



ZIENSWIJZENNOTA

Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast nummer 26

januari 2018

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast nummer 26' heeft van donderdag 2 november tot en met woensdag 13 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is er één zienswijze over het bestemmingsplan ontvangen.

Deze zienswijze is op tijd ingediend en is daarmee ontvankelijk:

Reclamant

Inhoud zienswijze

1. De afstand van de mogelijke bebouwing tot de zijgrens van het perceel van reclamant was 22 meter, dit wordt nu 12 meter.
2. De vliegroute van de vleermuizen en gierzwaluwenpopulatie wordt verstoord.
3. De nog aan te planten bomen in de W.J. Bitterstraat dienen aangepast te worden aan de geplande nieuwbouw. Hierdoor kan aan reclamant tegemoet gekomen worden door de kavels naar het westen te schuiven. Hierbij geniet het bij reclamant de voorkeur om drie vrijstaande en drie dubbele woningen te realiseren. Hierdoor is naar zijn mening de vliegroute voor vleermuizen ook beter gewaarborgd.
4. De maximale bouw- en goothoogte dient teruggebracht te worden van negen en zes meter naar acht en vier meter.
5. Reclamant verzoekt rekening te houden met het natuurbeschermingsbesluit, artikel 3.4.
6. Reclamant ziet graag dat de in de loop der jaren verwijderde bomen aan de W.J. Bitterstraat worden herplant. Tevens ziet hij graag dat de bomen worden aangepast aan de locatie van de opritten en derhalve niet dat de opritten worden aangepast aan de bomen.

Deze zienswijze is met reclamant besproken in het zienswijzenoverleg op 11 januari 2018.

Ad 1

Niet wordt ontkend dat de bouwvlakken dicht op de erfgrans van het perceel van reclamant komen. Echter in stedelijk gebied is een afstand van 12 meter tussen twee woningen aanzienlijk te noemen.

Opgemerkt wordt dat de afstand van de woning van reclamant tot de woning op het perceel W.J. Bitterstraat ** circa 10 meter en de woning op het perceel W.J. Bitterstraat * circa 12 meter bedraagt.

Wanneer reclamant meent hierdoor schade te lijden, kan hij op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek doen om een tegemoetkoming in planschade.

Ad 2

Vleermuizen

De afstand tot het plangebied is voldoende om verstoring van verblijfplaatsen te voorkomen. Wel dient er rekening gehouden te worden met verlichting. De plannen voorzien daarin.

Vleermuizen gebruiken lijnvormige landschapselementen om zich te verplaatsen. De bomen en struiken aan de westzijde van de woning aan de zijde van het plangebied zijn daarvoor (potentieel) geschikt. Om verstoring te voorkomen, dient er ten alle tijde voldoende (lijnvormig en onverlicht) groen aanwezig te zijn.

Gierzwaluwen

Over het algemeen vormt bebouwing geen belemmering voor gierzwaluwen. Mogelijk verblijft de soort onder dakpannen in de omgeving. Een stenige omgeving wordt door de soort geprefereerd.

Ad 3 en ad 6

De laanstructuur van de bomen dient in stand te blijven. De bomen hebben de boomwaarde waardevol.

Binnen de gemeente gaan we zorgvuldig om met deze bomen. Er is voldoende ruimte om de plannen aan te passen op de bestaande groenstructuur. De bomen zijn gezond, waardoor er geen argumenten zijn om de bomen te kappen.

De stobben die nog in de straat staan worden tijdens het reguliere boomonderhoud verwijderd. Op termijn wordt er bekeken of de ontstane gaten in de laanstructuur opgevuld moeten worden met nieuwe bomen. Zodra hier meer over bekend is, worden de omwonenden hierover geïnformeerd.

De bestaande bomen in schapenweide staan op particulier grond.
De gemeente voert hier geen onderhoud uit, omdat dit geen gemeentelijk eigendom is.

Ad 4

De maximale bouw- en goothoogte van negen respectievelijk zes meter, sluit aan bij de reguliere bouw- en goothoogte die in de gemeente Ede wordt gehanteerd. De gehanteerde bouw- en goothoogte sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving, in die zin dat er geen sprake is van een significante afwijking ten opzichte van de bestaande woningen.

De grootte van de bouwpercelen komt overeen met de bouwpercelen uit het bestemmingsplan 'Molenstraat'.

Wanneer reclamant meent hierdoor schade te lijden, kan hij op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een verzoek doen om een tegemoetkoming in planschade.

Ad 5

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met alle relevante wetgeving, waaronder de Wet natuurbescherming.

Ter bescherming van de natuurwaarden is in het bestemmingsplan de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting' geldt dat alvorens het bevoegde gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen van de 'Hoofdgebouwen' kan afgeven, er een quick scan ecologie wordt uitgevoerd.
- b. De woningen moeten worden voorzien van nest- en voortplantingslocaties voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen.
 - a. Er moet rekening worden gehouden met foeragerende vleermuizen door buitenverlichting zo te plaatsen dat de lichtbundels neerwaarts vallen, het gebruik van wit licht als buitenverlichting wordt vermeden.
 - b. In de tuinen van desbetreffende kavels dient inheemse beplanting gebruikt te worden.

NB. Reclamant heeft zijn zienswijze op 2 februari 2018 ingetrokken.

Zienswijzeoverleg 'Ede, W.J. Bitterstraat, kavels naast nummer 26'
11 januari 2018

Reclamant

Namens de gemeente

- wethouder H. van Huijstee
- J.F. de Leeuw (verslag)

Gemeenteraad

- L. Weesie (D'66)
- E. Jansen (SGP)
- T. Boersma (CDA)
- R. Bos (Groen Links/PE)
- H. Hindriks (ChristenUnie)
- E. Bouma (Gemeente Belangen)

Overige aanwezigen

Opening

Wethouder Van Huijstee opent het zienswijzenoverleg en geeft het doel van het overleg aan.

