



ZIENSWIJZENNOTA

Ede, Reehorsterweg 5a

april 2014

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' heeft van donderdag 13 februari 2014 tot en met woensdag 26 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen over het bestemmingsplan ontvangen.

De volgende zienswijze is tijdig ingediend en is daarmee ontvankelijk:

Reclamant 1

Inhoud zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat zijn uitzicht door de realisatie van een woning op het perceel Reehorsterweg 5a in Ede ernstig wordt beperkt en dat het karakter van de straat geweld wordt aangedaan doordat de bebouwingsdichtheid op perceel 5a en 7 zowel afzonderlijk als in zijn geheel fors groter wordt.
2. De kavelsplitsing past niet in het beleid van de gemeente Ede in vergelijkbare situaties.
3. Met het bestemmingsplan voor Reehorsterweg 5a komt het college terug op de visie voor het gebied uit het bestemmingsplan 'Zandlaan en omstreken'. Door nu de regels weer aan te passen wordt de uitspraak van de Raad van State over een eerder voor het perceel Reehorsterweg 5a ingediende bouwvergunning opzij geschoven.
4. Reclamant is het niet eens met de stelling dat het plan ruimtelijk een geringe invloed heeft op de bestaande situatie.
5. Reclamant is van mening dat er geen sprake is van een gat in de bebouwingsstructuur van de Reehorsterweg. Er is geen sprake van een meer continuïteit in het binnenstedelijke bebouwingsbeeld. De bestaande continuïteit wordt juist doorbroken door een grotere bebouwingsdichtheid en discontinuïteit in bouwstijl.
6. Reclamant heeft zijn twijfels over de perceelsgrootte van circa 520 m².
7. Reclamant maakt zich zorgen over de ruimte die er uiteindelijk is om voor hem in negatieve zin af te wijken van wat nu in het ontwerpbestemmingsplan staat.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Het is vaste jurisprudentie dat niemand recht heeft op een blijvend vrij uitzicht (zie ondermeer 201302041/1/R1).

Wanneer reclamant meent door het onderhavige bestemmingsplan schade te lijden, dan heeft hij de mogelijkheid om op grond van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een claim uit planschade in te dienen.

Ad 2

Niet duidelijk is wat reclamant bedoelt met vergelijkbare situaties.

Wanneer het gaat om een kadastrale splitsing van een perceel, gaat dit buiten de gemeente om. Dit betreft een privaatrechtelijke handeling waarbij de gemeente geen partij is.

Wanneer een kavel wordt gesplitst in een bestemmingsplan, gebeurt dit alleen als hier ruimtelijk geen bezwaren tegen bestaan. In het onderhavige geval zijn er gezien de ruime oppervlakte van de kavel geen ruimtelijke bezwaren om voor de kadastraal afgesplitste kavel in het bestemmingsplan een bouwperceel op te nemen.

Ad 3

Het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' past volledig in de visie voor het hele gebied. Er is in dit geval geen sprake van het opzij schuiven van de uitspraak van de Raad van State. In de uitspraak van 6 maart 2013, 201205218/1/A1 heeft de Raad van State het volgende bepaald:

'... is de enkele kadastrale splitsing van het oorspronkelijke perceel op zichzelf niet bepalend voor de vaststelling dat de omvang van het bouwperceel is gewijzigd. Zonder een wijziging in de eigendomsverhoudingen kunnen de kadastrale percelen weer eenvoudig worden samengevoegd, waardoor van daadwerkelijk afzonderlijke percelen geen sprake is...'

Omdat het zowel van de kant van de initiatiefnemer als van de kant van de gemeente de bedoeling is geweest om te spreken van twee afzonderlijke percelen, is hetgeen de Raad van

State heeft overwogen in het onderhavige geval te vertalen in een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan is voor het kadastraal afgesplitste perceel een afzonderlijk bouwvlak opgenomen. Hierdoor is er sprake van twee daadwerkelijk afzonderlijke bouwpercelen.

