



bestemmingsplan “Bennekom, Edeseweg/Schoolstraat/Strooiweg”
(garage Heida)

Nota van zienswijzen

Nr.	Zienswijze van:	Inhoud zienswijze	Beantwoording zienswijze
1	VanGoud Advocaten te Arnhem, namens de familie F.M. de Jong, Schoolstraat 41 te Bennekom.	Blijkens het ontwerp-bestemmingsplan is rekening gehouden met opmerkingen vanuit het vooroverleg. Dit betreft met name de ligging van de ontsluitingsweg en het doorgaande karakter daarvan. De planvoorschriften en verbeelding bieden evenwel geen garantie dat de weg overeenkomstig wordt aangelegd. Gevraagd wordt die garantie wel te geven, bij voorbeeld door gebruik te maken van de bestemming " Verkeer-/Verblijf". Bezien vanuit verkeersveiligheid, mede gelet op de beperkte manoeuvreerruimte op het binnenterrein, wordt gepleit voor het opheffen van de ontsluiting aan de Edeseweg. De belangrijkste ontsluiting aan de Schoolstraat wordt dan ook de enige ontsluiting, wat het binnenterrein praktischer, maar ook veiliger maakt. Blijkens de planverbeelding voorziet de noordzijde van het plangebied in een groenstrook, dit ter afscherming voor de bewoners Schoolstraat 41 (reclamant) en Edeseweg 36. Ook hiervoor geldt dat de verwezenlijking daarvan dient te worden gegarandeerd. Artikel 3.2.2. van de planvoorschriften geeft regels voor de hoogte van bouwwerken. Deze zijn toegestaan tot een hoogte van 6 meter. Gevraagd wordt deze hoogte te beperken tot 2,5 meter. Tijdens het zienswijze-overleg wordt gevraagd ervoor zorg te dragen dat van een balkon geen uitkragende erker gemaakt kan worden	De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planvoorschriften, zodat de toegangsweg gegarandeerd overeenkomstig de gemaakte afspraken wordt aangelegd. De manoeuvreerruimte op het binnenterrein is vanuit de afdeling Verkeer beoordeeld en accoord bevonden. Met de in het plan opgenomen ontsluiting op de Edeseweg is de verkeersveiligheid niet in het geding. Daarbij moet bedacht worden, dat de huidige in- en uitrit van garage Heida dicht bij het kruispunt ligt, terwijl het aantal verkeersbewegingen vanuit de voorgenomen ontsluiting beperkt blijft tot autogebruik van het appartement aan de Edeseweg. Wel zal de ontsluiting op de Edeseweg worden verbreed tot 5 meter. Dit om te voorkomen dat inrijdende voertuigen moeten wachten op uitrijdende voertuigen. De verbreding zal op de verbeelding tot uitdrukking worden gebracht. Hoewel een bestemmingsplan niet tot realisering verplicht, zijn wij het met de zienswijze eens dat verwezenlijking van groene afscherming ter plaatse gewenst is. In dat verband is met initiatiefnemer een overeenkomst " groene inpassing woningbouw garage Heida" aangegaan, waarin over groeninplant bindende afspraken zijn gemaakt. Het is inderdaad niet de bedoeling om de hoogte van bouwwerken op 6 meter te brengen. Mogelijkheden voor beperkte maatvoering zijn aanwezig. Aangesloten zal worden bij de standaard vanuit het geactualiseerde bestemmingsplan Bennekom-Oost (artikel 17.2.2), dat uitgaat van een hoogte tot maximaal 3 meter. Het planvoorschrift zal in die zin worden aangepast. Met het tegemoetkomen aan dit verzoek zal in de planvoorschriften rekening worden gehouden

2.	Familie R. Bekendam, Schoolstraat 34 te Bennekom	Hoewel er in zijn algemeenheid geen bezwaren zijn tegen een invulling van het garageperceel met woningbouw, wordt gehecht aan het maken van bezwaar op enige onderdelen, met op de eerste plaats het vragen van garantie voor de aanleg van de ontsluiting aan de Schoolstraat, tussen de twee appartementengebouwen door. Anders dan de in de planopzet voorgenomen ontsluiting, wordt het logischer gevonden de ontsluiting te doen plaatsvinden vanuit de Strooiweg. Het wekt verbazing dat de kosten voor verplaatsing van het elektriciteitshuisje zwaarder wegen dan het woongenot van omwonenden. De twee appartementengebouwen aan de Schoolstraat zijn te kolossaal en te hoog en passen niet in de huidige bebouwing aldaar.	