



ZIENSWIJZENNOTA

Bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen'

januari 2017

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen' heeft van donderdag 23 juni 2016 tot en met woensdag 3 augustus 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er 10 zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen.

De volgende zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk:

1. ***; nummer *******

Inhoud zienswijze

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het wijzigen van de maximale bouwhoogte van 17 meter in een maximale goothoogte van 17 meter van het pand op het perceel Zuidplein 4 in Ede.
2. Reclamant is tegen de transformatie van het pand op het perceel Zuidplein 4 in Ede in een appartementengebouw.

Reactie gemeente

1. In het ontwerpbestemmingsplan is voor het perceel Zuidplein 4 in Ede de maximale bouwhoogte van 17 meter gewijzigd in een maximale goothoogte van 17 meter. Bij nadere bestudering van het dossier komen wij tot de conclusie dat deze wijziging niet juist is. Uit het bestemmingsplan 'Oude Bennekomseweg' blijkt namelijk dat de goothoogte moet worden gelezen als 'maximaal toelaatbare hoogte van de bovenzijde van het dakvlak', als er sprake is van een platte dakafdekking. Nu in de feitelijke situatie sprake is van een platte dakafdekking, moet de maximale goothoogte tevens worden gelezen als maximale bouwhoogte. Dit betekent dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Oude Bennekomseweg', thans geheten bestemmingsplan 'Parkweg e.o.' de hoogtes juist in het bestemmingsplan zijn overgenomen. De eerder opgenomen hoogte voor het perceel Zuidplein 4 in Ede zullen wij dan ook niet in het bestemmingsplan 'Bezemronde 3' aanpassen. Bij de vaststelling zal het perceel uit het bestemmingsplan 'Bezemronde 3' worden gehaald. Dit betekent dat de hoogte zoals deze opgenomen is in het bestemmingsplan 'Parkweg e.o.' de geldende hoogte is en zal blijven.
2. In het onderhavige bestemmingsplan wordt niet gesproken over transformatie van het betreffende pand. De reactie van reclamant wordt in het kader van dit bestemmingsplan dan ook buiten beschouwing gelaten.

Conclusie

Bij de vaststelling wordt het perceel Zuidplein 4 in Ede uit het bestemmingsplan 'Bezemronde 3' gehaald.

2. *****, nummer *****

Inhoud zienswijze

Het pand heeft een woonbestemming en dat zou zo blijven. Tevens zou er nog een woning gebouwd mogen worden.

Reactie gemeente

Het perceel Van Brienestraat 5 in Bennekom heeft in het bestemmingsplan 'Bennekom-West' (2012) per abuis de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit had de bestemming 'Bedrijf' moeten zijn. Het naastgelegen perceel is op basis van een verleende vergunning bestemd als 'Wonen'. De huidige eigenaar heeft het perceel in december 2015 gekocht waar toen de bestemming 'Wonen' op lag. Op dit moment wordt het perceel als volgt gebruikt: 1/3 deel voor een rijschool, 1/3 deel om te wonen en 1/3 deel wordt gebruikt als opslag. De huidige eigenaar heeft het perceel gekocht met een woonbestemming en hierop mocht hij ook vertrouwen.

Hier moet recht worden gedaan aan de feitelijke situatie en aan gewekte verwachtingen. Bij de vaststelling zal de bestemming 'Gemengd' worden opgenomen waar wonen en bedrijf mogelijk zijn. De Huidige bouwhoogte en het bouwvlak worden conform het ontwerpbestemmingsplan 'Bezemronde 3' opgenomen. Tevens wordt de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen, om te voorkomen dat er meer dan één woning op het perceel wordt gerealiseerd.

Conclusie

De feitelijke en juridische situatie worden met elkaar in overeenstemming gebracht. Dit betekent dat het perceel Van Brienestraat 5 in Bennekom de bestemming 'Gemengd' krijgt. Binnen deze bestemming worden wonen en bedrijf mogelijk.

3. *****, nummer *****

Inhoud zienswijze

In het bestemmingsplan 'Bezemronde 3' wordt de bestemming 'Horeca' aan de locatie Van Pabstlaan 1 in Ede gegeven. Het perceel wordt sinds jaren niet gebruikt voor horeca en in de toekomst zal dat ook niet gebeuren. Verzocht wordt om de bestemming 'Wonen' op te nemen.

