



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPAN

‘Bennekom, Heelsumseweg 50’

24 mei 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekom, Heelsumseweg 50' heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn is één zienswijze, namens een groep omwonenden, ingekomen. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Zienswijze namens een groep omwonenden, brief geregistreerd onder nummer 20220131241718, hierna reclamanten 1

Indieners gezamenlijke zienswijze



Fig 1. Plangebied en woonpercelen reclamanten

Inhoud zienswijze

1. Het voorgestelde programma en bijbehorend bouwvolume past niet in de structuur van de wijk.
2. De nieuwbouw is te dicht op de perceelgrens gesitueerd.
3. De bebouwing is grotendeels gelegen op ten zuidwesten van de villa, terwijl het voorerf vrij van bebouwing blijft.
4. Vanuit de nieuwbouw is sprake van zicht op omliggende percelen, waardoor de privacy wordt aangetast.
5. Vanwege de nieuwbouw ontstaat lichthinder op omliggende percelen.
6. Vanwege de nieuwbouw ontstaat geluidhinder op omliggende percelen.
7. Het plan heeft effect op het aanwezige groen op het perceel.
8. De verbouw van de villa sluit niet aan bij de uitgangspunten uit het Beeldkwaliteitsplan.
9. De realisatie van het voorgestelde aantal wooneenheden is mogelijk niet noodzakelijk voor een rendabel project.
10. De planschaderisico-analyse roept vragen op.

11. Omwonenden vinden een alternatief plan, waarbij de bouwmassa wordt gemaximaliseerd tot twee bouwlagen en de bestaande bouwblokken, en waarbij sprake is van minder glas, aanvaardbaar.

Gemeentelijke reactie

Ad 1. Wijkstructuur

De omgeving van het perceel Heelsumseweg 50 kenmerkt zich door ruime percelen met villabebouwing. Het perceel zelf vormt hierop een uitzondering, nu het momenteel nog bestemd is voor kantoordeeleinden en er een kantoorgebouw aanwezig is. Hoewel deze functie niet als storend wordt ervaren in de woonomgeving, is het vanuit beleidsmatig oogpunt zeker mogelijk om medewerking te verlenen aan transformatie van het perceel naar een woonbestemming.

De (impact op de) omgeving is bij de zoektocht naar een geschikte invulling een ijkpunt, maar dat wil niet zeggen dat deze invulling beperkt is tot slechts de gebiedskenmerken zoals beschreven in de Welstandsnota. De huidige woningbehoefte vraagt juist ook om inbreiding en intensivering van woningprogramma, ook als dat afwijkt van de bestaande wijkstructuren. Het kader is daarbij een goede stedenbouwkundige inpassing en behoud van woonkwaliteit, zowel voor de bestaande bewoners als de toekomstige. Het college is van mening dat met het voorliggende plan beide belangen op een evenredige wijze zijn afgewogen. Dit wordt nader toegelicht in de gemeentelijke reactie op de volgende punten, met name onder 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 11.

Ad 2. Afstand tot perceelgrens

Er geldt vanuit planologisch oogpunt geen minimale afstand tot een perceelgrens. Het Burenrecht uit het Burgerlijk Wetboek stelt dat er op minder dan twee meter van een erfgrens geen ramen of andersoortige gevelopeningen aanwezig mogen zijn zonder toestemming van de eigenaren van dat perceel. Dit vertaalt zich naar het Bouwbesluit, in die zin dat de lichtinval door ramen en gevelopeningen op minder dan twee meter van een perceelgrens niet meegerekend mag worden.

Evenwel bevinden de bouwblokken in het nieuwe bestemmingsplan zich op meer dan twee meter van de perceelgrens. Het dichtstbijzijnde punt bevindt zich op ongeveer 3,5 meter van de perceelgrens. Er is met het uitblijven van strijd met het burenrecht, geen sprake van een evident privaatrechtelijke beperking.