De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planvoorschriften, zodat de toegangsweg gegarandeerd overeenkomstig de gemaakte afspraken wordt aangelegd. Het is niet zo, dat de kosten van het verplaatsen van het elektriciteitshuisje zwaarder wegen, dan het woongenot van omwonenden. Dat financiële overwegingen op zich aanleiding kunnen zijn een plan anders in te steken, is waar, maar in dit specifieke geval is de ontsluiting vanuit de Strooiweg feitelijk niet mogelijk door de smalle doorgang langs de achterzijde van de woningen. Het “doorschuiven” van de woningen richting de Schoolstraat is ruimtelijk ongewenst. Bovendien is het ongewenst de ontsluiting via de achterzijde van woningen (privézijde) te doen plaatsvinden. De voorgestelde bebouwing aan de Schoolstraat wijkt inderdaad af van de aan deze straat gesitueerde bebouwing. In de planuitwerking is daar rekening mee gehouden door enerzijds een royale afstand tot de weg in acht te nemen en anderzijds door te kiezen voor een kleinschalige architectuur. Met inachtneming hiervan is de voorgestelde bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar.
3.	De heer A.M.H. Brunsting en mevrouw J.E. Ziedsen, Edeseweg 36 te Bennekom.	De planopzet voorziet in intensieve woningbouw. Door zijn kolossale afmetingen wordt het appartementengebouw aan de Edeseweg een oneigenlijk element tussen de reeds aanwezige bebouwing. Weliswaar hebben sommige gebouwen langs de Edeseweg eveneens grote oppervlakten, maar dan heeft deze bebouwing veelal een veel geringere hoogte. De gemeente stelde in het verleden niet voor niets grenzen aan de hoogte van de bebouwing voor garage Heida. Wellicht geldt de opvatting van destijds niet meer, omdat er nu gesproken wordt over een kwalitatieve verbetering.	De mening dat de planopzet in intensieve woningbouw voorziet, wordt niet gedeeld. Het voorgestelde appartementengebouw (met drie appartementen) langs de Edeseweg wordt geplaatst in een relatief grote groene ruimte, mede waardoor het geheel past in de bebouwingsstructuur aan de Edeseweg met in grootte variërende bouwmassa's. Wat betreft de hoogte van het appartementengebouw wordt opgemerkt, dat deze niet verder reikt dan twee bouwlagen met een kap (10 meter). Binnen een beperkt deel van de kap (voorzijde Edeseweg) is als gevolg van een architectonische invulling een bouwhoogte van 11 meter noodzakelijk. Dat binnen de kap van een woonlaag sprake kan zijn, doet aan de uiteindelijke bouwhoogte niets af. Een vergelijking met de beperkte bouwhoogte van de Heida-garage (en de rol van de gemeente destijds) is niet reëel. In zijn algemeenheid is de aanwezigheid van een garagebedrijf binnen een woonomgeving een minder gewenste planologisch gegeven, waaraan eisen gesteld (kun-

		Overigens heeft het gebouw aan de Edeseweg geen diepte van 15,6 meter, maar van ruim 23 meter. Inclusief een bouwhoogte van 10 meter leidt dit tot een kwalitatieve verslechtering van de situatie. Vooral omdat de nieuwbouw aan de zuidzijde van Edeseweg 36 ligt, leidt dit tot aanzienlijke schaduwwerking. Daarnaast is er veel privacy-verlies, ook door de positie van het balkon aan de noord-oost kant van het gebouw. Dit alles moet voor de gemeente aanleiding zijn zowel de oppervlakte als de hoogte van het gebouw tot aanvaardbare proporties terug te brengen. Vanuit de voorkeursoptie voor een ontsluiting aan de Schoolstraat, wordt de huidige keuze voor twee gescheiden ontsluitingen ook gedeeld. Gevraagd wordt de scheiding van ontsluitingen zowel praktisch als planologisch te waarborgen. Vanuit het zienswijze-overleg komt naar voren, dat de familie Brunsting haar zorg uit over de bouwactiviteiten als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Te denken valt aan bronbemaling, stof, asbest, lawaai en schade. Dit houdt mede verband met de aandacht voor de eigen monumentale bebouwing en de financiële middelen die daarmee gemoeid zijn gegaan. Zo is het pand Edeseweg 36 in 2008 gerenoveerd, dit om de waarde ervan te behouden. Een ander punt dat in het zienswijze-overleg aan de orde komt, is de bereikbaarheid van de Brandweer in verband met de gewijzigde ontsluiting.	