Reactie gemeente

Op het perceel Van Pabstlaan 1 in Ede is een café met een bedrijfswoning vergund. Deze vergunning wordt conform de systematiek van het actualiseren van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede juridisch vertaald in het bestemmingsplan.

Wanneer reclamant de bestemming van het perceel wil wijzigen in 'Wonen', dan dient daar een aparte aanvraag voor te worden gedaan. Deze aanvraag, waar leges voor verschuldigd zijn, wordt vervolgens getoetst op haalbaarheid door de diverse vakdisciplines.

Conclusie

Allereerst wordt opgemerkt dat in de actualisering de bestaande rechten zoveel mogelijk worden gerespecteerd. Dit betekent dat er wordt gekeken naar de bestaande planologische en vergunde situatie. Dit is het uitgangspunt. Uitzonderingen hierop zijn alleen mogelijk als daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. In dit geval is daarom ook de bestaande planologische situatie overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Dat wil zeggen dat op het perceel de bestemming 'Horeca' is gelegd. Reclamant vraagt om een bestemmingswijziging van de bestemming 'Horeca' naar de bestemming 'Wonen', dit wordt binnen de actualisering gezien als een ontwikkeling. Bij de actualisering geldt als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen niet worden meegenomen.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen wel worden meegenomen in een actualisatieplan als op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan alle benodigde onderzoeken zijn afgerond, er al bestuurlijke goedkeuring is gegeven aan de nieuwe ontwikkeling en er geen sprake is van een complexe ontwikkeling.

Omdat de voorliggende ontwikkeling niet aan de genoemde vereisten voldoet, kan de genoemde locatie niet zomaar met een nieuwe bestemming worden meegenomen in het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen'.

Wel is geconstateerd dat de locatie al enige tijd niet meer in gebruik is als horeca. Voor een transformatie naar bijvoorbeeld de bestemming 'Wonen', zullen de nodige onderzoeken moeten worden uitgevoerd en dit zal enige tijd in beslag nemen. Zo dient er eerst een praktijkonderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting door het Openluchttheater. Dit onderzoek kan pas worden gestart aan het begin van het nieuwe theaterseizoen. Dat betekent dat het onderzoek niet eerder dan in het voorjaar van 2017 kan worden aangevangen. Het onderzoek zal moeten aantonen dat aan de grenswaarden wordt voldaan en dat het wijzigen van de bestemming daarmee haalbaar is.

Om deze reden is het perceel Van Pabstlaan 1 in Ede uit het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, Kernen' gehaald en zal er voor dit perceel een aparte bestemmingsplan procedure worden gevolgd.

4. *****, nummer *****
5. *****, nummer *****
6. *****, nummer *****
7. *****, nummer *****
8. *****, nummer *****
9. *****, nummer *****
10. *****, nummer *****
11. *****, nummer *****

Inhoud zienswijze

1. In april 2001 is de horecavergunning voor het toenmalige restaurant Calluna ingetrokken.
2. Sinds 2001 is het toenmalige restaurant Calluna in gebruik als woonhuis.
3. In januari 2003 is er door de gemeente een bouwvergunning verstrekt, die een verandering van het voormalige restaurant in een woning en restaurant mogelijk maakt.
4. Uit de foto's en de omschrijving op www.funda.nl blijkt dat het gehele pand sinds 2006 uitsluitend als woning wordt gebruikt.
5. Naar aanleiding van zienswijzen tegen het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' in 2012 is door de gemeente opgemerkt dat het pand al enige tijd niet meer in gebruik is voor horeca, maar dat een wijziging van de bestemming alleen mogelijk is na overleg met de eigenaar.
6. Het pand ligt midden in een rustige woonwijk, waarin een horecafunctie niet passend is.
7. In het kader van de planvorming rondom het Openluchttheater is aangegeven dat het voor de leefbaarheid van de buurt noodzakelijk is dat er geen uitbreiding van de horecafunctie plaatsvindt.
8. Uit de door de gemeenteraad vastgestelde 'Visie op de toekomst van het openluchttheater in Ede' blijkt dat er geen functionele noodzaak bestaat voor het handhaven van de horecafunctie op het perceel Van Pabstlaan 1.
9. In de herziening van het bestemmingsplan 'Openluchttheater' is er door de gemeente, om praktische redenen voor gekozen, het perceel Van Pabstlaan 1 niet mee te nemen.

