



## ZIENSWIJZENNOTA

### **Bestemmingsplan Wekerom-West**

Oktober 2011

Het ontwerp van het bestemmingsplan Wekerom-West heeft van 4 augustus tot en met 14 september 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn **zeven** schriftelijke reacties ontvangen.

Buiten de formele termijn van ter inzage heeft de gemeente nog een brief ontvangen. Deze zienswijze wordt echter vanwege termijnoverschrijding niet ontvankelijk verklaard en zal in de procedure niet worden meegenomen.

## **1. Reclamant 1**

### *Inhoud zienswijze*

Reclamant 1 is sinds maart 2008 bezig met het project omtrent de boerderij van Lagen. Er is herhaaldelijk contact geweest met de gemeentelijke projectleider, stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Ook is er contact geweest met SVGV en de provincie Gelderland. Initiatiefnemers willen het complex inrichten een sociaal-maatschappelijke functie geven als 'dorpsboerderij/brasserie' en daarmee een ontmoetingsplek en steunpunt creëren. Initiatiefnemers willen de oude boerderijen behouden en zien kansen vanwege de vraag naar (dag-)opvangmogelijkheden, en stageplaatsen voor VMBO en MBO. Zij willen ruimte bieden voor kinder- en jeugdvertier (met toezicht). De Brasserie, in de deel van de boerderij, krijgt een laagdrempelig en kleinschalig karakter en wordt gerund door mensen met een verstandelijke beperking. Ter plaatse kan een hapje en drankje genuttigd worden, zijn kookworkshops en activiteiten voor kinderen mogelijk en vanuit het complex zouden maaltijden kunnen worden bezorgd. Op het terrein zijn activiteiten als het onderhouden van het terrein, verzorgen van kleinvee en een kleine moestuin mogelijk. Gedacht wordt om het erf in te richten met streekeigen beplanting.

De oudste boerderij wordt verbouwd tot vier wooneenheden voor begeleid zelfstandig wonen voor mensen met een licht verstandelijke beperking. 's Heerenloo is bereid om met initiatiefnemer dit project te realiseren.

In de nieuwste boerderij wil reclamant gaan wonen. Dit gedeelte wordt zoveel mogelijk in oude staat hersteld. Tevens wordt de zolder verbouwd t.b.v. extra logeerimte voor logeeropvang op den duur (4 extra plaatsen).

Concurrentie met het Kulturhus is niet de intentie. Het is de bedoeling om iets extras te bieden.

### *Gemeentelijke reactie*

Reclamant 1 geeft aan in principe geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling van Wekerom-West, het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitplan. Reclamant zoekt draagvlak voor zijn initiatief voor een zorgboerderij op deze locatie en wil graag van de gemeente weten wat de mogelijkheden zijn. Het idee van een zorgboerderij is op zich positief ontvangen, het kan mogelijk een positief effect hebben op het toekomstige woongebied en de sociale cohesie in Wekerom. De geschetste functies hebben een semi-openbaar karakter waardoor deze het gebied een meerwaarde kunnen geven en het initiatief kan bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de dorpen. Reclamant en gemeente zijn met elkaar in gesprek. De betreffende boerderijen zijn momenteel eigendom van de gemeente en zullen hoogstwaarschijnlijk met een renovatieverplichting in de markt gezet worden. Dit initiatief was onvoldoende concreet ten tijde van het stedenbouwkundig plan en bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Wekerom-West anticipeert dus niet op de mogelijkheid van een zorgfunctie, anders dan binnen de standaardregels van het beroep-aan-huis en de mantelzorg. Gezien de gewenste voortgang in de bestemmingsplanprocedure is ervoor gekozen om de gebruikelijke lijn te hanteren dat een nieuw initiatief alleen in een bestemmingsplan wordt meegenomen, indien op het moment van het ter visie leggen van het ontwerp-bestemmingsplan alle benodigde onderzoeken zijn afgerond, er bestuurlijke goedkeuring is verleend aan het plan en er geen sprake is van een complexe ontwikkeling. Indien de planontwikkeling verder gevorderd is en aan bovengenoemde vereisten kan worden voldaan kan de gemeente besluiten om een planherziening te maken.

### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

## **2. Reclamant 2**

### *Inhoud zienswijze*

- a. Reclamant 2 vraagt specifiek aandacht voor de vrije kavels, waarvan een viertal middels ruiling ABC akte sinds 2006 in eigendom zijn van betreffende families. Het deelgebied de Beken voorziet niet in de behoefte van de grondeigenaren. In december 2008 is voor de grondeigenaren een inzage geweest in het voorlopig bestemmingsplan. Reclamant 2 heeft destijds het stedenbouwkundig plan bekeken en de vraag gesteld wat voor soort woningen op de kavels gebouwd mochten worden. De gemeente heeft letterlijk gezegd dat alle woningsoorten die in Wekerom te vinden zijn mogelijk waren. Reclamant 2 wordt (opnieuw) geconfronteerd met de nalatigheid van de gemeente en zijn genoodzaakt om met deze brief de wensen kenbaar te maken. Reclamant heeft inmiddels een architect ingeschakeld. Zoals toezeggingen in veel gevallen leiden tot verwachtingen is in het ontwerpproces een voorkeur voor een woning met een goothoogte van 6 meter en een garage aan de woning ontstaan.
- b. De zienswijze op het bestemmingsplan is dat de goothoogte van de vrije kavels 6 meter moet zijn en dat de lijn tuin-wonen zich op 4 meter achter de voorgevellijn bevindt. Ontwerpvrijheid is wenselijk, waarbij het landelijk karakter niet verloren gaat.
- c. De brief bevat verder ook een inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan. Deze zal in de procedure van het beeldkwaliteitplan worden behandeld.

### *Gemeentelijke reactie*

- a. Vanaf begin 2010 heeft regelmatig bestuurlijk/ambtelijk overleg plaatsgevonden met de reclamanten. Aanleiding voor dit overleg was het feit dat de gemeente middels erfstelling/koop in eigendom is gekomen van het grootste deel van het plangebied. In dat kader is overeengekomen dat de reclamanten de beschikking krijgt over een viertal kavels.  
De overleggen hadden tot doel om inzicht te geven over de stand van zaken met betrekking tot de planontwikkeling, de planning, de locatiebepaling van de kavels, de perceelsoppervlakte etc.. De nu door de reclamanten gewenste ontwerpvrijheid is, getuige de onlangs overgelegde gespreksverslagen, nooit aan de orde geweest.
- b. In deelgebied De Beken wordt uitgegaan van een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Dit is bedoeld om het intieme karakter van het beekmilieu ook in de bouwmassa en verschijningsvorm van de woningen zichtbaar te maken. Tegelijkertijd vergoot het ook de diversiteit binnen de gehele wijk. De aangegeven bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn voor deze vrijstaande woningen vrij ruim. Bovendien biedt het bestemmingsplan vrijstellingsmogelijkheden opgenomen voor een verhogen van de goot van 10%, zodat er voldoende mogelijkheden zijn om ondanks de lage goot toch een ruime bouwmassa te ontwikkelen. Het bouwen van een dwarskap is daarbij één van de mogelijkheden om ook de ruimte op de bovenverdieping te kunnen gebruiken. Ruimtelijk gezien is het dan ook niet gewenst de goothoogte in dit deelgebied te verhogen naar 6 meter.  
Stedenbouwkundig is het akkoord om de garages bij de vrijstaande woningen 'aan de beek' op een afstand van 4 meter achter de voorgevel te plaatsen, in plaats van de 6 meter die beoogd was. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen in die zin dat de lijn tussen de bestemmingen Tuin en Wonen 2 meter naar voren wordt geplaatst. Deze wijziging heeft tot gevolg dat er minder parkeergelegenheid op de oprit mogelijk is waardoor er meer parkeerruimte in de openbare ruimte nodig is. Dit is een kwestie die in het inrichtingsplan kan worden opgelost. In het bestemmingsplan zijn meerdere parkeeroplossingen mogelijk binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied.
- c. Dit behoeft in het kader van het bestemmingsplan geen reactie.

### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt tot de volgende wijziging in het bestemmingsplan: op de verbeelding zal de woonbestemming 2 meter worden opgeschoven ten kosten van de tuinbestemming.

## **3. Reclamant 3**

*Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie*

Deze brief is gelijklopend aan de brief onder 2. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 2.