nen) worden op het punt van het ondergeschikte karakter ervan. Het is niet ongebruikelijk dat een appartementengebouw bestaat uit een hoofdbouwmassa en bouwdelen die daar nadrukkelijk ondergeschikt aan zijn. Ook hier is dat het geval. De hoofdbouwmassa, gesitueerd op de Edeseweg, is ruim 15 meter diep. Daarachter bevindt zich over een diepte van ongeveer 8 meter het ondergeschikte bouwdeel, waarin onder meer het trappenhuis wordt gehuisvest. Vanuit het gegeven dat ter plaatse van de voorgenomen bebouwing aan de Edeseweg thans geen bebouwing aanwezig is, zal de nieuwbouw leiden tot nadelen qua zonlichttoetreding en privacybeleving. Gelet evenwel op de ruime afstand tussen de woning Edeseweg 36 en de nieuwbouw, de gangbare hoogte van 10/11 meter in acht genomen, zijn de benoemde nadelen geen redenen de planopzet ter plaatse te wijzigen. In het kader van mogelijke waardedaling van de woning Edeseweg 36 biedt artikel 6.1 van de Wro de mogelijkheid planschadevergoeding aan te vragen. De inhoud van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de verbeelding en de planvoorschriften, zodat de toegangsweg gegarandeerd overeenkomstig de gemaakte afspraken wordt aangelegd. Het voorliggende bestemmingsplan handelt over de ruimtelijk-planologische aspecten van een voorgenomen (bouw)activiteit. De hier benoemde aspecten als schade en nadelen als gevolg van de bouw passen in een afweging rond de te verlenen omgevingsvergunning. In die fase kan daartegen bezwaar worden gemaakt De Brandweer heeft de gewijzigde inritsituatie opnieuw beoordeeld en is accoord.
--	--	---	---

4.	Familie Jongbloed, Edeseweg 30 te Bennekom	Vanuit het bestaande bestemmingsplan mag het thans open deel tussen Edeseweg 36 en Edeseweg 30 niet bebouwd worden. Dat levert uitzicht opbomen en natuur. Het nieuwe bestemmingsplan verandert dit vrije en fraaie beeld door een appartementengebouw met hoge muren en met ramen en balkons, waarbij meerdere families voor inkijk zorgen, zowel in de woning als in de tuin. De kans bestaat dat het appartement wordt opgedeeld in zes wooneenheden, wat tot meer balkons zal gaan leiden. Van de beschermde woonomgeving blijft niet meer over. Een mogelijke afscheiding is volgens de planregels beperkt tot 1 meter hoog, wat volstrekt ontoereikend is. Wellicht dat een blijvende groene afscherming het privacyverlies zou kunnen beperken. Verlies aan privacy – door inkijk in de huiskamer, de woonkeuken, de slaapkamer en in de tuin vanuit een gebouw op steenworp afstand - leidt tot waardedaling van de woning. Bovendien wordt de woning minder goed verkoopbaar. De appartementen aan de Schoolstraat/hoek Strooijweg zorgen voor verlies aan zonlichttoetreding. De achtertuin komt te liggen vlak bij een gebouw met 17 appartementen. Het parkeren wordt in aansluiting op de tuin aangelegd. Dit alles zorgt niet voor een rustgevende situatie.	Vanuit het gegeven dat ter plaatse van de voorgenomen bebouwing aan de Edeseweg thans geen bebouwing aanwezig is, zal de voorgestelde nieuwbouw voor de bewoners van het pand Edeseweg 30 nadelige effecten met zich meebrengen. Hier is voor betrokkene de privacy-beleving in het geding. Erkend wordt dat een appartementengebouw meer impact heeft dan een woning met dezelfde omvang en bouwhoogte. Gelet op de onderlinge afstand van de gebouwen ($\pm 7,5$ meter), mede gelet op de nadelen die de aanwezigheid van het garagebedrijf bracht, achten wij de gekozen situering aanvaardbaar. Hoewel de