Toelichting zienswijze bezwaarmaker(s)

Reclamant geeft aan dat hij zijn huidige woning in 1995 heeft gekocht. Toen was de afstand van het dichtstbijzijnde bouwperceel tot zijn woning 15 meter. In de nieuwe situatie komt het hoofdgebouw ter hoogte van zijn achtertuin. Het dichtstbijzijnde bouwvlak komt nu op ruim 5 meter afstand van de perceelsgrens te liggen.

In verband met de Wet natuurbescherming ziet reclamant het plangebied graag aangeduid als waardevol gebied. Verder ziet reclamant de waardevolle bomen graag aangepast aan de nieuwbouw. Tevens ziet hij de in het verleden verwijderde bomen graag weer terug komen.

Verder wil reclamant weten wanneer er een quick scan is gedaan naar vleermuizen en wanneer de provincie toestemming heeft verleend.

De grootte van de bouwpercelen ziet hij graag afgestemd op de huidige percelen.

Reactie wethouder

De wethouder geeft aan dat er nu geen antwoord op de vragen wordt gegeven. Dit gebeurt schriftelijk.

Reacties raadsleden

De heer Jansen vraagt wat de aanleiding voor dit bestemmingsplan is en of er overleg is geweest met de bureaus. Hij constateert bijvoorbeeld dat de maximale bouwhoogte in het geldende bestemmingsplan 9 meter bedraagt en in het nieuwe bestemmingsplan wordt dit 10 meter. Is dit aangevraagd?

De heer De Leeuw geeft aan dat 10 meter in Ede de standaard is voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen. Deze standaard wordt ook hier toegepast. Hier is in de aanvraag voor de bestemmingsplanwijziging niet om gevraagd.

De heer Hindriks vraagt of de genoemde 10 meter wel moet gelden voor inbreidingslocaties en niet alleen voor uitbreidingslocaties. Aangegeven wordt dat ten tijde van het bestemmingsplan Kern Ede 1974 een maximale hoogte van 11 meter mogelijk was.

Bij de bepaling van maximale bouwhoogten wordt er geen onderscheid gemaakt tussen inbreidings- of uitbreidingslocaties. Per ontwikkeling wordt een stedenbouwkundige afweging gemaakt. Die afweging is ook hier gemaakt.

Reacties reclamant en eigenaar

De adviseur van reclamant geeft aan dat de twee percelen naast het perceel van reclamant in het verleden een aantal meter terug lagen. Nu liggen de percelen allemaal in dezelfde rooilijn. De heer De Leeuw geeft aan dat deze percelen bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan weer 3 meter terug worden geplaatst, waardoor er voor deze percelen een voortuin van 8 meter diep ontstaat.

Reclamant stelt de vraag hoe diep de woningen worden. De heer De Leeuw antwoordt dat de woningen 11 meter diep worden. Reclamant geeft aan dat de achterkant van de bouwvlakken daarmee ongeveer gelijk komen aan de achtergevel van zijn woning.

Aangegeven wordt dat de totale diepte van de percelen circa 40 meter zal bedragen.

De adviseur van reclamant geeft aan dat hij het jammer vindt dat de kadastrale grenzen niet zijn ingetekend.

De wethouder geeft aan dat deze grenzen nog niet bekend zijn. Het plangebied is op dit moment nog één kadastraal perceel. De grens van het bestemmingsplan ligt aan de zijde van reclamant op de kadastrale grens.

***** geeft aan dat, op het moment dat reclamant zijn woning kocht, het bestemmingplan 'Kern Ede 1974' van toepassing was. ***** geeft aan dat er bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Molenstraat' in 2010 door de gemeente een fout is gemaakt, waardoor de percelen niet goed in het bestemmingsplan zijn terechtgekomen. Het totale perceel heeft in 2010 in eerste instantie een bedrijfsbestemming gekregen. ***** geeft aan dat de percelen in 2010 in elkaar zijn geschoven en dat wordt met het nu voorliggende bestemmingsplan weer hersteld.

De heer Jansen wil hier graag uitleg over.

*De opmerking van ***** is ten dele waar. Bij het voorontwerpbestemmingsplan was er een bedrijfsbestemming over het gehele perceel gelegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan is dat destijds hersteld en zijn de bouwvlakken overgenomen conform het bestemmingsplan 'Kern Ede 1974'. Er is derhalve geen verschil tussen de bestemmingsplannen 'Molenstraat' en 'Kern Ede 1974' in ligging van de bouwvlakken. Het enige verschil is dat de twee meest oostelijke bouwvlakken in het bestemmingsplan 'Molenstraat' 3 meter naar achteren zijn geschoven.*

In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt er dan ook niets hersteld, maar ontstaat een nieuwe situatie waarbij de bouwvlakken in oostelijke richting worden opgeschoven.

Reclamant geeft aan dat hij verschil in afstand van 5 meter tot zijn perceelsgrens in het nieuwe bestemmingsplan en de afstand van 15 meter in het geldende bestemmingsplan nogal groot vindt.

Slotwoord wethouder

De wethouder geeft aan dat de gestelde vragen schriftelijk worden beantwoord. Deze antwoorden gaan samen met de overige stukken van het bestemmingsplan naar de gemeenteraad voor besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan.

De wethouder dankt de aanwezigen voor hun aanwezigheid en sluit het overleg.