Reactie gemeente

1. Deze stelling van reclamanten wordt niet nader onderbouwd met bijvoorbeeld afschriften van correspondentie. Ook uit de archieven van de gemeente Ede is niets gebleken van het intrekken van de horecavergunning in april 2001. Dit punt wordt derhalve in het verdere verloop van de procedure buiten beschouwing gelaten.
2. Dit is een feitelijke constatering die niet rechtvaardigt dat de bestemming om die reden gewijzigd moet worden. Het gebruiken van een pand met een horecabestemming als woonhuis levert strijd op met het bestemmingsplan, waarop gehandhaafd kan worden. In die procedure wordt vervolgens gekeken of de feitelijke situatie gelegaliseerd kan worden door het wijzigen van de bestemming. Een andere mogelijkheid is, dat de eigenaar een verzoek doet om de bestemming te wijzigen. Dit verzoek wordt vervolgens beoordeeld door de diverse vakdisciplines en kan leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Niet is gebleken dat er sprake is of is geweest van een handhavingprocedure dan wel dat de eigenaar een verzoek heeft gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen. De gedane feitelijke constatering wordt daarom buiten beschouwing gelaten.
3. Een restaurant met daarbij een woning rechtvaardigt de bestemming 'Horeca' waarbinnen naast een horecabedrijf een bedrijfswoning wordt toegestaan.
4. Wanneer het pand in zijn geheel als woning wordt gebruikt, is dat in strijd met de geldende bestemming. Dit betekent niet dat het pand automatisch als 'Wonen' bestemd moet worden.
5. Door de eigenaar is geen aanvraag gedaan om het bestemmingsplan te wijzigen. Zolang deze aanvraag niet wordt gedaan, blijft de geldende bestemming gehandhaafd.
6. De stelling dat een horecafunctie niet passend is in de omgeving, betreft de persoonlijke mening van reclamanten die niet met feiten wordt onderbouwd.
7. Er is geen sprake van uitbreiding van de horecafunctie, maar van het vastleggen van de bestaande vergunde situatie.
8. Het feit dat uit de 'Visie op de toekomst van het openluchttheater in Ede' blijkt dat er geen functionele noodzaak bestaat voor het handhaven van de horecafunctie op het perceel Van Pabstlaan 1, betekent niet dat de bestaande rechten van de eigenaar wegbestemd dienen te worden. Hiervoor zal de eigenaar eerst zelf een verzoek moeten doen.
9. Het perceel Van Pabstlaan 1 staat los van het Openluchttheater. Om deze reden is het perceel niet meegenomen in het bestemmingsplan voor het Openluchttheater.

Conclusie

Zonder verzoek van de eigenaar wordt een wijziging van de bestemming van het perceel Van Pabstlaan 1 in Ede niet in overweging genomen en blijft de geldende bestemming 'Horeca' voor dit perceel van kracht.

Op basis van de bij zienswijze 3 genoemde redenen is het perceel Van Pabstlaan 1 in Ede uit het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, Kernen' gehaald en zal er voor dit perceel een aparte bestemmingsplan procedure worden gevolgd.

12. ***, nummer *******

Reactie gemeente

Deze zienswijze, die inhoudelijk overeenkomt met de hiervoor genoemde zienswijzen 4 tot en met 11, is buiten de termijn van terinzage ingediend en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

13. *** (mondelinge zienswijze)**

Inhoud zienswijze

Reclamant vraagt u zich af of het bouwvlak voor het pand Stationsweg 60 in Ede correct is.

Reactie gemeente

Op dit perceel was vóór het geldende plan 'Arnhemseweg e.o.' het bestemmingsplan 'Ede, Omgeving Stationsweg' van toepassing. Op de plankaart is te zien dat het bouwvlak groter is dan het bouwvlak in het bestemmingsplan Arnhemseweg e.o. (het bouwvlak is nu kleiner geworden).

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit aangepast.

Zienswijzenoverleg bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen'

Datum: 15 september 2016

Aanwezig:

Namens de gemeente Ede:

Wethouder Eleveld, E. van Baren, J. Buliga, J.F. de Leeuw

Reclamanten:

***** (inzake Zuidplein 4 in Ede)

***** (inzake Van Pabstlaan 1 in Ede)

Gemeenteraad:

J.P. van der Schans (CDA), L. Weesie (D'66), J. van Heuveln (CU), H. Hindriks (CU), G.J. Koster (GB)

Wethouder Eleveld heet iedereen welkom en legt uit dat het zienswijzenoverleg is bedoeld om de schriftelijk ingediende zienswijze nader toe te lichten.

