen worden. Inspreker is hier steeds vanuit gegaan. Als het voorontwerpbestemmingsplan doorgang vindt voorziet inspreker een aanzienlijke waardevermindering en zal hij met eigenaren uit de omgeving een planschadeclaim indienen.

Reactie gemeente:

Voor wat betreft de kavelsplitsing wordt verwezen naar het algemene deel van de inspraaknota.

Voor wat betreft de planschade wordt opgemerkt dat dit is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt, dat er geen sprake is van te verhalen planschade voor alle percelen die destijds onder het voorbereidingsbesluit van 2006 vielen. Ook dit perceel maakte daar deel van uit. In het onderzoek is aangegeven dat er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding. Uiteraard staat het inspreker vrij om te zijner tijd een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen. De procedure uit de planschadeverordening wordt dan gevolgd.

38. Inspreker

Inspreker is eigenaar van de percelen kadastraal bekend Gemeente Bennekom, Sectie E, de nummer 10353, 10716, 9936 en 7925, waarop de LIDL-supermarkt is gevestigd. Op 21 maart 2011 kocht inspreker een strook grond van 57m² van de gemeente (een kopie van de koopovereenkomst was als bijlage aan de zienswijze toegevoegd). Notariële levering heeft nog niet plaatsgevonden, maar de uitbreiding conform de afgegeven omgevingsvergunning al wel. In het voorontwerpbestemmingsplan Bennekom-Oost is deze uitbreiding niet verwerkt. Inspreker verzoekt deze uitbreiding in het definitieve ontwerp mee te nemen.

Reactie gemeente:

Dit perceel valt niet in het plangebied. Het perceel ligt in het plangebied voor Bennekom Centrum, dat inmiddels is vastgesteld. Met de inspreker wordt contact opgenomen om dit verder te bespreken.

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Centrum toegezonden aan de volgende instanties:

- *VROM Inspectie*
- *Waterschap Vallei en Eem*
- *Prorail*
- *Ministerie van Defensie*
- *Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten*
- *Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden*
- *N.V. Nederlandse Gasunie*
- *TenneT TSO BV*
- *Liander*
- *Kamer van Koophandel*

De Provincie Gelderland heeft (per brief d.d. 22 oktober 2009) medegedeeld dat zij voorzien in een algemene regeling voor het voeren van vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening. Volgens artikel 3.1.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening kan de provincie bepalen in welke gevallen formeel overleg niet noodzakelijk is. De provincie heeft bepaald dat wanneer er geen sprake is van een provinciaal belang plannen niet hoeven te worden ingezonden. De provincie brengt namelijk over plannen zonder provinciaal belang geen advies uit. Enkel de plannen waar beleidsthema's spelen waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt, dienen altijd in vooroverleg te worden verstuurd. Ook wanneer er wel sprake is van provinciaal belang maar niet van provinciale verantwoordelijkheid is formeel vooroverleg dus niet altijd noodzakelijk. Of een plan al dan niet onder het provinciaal belang of de provinciale verantwoordelijkheid valt, is af te leiden uit de zogenaamde Wro-agenda. Het voorontwerp-bestemmingsplan Bennekom-Centrum betreft een actualisatie van het centrumgebied van Bennekom. Het voorliggende bestemmingsplan raakt geen provinciaal belang of provinciale verantwoordelijkheid. Het voorontwerp-bestemmingsplan is niet in het kader van formeel vooroverleg toegezonden aan de provincie.

De volgende instanties hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren:

1. Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, Postbus 9292 6800 KZ Arnhem, registratienummer 688527

De Kamer van Koophandel (verder KvK) merkt op dat zij liever zouden zien dat (eventuele (nieuwe) ontwikkelingen gelijk in dit bestemmingsplan worden meegenomen. Dit voorkomt extra procedures, kosten en past in de verdere terugdringing van administratieve voor het bedrijfsleven.

De KvK kan zich goed vinden in het uitgangspunt om het kernwinkelgebied verder te versterken. In grote lijnen kan de KvK instemmen met voorliggend bestemmingsplan.

Daarnaast merkt de KvK het volgende op:

1. Beroep/bedrijf aan huis

Er is opgenomen dat de uitoefening van beroepsmatige activiteiten en lichte bedrijvigheid vanuit de woning maximaal 30m2 vloeroppervlak mogen beslaan. De KvK merkt op dat dat niet gebruikelijk is. De KvK stelt dat uit jurisprudentie voort vloeit dat 1/3 van de vloeroppervlakte voor deze activiteiten met een maximum van 50m2 behoort te worden bestemd. KvK vraagt de regels als zodanig aan te passen.