**4. Reclamant 4**

*Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie*

Deze brief is gelijklopend aan de brief onder 2. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 2.

**5. Reclamant 5**

*Inhoud zienswijze en gemeentelijke reactie*

Deze brief is gelijklopend aan de brief onder 2. Zie voor de gemeentelijke reactie en conclusie de beantwoording onder 2.

**6. Reclamant 6**

*Inhoud zienswijze*

Aan de achterzijde van het perceel van reclamant 6 is in het bestemmingsplan een groenstrook ingetekend. Aangezien deze groenstrook niet wordt benut voor de nieuw te bouwen woningen, en reclamant 6 deze grond al jaren in gebruik heeft verzoekt hij de mogelijkheden te onderzoeken en de situatie te handhaven.

*Gemeentelijke reactie*

Bij de planvoorbereiding hebben wij geconstateerd dat u een aantal m<sup>2</sup> aan gemeentegrond, aan de achterzijde van uw woning, in gebruik heeft. U hebt deze vierkante meters bij uw tuin betrokken. Hierdoor is er een onrechtmatige toestand ontstaan. De gemeente wil dit graag corrigeren omdat zij de grond nodig heeft voor de realisatie van het woningbouwproject 'Wekerom West'. De afdeling Grondzaken heeft u daarover in september en oktober jl. twee brieven gestuurd en daarin gevraagd om een vrijwillige bijdrage aan de ontruiming van de in gebruik zijnde strook. Enerzijds omdat de gemeentegrond noodzakelijk is voor de aanleg van de nieuwe groenzone met waterberging en de realisatie van woningbouw. Anderzijds wil de gemeente precedentwerking voorkomen. Het is namelijk niet de bedoeling dat een enkeling in de rij wel over de grond kan beschikken en anderen niet.

*Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De grenscorrectie zal in een separate procedure door de afdeling Grondzaken worden afgehandeld.

**7. Reclamant 7**

*Inhoud zienswijze*

Reclamant 7 woont aangrenzend aan de geplande nieuwbouw. De achtertuin is in het verleden vergroot door het betrekken van een stuk grond (droge sloot) achter het perceel. De gemeente Ede heeft dit gedoogd. Reclamant 7 wil als eigenaar van De Hooyer 12 graag in aanmerking komen voor de overname/het gebruik van betreffende strook grond. Hij verwijst daarbij naar de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om het bestemmingsplan te wijzigen van groen naar wonen.

*Gemeentelijke reactie*

Bij de planvoorbereiding hebben wij geconstateerd dat u een aantal m<sup>2</sup> aan gemeentegrond, aan de achterzijde van uw woning, in gebruik heeft. U hebt deze vierkante meters bij uw tuin betrokken. Hierdoor is er een onrechtmatige toestand ontstaan. De gemeente wil dit graag

corrigeren omdat zij de grond nodig heeft voor de realisatie van het woningbouwproject 'Wekerom West'. De afdeling Grondzaken heeft u daarover in september en oktober jl. twee brieven gestuurd en daarin aangegeven dat er geen sprake kan zijn van de verkoop van de grond aan u. Enerzijds omdat de gemeentegrond noodzakelijk is voor de aanleg van de nieuwe groenzone met waterberging. Anderzijds wil de gemeente precedentwerking voorkomen. Het is namelijk niet de bedoeling dat een enkeling in de rij wel over de grond kan beschikken en anderen niet.

U verwijst naar de bevoegdheid in het ontwerp-bestemmingsplan om de bestemming te wijzigingen van groen naar wonen. Deze wijzigingsbevoegdheid was in het plan opgenomen, omdat we ten tijde van de besluitvorming rond het ontwerp-bestemmingsplan nog niet inzichtelijk hadden hoe de eigendomsituatie ter plaatse was en welk standpunt we daarover zouden innemen. Deze wijzigingsmogelijkheid blijkt nu onterecht in het bestemmingsplan te zijn opgenomen, niet noodzakelijk te zijn voor de beoogde planontwikkeling en zal om die reden via een gewijzigde vaststelling uit het plan worden gehaald.

#### *Conclusie*

Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De grenscorrectie zal in een separate procedure door de afdeling Grondzaken worden afgehandeld.