Zuidplein 4 in Ede

***** leest haar inbreng in het zienswijzenoverleg voor. Deze is integraal, als bijlage, in dit verslag opgenomen. Korthedshalve wordt hier naar verwezen.

Naar aanleiding van de reactie van ***** geeft de wethouder aan dat zij zal nagaan waarom er niet is gereageerd op de brieven van *****.

De antwoorden op de geformuleerde vragen zullen zo spoedig mogelijk worden gegeven.

Wat betreft de onduidelijkheid over de publicatie in de Ede Stad. Hier stond inderdaad een verkeerde aanduiding bij. De publicatietekst op de website was echter wel correct.

Ten slotte geeft de wethouder aan dat zij toe gaat zien op goed overleg tussen de ontwikkelaar en de omwonenden.

Van Pabstlaan 1 in Ede

***** (namens de eigenaar van Van Pabstlaan 1 in Ede) geeft aan dat het pand in 2004/2005 een woning is geworden. De eigenaar wil er ook geen horeca van maken.

Wat betreft het aspect geluid stelt de heer ***** voor om een kettingbeding op te nemen, waarin wordt aangegeven dat de eigenaar geen bezwaar kan maken tegen het geluid van het openluchttheater.

Concreet verzoekt de heer ***** om de horecabestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

***** geeft aan dat er in het Openluchttheater alleen functionele horeca aanwezig is. Daarnaast geeft hij aan het jammer te vinden dat in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen', terug wordt gegrepen op het bestemmingsplan 'Arnhemseweg e.o.' uit 2012. Naar zijn mening is er namelijk geen reden meer om vast te houden aan de bestemming 'Horeca'. Tevens geeft hij aan dat de horecavergunning al in 2001 is ingetrokken.

Naar de mening van ***** maakt de visie op het Openluchttheater het argument geluid minder valide. De functionele onderzoeken, waaronder geluid, zijn inmiddels gedaan bij het bestemmingsplan voor het Openluchttheater. Van de zijde van de gemeente wordt echter opgemerkt dat het in het kader van dat bestemmingsplan uitgevoerde geluidsonderzoek, geen onderzoek gedaan is naar het perceel Van Pabstlaan 1 in Ede.

***** is van mening dat een horecabestemming geen recht doet aan het verleden en aan de omwonenden.

***** verwijst naar het door de gemeente Ede en ***** gesloten convenant en hij hoopt dat de gemeente zich daar aan houdt.

De wethouder geeft aan dat het bij de bezemronde gaat om een zogenaamd actualisatieplan waarin omissies uit diverse plannen die gelden voor de kernen van de gemeente Ede worden hersteld. In dit geval is van een omissie geen sprake. Wil de eigenaar de bestemming wijzigen in 'Wonen', dan dient hij daarvoor een aanvraag te doen. Tot op heden is dat nog niet gedaan.

Bij een dergelijke wijziging moeten er diverse onderzoeken worden gedaan. Een geluidsonderzoek is daar een voorbeeld van. (Bij 'horeca' gelden andere geluidsnormen dan bij 'wonen'.)

***** geeft aan dat een aanvraag om een bestemmingsplanwijziging op korte termijn zal worden gedaan. Naar zijn mening dient daarbij het niet handhaven van het gebruik als woning in strijd met de bestemming 'Horeca' in ogenschouw te worden genomen.

***** geeft aan dat dit gehandhaafd had moeten worden. Hij denkt dat het geluid van het Openluchttheater geen knelpunt zal zijn bij een eventuele wijziging van de bestemming van 'Horeca' naar 'Wonen'.

Wethouder Eleveld geeft aan dat, als er op korte termijn een verzoek ligt om het bestemmingsplan te wijzigen, het perceel uit het bestemmingsplan 'Bezemronde 3, kernen, kan worden gehaald.

Tenslotte bedankt de wethouder de aanwezigen voor hun inbreng en sluit het overleg.