Ad 4

Het karakter van de straat wordt niet aangetast door het gevraagde bouwplan. De ruimte tussen de bestaande huizen en het nieuw te bouwen huis op perceel 5a is vergelijkbaar met de ruimte die er tussen de overige huizen in de straat is. Bovendien blijft het groen en elke nu reeds aanwezige boom bestaan, waardoor het zicht op de nieuw te bouwen woning vanuit de woning van reclamant voor een heel groot deel wordt weggenomen. Deze op het perceel Reehorsterweg 5a aanwezige eikenbomen zijn begroeid met hедера (klimop) waardoor er zowel in de zomer als winter een groen beeld is. Dit overwegende, is er om de gevraagde woning te kunnen realiseren dan ook geen grote ingreep in de bestaande situatie vereist.

Ad 5

Er is wel degelijk sprake van een gat tussen de woningen op nummer 5 en nummer 7, om precies te zijn 27,8 meter. Als er dan op het nieuwe bouwblok een huis gebouwd wordt met een gevelbreedte van bijvoorbeeld 7,8 meter dan blijft er aan beide zijden tussen de opeenvolgende bouwmassa's een tussenruimte van 10 meter over. Dit is vergelijkbaar met de afstanden tussen de woningen in de directe omgeving:

- De afstand van bouwmassa nummer 10 met nummer 12 is 9.50 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 10 met nummer 8 is 11.00 meter;
- De afstand van de huidige bouwmassa nummer 7 met nummer 5 is 27,8 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 7 met nieuwe bouwplan nummer 5a zal bedragen 10 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 5 met nieuwe bouwplan nummer 5a zal bedragen 10 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 5 met nummer 3 is 10.75 meter.

Er is ook geen sprake van een doorbreking van de continuïteit in het bebouwingsbeeld. Dit is af te lezen aan de breedte van de diverse percelen in de directe omgeving:

- Breedte van perceel nummer 10 is 17,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 12 is 12,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 14 is 12,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 5 is 14,5 meter;
- Breedte van het nieuwe perceel 5a is 17,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 7 is circa 20 meter.

Ad 6

De exacte oppervlakte van het perceel Reehorsterweg 5a is 494 m². Het bestemmingsplan zal hier op worden aangepast.

Ad 7

De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden komen overeen met de afwijkingsmogelijkheden die zijn opgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente Ede. Dit betekent dat voor de initiatiefnemer dezelfde regels gelden als voor reclamant.

Conclusie

De zienswijze geeft voor wat betreft de oppervlakte van het perceel, aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

Reclamant 2

Inhoud zienswijze

1. Reclamant geeft aan dat er in strijd met het geldende bestemmingsplan en het geldende beleid voor de buurt een woning op het perceel Reehorsterweg 5a in Ede mogelijk wordt gemaakt.
2. Het perceel Reehorsterweg 5a bestaat niet. Dit perceel is ook kadastraal niet apart geregistreerd.
3. Het kadastrale perceel 9602 is als zij- en achtererf onlosmakelijk verbonden met de rest van het woonperceel en maakt samen met het hoofdgebouw onderdeel uit van de gehele woonbestemming van Reehorsterweg 7.
4. De stelling dat het woonperceel van Reehorsterweg 7 groter is dan de andere woonpercelen in de straat is niet juist.
5. Visueel en feitelijk is er geen sprake van een gat in de bebouwing. Op het perceel staat bebouwing en ligt een inrit.
6. Het geconstrueerde bouwperceel is in strijd met de antidubbeltelbepaling uit het geldende bestemmingsplan.
7. De kadastrale grens loopt dwars door de bestaande bijgebouwen van de woning op het perceel Reehorsterweg 7.
8. De garage die tegen het perceel van reclamant aan is gerealiseerd, hoort onlosmakelijk bij Reehorsterweg 7.
9. De enkele kadastrale splitsing heeft niet tot gevolg dat men op zij- en achtererven een nieuwe woning mag realiseren, noch dat de bestaande garage langs de perceelsgrens kan worden omgebouwd tot woning.
10. De verbeelding geeft het bouwvlak en het plangebied niet juist weer.
11. De garage is 85 m² en zou op zich reeds als zelfstandige woning kunnen functioneren. De garage zal bij realisering van de nieuwbouwwoning ook mede een woonfunctie vervullen. Dit betekent dat het bouwvlak van de nieuwe woning op de verbeelding veel kleiner moet zijn.
12. In de toelichting ontbreekt een tekening van de te realiseren woning.
13. De bestaande garage zal niet gaan fungeren als ondergeschikt bijgebouw.
14. Er ontbreekt een toelichting op de bouwplannen.
15. De bestaande garage kan niet als bijbehorend bouwwerk of bijgebouw worden aangemerkt. De oppervlakte is te groot en het gebouw is te hoog.