planregels de mogelijke bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen beperkt tot 1 meter, laat dat onverlet de mogelijkheden om gebruik te maken van het zgn. vergunningvrij bouwen. Overigens zou een blijvend groene afscherming tevens tot een gewenst effect kunnen leiden. In dat kader wordt overwogen, dat door de gemeente voor het nieuw te bebouwen perceel een groenplan is opgesteld, dat voor initiatiefnemer leidend is voor de inrichting van de zgn. groene ruimte. In de overeenkomst met initiatiefnemer is voor hem ruimte gelaten om in overleg met omwonenden tot afspraken te komen rond een gewenste groene afscherming. De uitkomst van bedoeld overleg laat onverlet de mogelijkheden voor betrokkene om op zijn eigen perceel te voorzien in inijkbeperkende maatregelen. Het is zeker niet uit te sluiten dat het verlies aan privacy een waardedallend effect op de woning Edeseweg 30 heeft. In dat kader biedt artikel 6.1 van de Wro de mogelijkheid tot een indienen van een verzoek om planschade. Het appartementengebouw aan de Schoolstraat/hoek Strooijweg heeft een maximale bouwhoogte die in Bennekom zeker niet ongebruikelijk is. De invloed vanuit verlies aan zonlichttoetreding zal van daaruit beperkt zijn, te meer omdat de nieuwbouw ten opzichte van de woning Edeseweg 30 aan de oostzijde gesitueerd is. Van daaruit komt de zon in de vroege ochtenduren op, hetgeen er toe leidt dat de tijdsduur van de mogelijke invloed kort zal zijn. Het parkeren op het binnenterrein grenst aan de achtertuin van Edeseweg 30. Dat leidt inderdaad tot een minder rustgevende situatie dan thans het geval is. De overlast wordt evenwel aanvaardbaar geacht, ge-
----	--	---	---

		Dit deel van de Edeseweg bevat een grote cluster van 5 monumenten. De verschijningsvorm van het nieuwe appartementengebouw aan de Edeseweg zou daar op moeten worden afgestemd. De voorgestelde verschijningsvorm oogt als een zgn. vreemde eend in de bijt. Bovendien zijn de afmetingen van dit appartement groter dan in de plantoelichting wordt genoemd. In plaats van 15x16 meter is het 17x24 meter. Dit is een navrant verschil met de verschijningsvorm van een oorspronkelijk geprojecteerd woonhuis ter plaatse. Aangegeven wordt dat de gemeente een belang heeft bij de verplaatsing van garage Heida naar de hoek Van Balverenweg/Dreeslaan. Bijvoorbeeld door niet te hoeven optreden tegen het te hoge dak van de bestaande garage. Wat zou anders de reden zijn om een garage uit de kern en in een groengebied in te passen? De heer Heida is in financiële zin de grote winnaar rond de verplaatsing. Op goedkope grond bouwen en een maximale bouwopbrengst vanuit de huidige locatie. Wat is het resultaat van de toetsing van de Monumentenverordening 1998 van de gemeente Ede met betrekking tot artikel 17 van het bestemmingsplan.	let op het feit dat de garageactiviteiten worden beëindigd, het beperkt aantal aanwezige parkeerplaatsen en het gegeven, dat de woning Edeseweg 30 gelegen is een woonomgeving, waarin invloeden vanuit andere woningen als een geaccepteerd gegeven dienen te worden beschouwd. Voor de beoordeling van de verschijningsvorm van het nieuwe appartement ten opzichte van een cluster van 5 monumenten wordt verwezen naar het verslag van de vergadering van de Edese Welstandscommissie van 19 januari 2012 (thans: Commissie Ruimtelijke Kwaliteit). Ook mag worden verwezen naar de uitkomst van de beoordeling van de reactie op het beeldkwaliteitsplan (zie nota zienswijzen beeldkwaliteitsplan "Edeseweg/Schoolstraat/Strooiweg) Het is niet ongebruikelijk dat een appartementengebouw bestaat uit een hoofdbouwmassa en bouwdelen die daar nadrukkelijk ondergeschikt aan zijn. Ook hier is dat het geval. De hoofdbouwmassa, gesitueerd op de Edeseweg, is ruim 15 meter diep. Daarachter bevindt zich over een diepte van ongeveer 8 meter het ondergeschikte