2. Bedrijf

De KvK vraagt een lijst op te nemen met daarin een overzicht van de aanwezige bedrijven om zo goed inzicht te krijgen in de economische activiteiten in het plangebied. De KvK merkt op dat in dit overzicht

dan naast de aard van de bedrijvigheid ook de (eventuele) uitbreidingsmogelijkheden kunnen worden opgenomen.

Reactie gemeente:

Afgezien van het feit of er al niet sprake is van ontwikkelingen in het plangebied, is het niet juist dat het bestemmingsplan per definitie conserverend van aard is en alleen de bestaande situatie wordt vastgelegd. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen geldt namelijk als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen als op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan alle benodigde onderzoeken zijn afgerond, er al bestuurlijke goedkeuring is gegeven aan het plan en er geen sprake is van een complexe ontwikkeling. Een ontwikkeling in het bestemmingsplan opnemen die niet aan deze eisen voldoet, is juridisch niet haalbaar en niet wenselijk. Een ontwikkeling moet immers worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en een ieder moet (conform de wet) in de gelegenheid gesteld worden om een zienswijze tegen het ontwerp-ontwikkelpun in te dienen. Wanneer er geen belemmeringen zijn om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening ten behoeve van een ontwikkeling kan daar uiteraard ook een aparte bestemmingsplan voor worden vastgesteld. Wanneer er bij een actualisatieplan sprake is van een ontwikkeling die uitgekristalliseerd is voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gaat dan kan een dergelijke ontwikkeling worden meegenomen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de overige opmerkingen merkt de gemeente het volgende op:

1. Beroep/bedrijf aan huis

De gemeente ziet geen redenen om het bestemmingsplan hierop aan te passen, omdat in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor de uitbreiding van beroep en bedrijf aan huis. Het bevoegd gezag kan namelijk bij omgevingsvergunning afwijken van de regeling en een omgevingsvergunning verlenen voor een omvang van de activiteit van niet meer dan 60% van de vloeroppervlak van de woning tot een maximum van 80m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

2. Bedrijf

Het opnemen van een dergelijke lijst heeft geen toegevoegde waarde. Het gaat immers om de mogelijkheden die een bepaalde bestemming op een perceel geeft. Dit is duidelijk doordat er in de bedrijvenlijst is aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten mogelijk zijn. Wanneer een bepaalde activiteit niet volgens de lijst mogelijk is en toch in de bestaande legale situatie aanwezig is, dan krijgt het perceel een aparte aanduiding die de bestaande bedrijfsactiviteit aangeeft.

2. Tennet Tso B.V., Postbus 718 6800 Arnhem, registratienummer 688866

In het plangebied zijn geen eigendommen van Tennet Tso aanwezig.

Reactie gemeente:

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden, Postbus 5364 6802 EJ Arnhem, registratienummer 690314

Omdat het een conserverend plan betreft zijn planologische maatregelen hier niet aan de orde. Eventuele bouwkundige maatregelen tegen de effecten van een BLEVE zijn niet effectief. Een organisatorische maatregel die bijdraagt aan de zelfredzaamheid is een opgeleide en getrainde bedrijfshulpverleningsorganisatie bij de (beperkt) kwetsbare objecten. Verder worden geen mogelijkheden of noodzaak gezien om nadere maatregelen te adviseren. Wel wordt geadviseerd om de brandweer Ede ook om advies te vragen.

Reactie gemeente:

Zoals al wordt aangegeven zijn planologische maatregelen niet aan de orde. Voor wat betreft het bestemmingsplan heeft deze vooroverlegreactie dan ook geen consequenties. De brandweer Ede adviseert altijd bij bestemmingsplannen. Ook bij dit bestemmingsplan is om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de plantoelichting.

4. VROM-inspectie, Regioafdeling Oost, Postbus 136 Arnhem, registratienummer 691250

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gemeenten altijd overleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en –structuurvisies. Dit geldt ook voor voorontwerpomgevingsvergunningen waarbij sprake is van strijd met een bestemmingsplan of met een beheersverordening.

Het bovengenoemde bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Reactie gemeente:

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. N.V. Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, registratienummer 692270

Gasunie heeft aangegeven dat het plan is getoetst aan de AmvB Buisleidingen. Op grond van deze toetsing wordt de conclusie getrokken dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtstbijzijnde aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat de leidingen geen invloed hebben op de planontwikkeling.

Reactie gemeente;

De vooroverlegreactie wordt voor kennisgeving aangenomen.