Gemeentelijke reactie

Ad 1

Omdat de realisatie van een extra woning in strijd is met het bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.' wordt er voor het perceel Reehorsterweg 5a een apart bestemmingsplan opgesteld. Van strijd met het beleid voor de betreffende buurt is ook geen sprake, omdat voor het onderhavige perceel wordt uitgegaan van een royale woning op een royaal perceel, vergelijkbaar met de omliggende percelen.

Ad 2

Het perceel is kadastraal bekend als: gemeente EDE01, sectie D, nummer 9602. Voor dit perceel is op 5 oktober 2011 een besluit tot vaststelling van een nummeraanduiding genomen. Dit betekent dat het adres Reehorsterweg 5a in Ede vanaf 5 oktober 2011 is opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen van de gemeente Ede.

De stelling van reclamant, dat genoemd adres niet bestaat wordt door ons dan ook niet onderschreven.

Ad 3

Op dit moment maakt het perceel EDE01, sectie D, nummer 9602 inderdaad onderdeel uit van het perceel Reehorsterweg 7. Kadastraal zijn de percelen Reehorsterweg 5a en 7 op 21 januari 2010 gesplitst. De planologische scheiding van de percelen krijgt zijn beslag met het onderhavige bestemmingsplan.

Ad 4

Er wordt niet gesteld dat het perceel Reehorsterweg 7 groter is dan de omliggende percelen. Gerelateerd aan de breedte behoort het perceel wel tot de bredere percelen in de straat:

- Breedte van perceel nummer 10 is 17,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 12 is 12,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 14 is 12,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 5 is 14,5 meter;
- Breedte van het nieuwe perceel 5a is 17,5 meter;
- Breedte van perceel nummer 7 is circa 20 meter.

Ad 5

Er is wel degelijk sprake van een gat tussen de woningen op nummer 5 en nummer 7, om precies te zijn 27,8 meter. Als er dan op het nieuwe bouwblok een huis gebouwd wordt met een gevelbreedte van bijvoorbeeld 7,8 meter dan blijft er aan beide zijden tussen de opeenvolgende bouwmassa's een tussenruimte van 10 meter over. Dit is vergelijkbaar met de afstanden tussen de woningen in de directe omgeving:

- De afstand van bouwmassa nummer 10 met nummer 12 is 9.50 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 10 met nummer 8 is 11.00 meter;
- De afstand van de huidige bouwmassa nummer 7 met nummer 5 is 27,8 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 7 met nieuwe bouwplan nummer 5a zal bedragen 10 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 5 met nieuwe bouwplan nummer 5a zal bedragen 10 meter;
- De afstand van bouwmassa nummer 5 met nummer 3 is 10.75 meter.

Het feit dat er achter op het perceel reeds een bijgebouw staat en dat er een inrit naar dit bijgebouw is aangelegd, doet niets aan het bovenstaande af. Het zogenaamde gat in de bebouwing is namelijk gerelateerd aan de woningen en niet aan eventuele overige bebouwing.

Ad 6

Toetsing aan de antidubbeltelbepaling uit het bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.' is niet aan de orde, omdat in het onderhavige geval sprake is van een nieuw bestemmingsplan en daarmee van een nieuwe planologische situatie.