bouwdeel, waarin onder meer het trappenhuis wordt gehuisvest. De verwijzing naar een oorspronkelijk geprojecteerd woonhuis ter plaatse betreft een schetsplan van 27 april 1984. Dat schetsplan heeft niet geleid tot gemeentelijke medewerking in de zin van het opstarten van een bestemmingsplanprocedure en is daarom niet relevant. Medewerking aan de voorgestelde planopzet heeft als basis dat de ruimtelijk-planologische situatie ter plaatse verbetert. Beoordeling van het bouwvoornemen aan de Edeseweg/Schoolstraat/Strooiweg staat nadrukkelijk los van een ruimtelijke toets voor welke andere relocatie ook. De financiële gevolgen van een plan zijn voor de gemeente niet relevant, anders dat beoordeeld wordt of het plan voor een initiatiefnemer financieel/economisch uitvoerbaar is. Met "artikel 17 van het bestemmingsplan" zal wellicht op een andere verwijzing gedoeld worden, want er kan geen relatie tussen dit artikel (van welke plan ook wordt uitgegaan) en de Monumentenverordening
--	--	--	---

		Er wordt onvoldoende rekening gehouden met de beschadigingen die kunnen optreden aan de omliggende monumentale panden. Zijn de omgevingsbelangen voldoende meegewogen, gelet op het feit dat het pand aan de Edeseweg beduidend groter en lossaler (alsmede vrij van symmetrie) is dan de naastgelegen monumenten. Verkeerstechisch is een uitrit-/toegangsweg aan de Edeseweg lastig. Het realiseren van één ontsluiting aan de Schoolstraat heeft de voorkeur. De parkeerdruk is groot in dit gebied en de realisering van de drie appartementen zal die druk alleen maar groter maken. De bestaande parkeerplaatsen aan de Edeseweg zullen door de nieuwbouw alleen nog maar frequenter gebruikt gaan worden. van daaruit wordt gevraagd om binnen het plangebied een aantal extra openbare parkeerplaatsen aan te leggen. Het terrein zorgt middels twee ingangen, de parkeerplaats en de open tuin voor een verhoogde inbraakgevoeligheid bij de buren. Ook hier geldt, dat een mogelijke afscherming volgens de planregels beperkt is tot 1 meter hoog.	1998 gevonden worden. Wanneer bedoeld wordt of het bestemmingsplanvoornemen getoetst is aan de uitgangspunten van de Monumentenverordening, wordt verwezen naar de uitkomst van de vergadering van de Edese Welstandscommissie van 19 januari 2012. Het is te vroeg om te concluderen, dat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke beschadigingen die kunnen optreden aan de omliggende monumentale panden. Dit soort aspecten komen namelijk nadrukkelijk aan de orde bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In dat kader in het mogelijk een op die aspecten gerichte zienswijze in te dienen. Ook voor de beoordeling of de omgevingsbelangen voldoende zijn meegewogen, wordt verwezen naar de uitkomst van de vergadering van de Edese Welstandscommissie van 19 januari 2012. Met de in het plan opgenomen ontsluiting op de Edeseweg is de verkeersveiligheid niet in het geding. Daarbij moet bedacht worden, dat de huidige in- en uitrit van garage Heida dicht bij het kruispunt ligt, terwijl het aantal verkeersbewegingen vanuit de voorgenomen ontsluiting beperkt blijft tot autogebruik van het appartement aan de Edeseweg. Erkend wordt, dat de parkeerdruk in dit gebied groot is. Van belang is evenwel te constateren, dat het planopzet voldoet aan de parkeernormen, in die zin dat het aantal aan te leggen parkeerplaatsen toereikend is ten opzichte van het aantal te bouwen appartementen. Los van de vraag of het aspect "inbraakgevoeligheid" een in dit kader te beoordelen ruimtelijk ordeningsaspect betreft, wordt niet ingezien dat de voorgenomen planopzet bijdraagt aan een toename van risico's op dit punt. Hoewel de planregels de mogelijke bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen beperkt tot 1 meter, laat dat onverlet de mogelijkheden om gebruik te maken van het zgn. vergunningvrij bouwen.