5 minuten spreektijd zienswijzenoverleg donderdag 15 september 2016

Betreft: **Zienswijze rectificatie bestemmingsplan 'Partiele herziening Agrarisch buitengebied Ede 2016 – 1^e ronde / 'Bezemronde 3, kernen', kleine correcties in de verbeelding en in de regels van 42 percelen (nr 29: Zuidplein 4)**

Beste aanwezigen,

Gisteren om kwart voor zes ontving ik een mail van de gemeente. Een hele bulk aan informatie, waarin gemotiveerd werd dat er niet wordt getornd aan de bouw- en goothoogte. En: dat de gemeente daarmee tegemoet komt aan onze zienswijze. De zienswijzenota met de motivatie volgt later, zo staat in de mail. En hiermee zou een zienswijzenoverleg misschien niet meer nodig zijn.

Dat is dus wel nodig. Er zijn diverse punten die ik in deze 5 minuten wil aankaarten:

- A de bouw- en goothoogte blijft zoals het is. Ik ben een leek: betekent dit dat de eigenaar géén extra laag op het gebouw mag zetten, als de aangevraagde en uitgestelde vergunning wordt verleend? Ik wil heel graag antwoord hierop.
- B De motivatie over bouw- en goothoogte volgt in de zienswijzenota, vertelde ik net. Betekent dat ook dat alle andere punten uit onze zienswijze daarin netjes worden beantwoord? Ik vraag het me af. In onze zienswijze stonden diverse andere zaken die antwoord nodig hebben. Ik wil onze zienswijze niet letterlijk herhalen, daarom heb ik ze zo concreet mogelijk geformuleerd:
 - 1 Kan de gemeente onderbouwen waarom een kantoorpand moet worden omgebouwd tot woonruimte, terwijl 100 meter verderop een nieuwe kantoormogelijkheid wordt gerealiseerd?
 - 2 Kan de gemeente onderbouwen waarom een kantoorgelegenheid bij ENKA is opgenomen in de plannen, terwijl de eigenaar van het Besamgebouw juist aangeeft dat er géén behoefte is aan kantoren?
 - 3 Kan de gemeente onderbouwen waarom er géén extra woningen zijn ingetekend in het ENKAplan, terwijl juist daar wel behoefte aan blijkt te zijn?
 - 4 Kan de gemeente aangeven waarom wij geen enkele reactie hebben ontvangen op onze brieven? Uitgezonderd de ontvangstbevestigingen
 - 5 Kan de gemeente vertellen waarom wij op een gemeentepagina tussen **Partiële herziening Agrarisch buitengebied Ede 2016 – 1^e ronde / 'Bezemronde 3, kernen'** per toeval konden lezen dat er een bestemmingsplanwijziging aan zat te komen? *} cryptisch*
 - 6 Kan de gemeente motiveren waarom een transformatie noodzakelijk zou zijn terwijl er een longlist en een shortlist bestaat van gebouwen waar eerder vluchtelingen in konden worden opgevangen? Besamgebouw stond daar niet op.
 - 7 Kan de gemeente aangeven waarom het individueel belang van de eigenaar van het Besamgebouw voorrang lijkt te krijgen op het algemeen belang van de buurt?
 - 8 Kan de gemeente motiveren waarom wij per toeval in een memo moeten lezen dat niet alleen Zuidplein 4, maar ook nummer 6 zou worden getransformeerd? En dat contact zou worden gezocht met de bewoners?
 - 9 Hoe denkt de gemeente het wantrouwen van de bewoners weg te nemen?

op 2 januari een uitnodiging krijgen voor een bijeenkomst op 4 januari is niet handig
diezelfde onvoorbereide bijeenkomst over verschillende doelgroepen praten is niet
handig

in de krant noemen dat het om tijdelijke bewoning van betreffende panden gaat,
terwijl je bedoelt dat het permanente bewoning is, is niet handig
toevallig een memo zien waar nummer 6 wordt genoemd voor transformatie, wekt
geen vertrouwen. Ik kan u vertellen: dan volgen nog 2 andere kantoorpanden.

U voelt hem al: wanneer is de gemeente NU EINDELIJK eens bereid om met betrokkenen aan tafel te
gaan over deze kwestie? We leven in 2016 en het is echt PASSÉ om als overheid beslissingen te
nemen zonder de betrokkenen daarin te kennen.

Wij zijn zeer teleurgesteld over de gang van zaken, dat mag duidelijk zijn. De gemeente mag zich
opmaken voor een muur van weerstand rond de transformatie van kantoorgebouwen aan de Oude
Bennekomseweg en het Zuidplein. Het karakter van de buurt verandert daar ingrijpend mee en dat
accepteren wij niet zonder meer.

Neem onze sceptische mening serieus en ga eindelijk eens in gesprek!