Ad 7

Het feit dat de kadastrale grens door een bijgebouw loopt, is voor de feitelijke of planologische situatie niet relevant. De gronden waarop het bijgebouw staat, hebben in het bestemmingsplan 'Zandlaan e.o.' de bestemming 'Wonen'. Deze gronden krijgen ook in het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' deze bestemming.

Saillant detail: Wanneer de nieuwe woning op het perceel Reehorsterweg 5a wordt gerealiseerd, wordt het betreffende bijgebouw gesloopt.

Ad 8

In het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' wordt het betreffende bijgebouw (planologisch) losgekoppeld van het perceel Reehorsterweg 7. De betreffende garage gaat in dit geval deel uitmaken van het perceel Reehorsterweg 5a.

Ad 9

Door het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Reehorsterweg 5a is er geen sprake meer van bouwen op een zij- of achtererf. De nieuw te realiseren woning krijgt een eigen bouwvlak waarbinnen de woning gebouwd mag worden. Daarnaast is er geen sprake van dat de bestaande garage wordt omgevormd tot woning. De garage wordt ook niet opgenomen in het bouwvlak.

Ad 10

De grenzen van het plangebied zijn gelijk aan de kadastrale grenzen.

Het bouwvlak is gebaseerd op het meest recente bouwplan van de initiatiefnemer.

Ad 11

Het feit dat de bestaande garage een dusdanige oppervlakte heeft, dat deze als zelfstandige woning zou kunnen functioneren, betekent niet dat deze ook als zodanig bestemd moet worden. De aanname van reclamant dat de garage bij realisatie van de nieuwe woning ook een woonfunctie gaat vervullen is onjuist. De bestaande garage behoudt in het nieuwe bestemmingsplan zijn huidige functie. Er is dan ook geen enkele reden om aan te nemen dat het bouwvlak in het nieuwe bestemmingsplan kleiner moet zijn.

Opgemerkt wordt dat de garage een oppervlakte heeft van 76,4 m² en niet van 85 m².

Ad 12

Er zal een schets van de nieuwe woning worden opgenomen.

Ad 13

De veronderstelling van reclamant dat de bestaande garage niet zal gaan fungeren als ondergeschikt bijgebouw wordt door ons niet onderschreven.

Ad 14

Er zal een toelichting op de bouwplannen worden opgenomen.

Ad 15

Het feit of er sprake is van een bijbehorend bouwwerk of bijgebouw kan niet worden gerelateerd aan oppervlakte of bouwhoogte. De bestemming is in dit geval bepalend.

Zienswijzenoverleg met betrekking tot het bestemmingsplan "Ede, Reehorsterweg 5a

Aanwezig:

Namens de gemeente : wethouder M. Eleveld (voorzitter);
De heer J.F. de Leeuw (juridisch adviseur)
de heer Th.M. Driever (notulist)

Belanghebbenden: Reclamant 1
Reclamant 2

aanvrager planherziening *****

raadsleden: de heer H. van Huysstee (PvdA)
de heer G.J. Koster (Gemeente Belangen)

Datum: 10 april 2014

Locatie: gemeentehuis, kamer A301.

Van 13 februari 2014 t/m 26 maart 2014 heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, Reehorsterweg 5a' ter inzage gelegen. In die periode zijn twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. De beide indieners zijn op de uitnodiging voor het zienswijzenoverleg ingegaan.

De voorzitter heet de aanwezigen van harte welkom. Zij geeft uitleg over het doel en functie van het zienswijzenoverleg. De heer De Leeuw gaat vervolgens in op de in het verleden gevoerde bouwvergunningprocedure, waarbij met name de overwegingen van de Raad van State uitvoerig worden belicht. De uitspraak van de Raad van State heeft de gemeente doen besluiten voor de te bouwen woning een bestemmingsplanprocedure te doorlopen.