--	--	--	---

	Ook vanuit de appartementen, (de balkons) langs de Schoolstraat en Strooiweg ontstaat geluidsoverlast, zeker in de zomer met mooi weer. Sinds jaar en dag heeft de woning Edeseweg 30 een zij-uitgang vanuit het terrein van garage Heida. In de nieuwe situatie lijkt dat recht van overweg te vervallen. Om de parkeerplaatsen in het binnengebied te realiseren, dient een oude taxusboom te worden gekapt. Daar wordt bezwaar tegen gemaakt. In het huidige bestemmingsplan is een klein deel van onze grond opgenomen. Het betreft een strook grond die garage Heida in het verleden nodig had om zijn ingang aan de Edeseweg te verbreden. Die strook grond blijft evenwel ons eigendom. De bouw van het appartement aan de Schoolstraat/hoek Strooiweg leidt tot verlies aan zonlichttoetreding in de tuin gedurende de ochtend en de avond. In de laatste welstandsvergadering is afgesproken dat het plan vergezeld gaat van een groenplan, Daarna is het over dit onderwerp stil gebleven.	Los vanuit het gegeven, dat ook vanuit de huidige functie van garagebedrijf geluidsoverlast kan worden verwacht, wordt de voor de toekomst verwachte geluidsinvloed aanvaardbaar geacht vanuit het gegeven, dat de woning Edeseweg 30 gelegen is een woonomgeving, waarin geluid vanuit andere woningen (een appartementengebouw met een bouwhoogte van 10 meter daaronder begrepen) als een te accepteren invloed dient te worden beschouwd. Dat de woning Edeseweg 30 een zij-uitgang heeft dat uitkomt op het perceel van garage Heida, is in het kader van deze bestemmingsplanherziening feitelijk niet relevant, omdat de voorgekomen bebouwing het handhaven van de zij-uitgang niet in de weg staat. Voor het overige is deze kwestie er een van privaatrechtelijke aard. Taxusbomen van de benoemde omvang zijn in principe behoudenswaardig. In de praktijk kan er toch aanleiding zijn tot het verlenen van een kapvergunning (onderdeel omgevingsvergunning), bijvoorbeeld in het kader van het kunnen realiseren van een woningbouwplan. Daartegen kan dan bezwaar worden gemaakt. De bestemmingsplangrenzen ter plaatse volgen exact de kadastrale begrenzing. De afstand tussen bedoeld appartement en de tuin van Edeseweg 30 is zodanig groot dat, mede mede gelet op de maximale hoogte van de voorgenomen nieuwbouw tot 10 meter, het verlies aan zonlichttoetreding nihil, danwel zeer beperkt is. Gelet op de gewenste samenhang tussen de drie appartementen onderling wordt een daarop afgestemde groene inpassing van belang gevonden. Initiatiefnemer ondersteunt dit ook. Inmiddels is met hem een privaatrechtelijke overeenkomst "groeninpassing woningbouwplan garage Heida" gesloten, waarin op onderdelen ervoor is gekozen de verfijning daarvan met de burens nader af te stemmen.
--	--	---

	Een aantal onderdelen van de planregels wordt van commentaar voorzien. Het betreft: <u>omgevingsvergunning 3.3.1. onder a.</u> Dit artikel houdt geen rekening met de verharding van de ontsluiting van de tuin. <u>Bouwregels onder 4.2</u> Wordt hier niet voorbij gegaan aan de (beperkte) grootte van de balkons? <u>Bouwregels onder 4.4.</u> Lijkt in strijd met de parkeerplaatsen aan de Schoolstraat <u>Het afwijken van de bouwregels onder 5.2..3.</u> Dit artikelnummer is in de regels niet aangetroffen. Een aantal onderdelen van de plantoelichting wordt van commentaar voorzien: Waarom wordt het oude plan Bennekom-Oost herzien. Daarin was woningsplitsing mogelijk, dus meer woningen. De risico's vanuit het bestaande transformatorhuisje worden gebagatelliseerd. De nieuwbouwwoningen aan de Schoolstraat worden daar namelijk dicht op gebouwd. De afstand kleiner maken dan wordt aanbevolen kan leiden tot schadeclaims van de nieuwe bewoners. In de geluidparagraaf staat te lezen dat de Edeseweg wordt voorzien van geluidsarm asfalt. Klopt dat wel?	