Vervolgens krijgt Reclamant 1 het woord. Hij gaat in op de ruimtelijke context van de Reehorsterweg en omgeving: grote percelen, grote karakteristieke huizen. De straat is volgens hem 'af'. De voorgestelde nieuwbouw doet het karakter van de Reehorsterweg geweld aan en vermindert de leefkwaliteit. Hij bestrijdt de opvatting van de gemeente dat hier sprake is van het opvullen van een gat in de bestaande bebouwing: er is geen gat, maar de nieuwbouw doet het grootste kavel juist veranderen in de kleinste (5a). Waar normaal een bebouwingspercentage van 65% geldt, wordt op de percelen 5a en 7 straks 85% bereikt. Dit alles zorgt voor uitzichtverlies en lichtbeperking. Maar wellicht belangrijker is nog dat straks sprake zal zijn van een discontinuïteit in de bebouwingslijn. Zo zullen de woningen 5 en 5a op slechts 2 meter van elkaar af komen te staan, waar een afstand van 10 meter gangbaar is.

In aanvulling hierop merkt de heer Van de Berk nog het volgende op:

- het betreft een nieuw pand, terwijl de bestaande bebouwing van begin van de vorige eeuw is;
- de op de verbeelding opgenomen maten kunnen worden opgerekt, wat de verhoudingen verder doet verslechteren;
- gemeente Ede, verkwansel je juweeltjes niet!

Reclamant 2 geeft aan hun woning enige jaren geleden te hebben gekocht en zich vooraf goed heeft laten informeren over het bestemmingsplan. Dat gaf vertrouwen, dat zich geen vreemde ontwikkelingen voor zouden doen. De thans voorliggende partiële herziening heeft een ondermaatse planologische onderbouwing en de voorgestelde nieuwbouwwoning komt wel heel dichtbij, met veel minder licht etc. tot gevolg.

Dan de te volgen procedure: de Raad van State vernietigde in 2010 de bouwvergunning en ook het nieuwe, geactualiseerde bestemmingsplan "Zandlaan en omgeving" biedt voor het perceel Reehorsterweg 5a geen mogelijkheid om een woning te realiseren. Dus is er geen verleden! Dat betekent dat er op dit moment een zuivere belangenafweging gemaakt dient te worden, waarbij de gemeente zelf geen belang heeft, de aanvrager uit is op twee woningen. Bij het niet doorgaan van woning 5a lijdt de initiatiefnemer naar zijn mening geen verlies. De omwonenden hebben vooral verlies in het woongenot. Waarom zouden de belangen van de initiatiefnemer zwaarder wegen dan van de omwonenden?

Vanuit de tekening(en) bezien, is er ook geen gat in het straatbeeld, dat maakt het voor de omwonenden zo wrang. De heer De Leeuw haakt daar op in, door aan te geven dat de benoemde tekening globaal is en bovendien uitgaat van het oorspronkelijke plan uit 2009. De huidige planverbeelding geeft de grenzen beter aan.

Tot slot krijgt de initiatiefnemer de mogelijkheid zijn visie weer te geven. Hij merkt op dat de eerder getoonde (foto)beelden van Reclamant 1 een onjuiste indruk geven van de effecten van de voorgestelde nieuwbouw. Daarbij mag er niet aan voorbij worden gegaan, dat het zicht op een grote schuur van 6 meter hoog verdwijnt. Bovendien is de afstand tot de woning van Reclamant 1 42 meter. Volgens de initiatiefnemer is er wel degelijk sprake van een gat tussen de woningen Reehorsterweg 5 en 7. Deze is bijna 28 meter en na nieuwbouw is de ruimte tussen zowel 5 en 5a als tussen 5a en 7 circa 10 meter, wat tegemoetkomt aan het bestaande bebouwingsritme aan de Reehorsterweg. De initiatiefnemer eindigt zijn verhaal met te wijzen op het verleden. Er kon ten tijde van de aankoop van zijn woning (23 jaar geleden) een woning bijgebouwd worden. Dat was een belangrijk motief om hier te komen wonen.

Wethouder Eleveld sluit het zienswijzeoverleg onder dankzegging aan alle aanwezigen.