De verharding is mogelijk op grond van de bepalingen van de bestemming "Tuin". Het benoemde artikel 3.3.1 ziet toe op de bestemming "groen" Een balkon mag in principe 1 meter uit het bouwvlak voor wonen uitsteken. Artikel 4.2 ziet toe op een mogelijk grotere diepte tot 1,5 meter. Indien daar bezwaar tegen bestaat, kan een zienswijze worden ingediend. Inderdaad geeft dit voorschrift geen ruimte voor parkeren langs de Schoolstraat. Deze omissie zal worden hersteld. Voor artikelnummer 5.2.3 moet gelezen worden 5.2.2. Deze aanpassing zal in de voorschriften worden doorgevoerd. Het oude bestemmingsplan Bennekom-Oost is inmiddels geactualiseerd en dus vervangen door een recente nieuwe versie daarvan. Inderdaad zijn daar de (ongewenste) mogelijkheden voor <u>kavelsplitsing</u> gedeeltelijk uit weggenomen. Van belang is evenwel, dat het splitsingsvraagstuk betrekking heeft op een heel andere woonomgeving en bebouwingsstructuur. De situatie is dus zeker niet vergelijkbaar en komen zeker niet toe aan de onderhavige locatie. Voor transformatorhuisjes van deze omvang geldt geen gezondheidsrisico. Wel zijn de aspecten "geluid" en "(brand)gevaar" aan de orde. Voor het daarover gestelde wordt verwezen naar paragraaf 6.1 van de plantoelichting. Dat klopt gedeeltelijk, in die zin dat de geluidsarme voorziening inmiddels is uitgevoerd. De plantoelichting wordt op dat punt aangepast.
--	--	--

		In het kader van bodemkwaliteit dient het plangebied gesaneerd te zijn en schoon. In geval er voor de bodemsanering dient te worden gegraven, brengt dat risico's met zich mee voor de monumentale woning Edeseweg 30. Ook de gronden behorende bij deze woning kunnen verontreinigd zijn, wat ontoelaatbaar is omdat dit perceel over een eigen put beschikt. Geadviseerd wordt de Brandweer opnieuw te laten toetsen als gevolg van de gewijzigde inritsituatie. In het kader van de Economische Uitvoerbaarheid wordt gewezen op de planschaderisico's die voortvloeien uit dit plan. Door de onderhavige bestemmingsplanwijziging is het de vraag of het perceel Edeseweg 30 in de toekomst nog wel in aanmerking kan komen voor een bestemming in het kader van een bedrijfsgebonden activiteit. Het plan kent geen afdoende maatregelen voor het behoud van de nabij gelegen monumenten. Bijvoorbeeld het afgraven van vervuilde grond, bronbemaling, heien, zwaar verkeer etc.	Voor het gehele plangebied is –waar nodig – een saneringsplan opgesteld, dat inmiddels is goedgekeurd door de provincie. Het daadwerkelijk uitvoeren van het saneringsplan is een van de voorwaarden rond de afgifte van een omgevingsvergunning. In het saneringsplan zijn de risico's voor de omgeving mede in ogenschouw genomen. De Brandweer heeft de gewijzigde inritsituatie opnieuw beoordeeld en is accoord. Wij zijn ons er van bewust, dat aan de voorgenomen planologische wijziging planschaderisico's verbonden zijn. Deze zijn middels een overeenkomst op initiatiefnemer te verhalen. Wij hebben ons er van vergewist, dat initiatiefnemer deze risico's kan dragen. Het perceel Edeseweg 30 heeft in het geldende bestemmingsplan Benekom-Oost een woonbestemming (nadere aanduiding "monument"). Dat er mogelijkwijze in de toekomst een verzoek om bestemmingsplanherziening voor dit perceel wordt aangevraagd in het kader van een bedrijfsgebonden activiteit, is een zaak die wij in dit stadium niet hebben kunnen meenemen. Een daartoe strekkend verzoek zullen wij thans beoordelen met in achtneming van de thans voorliggende planologische wijziging. In het kader van het medewerking verlenen aan een planologische wijziging zijn de hier benoemde afwegingscriteria niet aan de orde. Deze komen ter sprake bij het in behandeling nemen van een omgevingsvergunning. In dat stadium kan dat leiden tot het vragen van extra maatregelen, specifieke voorzieningen etc..
--	--	--	--