Dat de bebouwing vanwege de ligging een grotere impact heeft op de leefomgeving van reclamanten dan de bestaande bebouwing, is helder. Het college is echter van mening dat de impact nog steeds binnen de grenzen van het acceptabele is, zeker gelet op het landschappelijke inpassingsplan dat wordt verbonden aan het bestemmingsplan. Het is voor een goed woon- en leefklimaat niet ondenkbaar om een woongebouw op zo'n 3,5 meter van de perceelgrens te realiseren. Daar komt bij dat de afstand van de nieuwbouw tot de omliggende woningen een stuk groter is. Dat is uiteengezet in onderstaande afbeelding.



Fig 2. Afstanden tussen nieuwe en omliggende bouwblokken

Bovenstaande afstanden tussen de nieuwbouw en omliggende bebouwing, zijn niet afwijkend voor een normale woonomgeving. Sterker nog, de afstanden zijn vergelijkbaar met de onderlinge afstand tussen de bestaande bouwvlakken in de directe omgeving van het plangebied.

Ad 3. Terreinindeling

De gekozen terreinindeling en locatie van de nieuwbouw is ingegeven door stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten. Dit start bij de notie dat de bestaande villa behouden dient te blijven. Hoewel het pand geen monumentale status heeft, is het wel karakteristiek voor de omgeving, en hiermee waardevol en beeldbepalend. Het geeft de straat een bijzondere identiteit en draagt sterk bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Doordat de villa centraal op het perceel staat, en daarmee afwijkt van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Heelsumseweg, geeft dit een eerste kader voor de ontwikkelmogelijkheden van het perceel.

Het behoud en de versterking van het groene voorterrein is vervolgens een belangrijk kader, met name vanuit cultuurhistorisch oogpunt. Ruime en groene voorerven geven de Heelsumseweg haar kenmerkende uitstraling. Vanuit historisch oogpunt geldt dit ook zeker voor het perceel Heelsumseweg 50, dat als onderdeel van een groter landgoed beschikte over een aanzienlijke groene omkadering. Hoewel het voorterrein momenteel met name voor het parkeren is ingericht, herinneren de vaak waardevolle bomen nog aan deze situatie. Het herstel hiervan is een belangrijk uitgangspunt. Om die reden is ook gekozen voor een parkeergarage onder de 5 grondgebonden woningen, zodat er op peilniveau een optimale groene inrichting kan plaatsvinden.

De nieuwbouw kan daarmee met name aan de oost- en zuidzijde van de villa komen te staan. Gelet op de grootte van het perceel, is hier vanuit stedenbouwkundig oogpunt nog voldoende ruimte voor.

Ad 4. Aantasting privacy

In het omgevingsrecht dient in beginsel een onderscheid te worden gemaakt tussen publiekrechtelijke en privaatrechtelijke belangen. Privacy is een aspect dat in de eerste plaats geregeld is in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, artikel 50). Hierin is geregeld dat gevelopeningen niet op een afstand van minder dan twee meter van de perceelgrens gelegen mogen zijn. Zoals onder ad 2. al is uiteengezet, is hier geen sprake van.

In het kader van het bestemmingsplan dient te worden getoetst aan het algemene begrip 'goede ruimtelijke ordening'. De impact van een nieuwe wooneenheid op de omgeving (en vice versa) moet langs de lat van deze norm worden gelegd. Wordt met het toevoegen van de gewenste bebouwing op onevenredige wijze inbreuk gemaakt op de belangen van omwonenden? Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat deze toets zich met name richt op de inblik in de woning. In een normale woonomgeving is het namelijk niet ongebruikelijk dat er vanaf een verdieping zicht is in de tuinen van buren. Er bestaat niet zoiets als een recht op vrij uitzicht, noch een recht op een tuin waar geen zicht van buitenaf in mogelijk is.

Met de realisatie van het bouwplan, ontstaat een situatie waarbij - met name vanaf de verdiepingen - enig zicht richting de omgeving ontstaat. Gelet op de afstanden tot de omliggende woningen (zie ook figuur 2) is er sprake van een situering die in een normale woonomgeving niet afwijkt van het acceptabele.

De kortste afstand van de grondgebonden woningen tot een bestaande woning is 16 meter: dat is een afstand die goed aansluit bij de bestaande situatie.

De kortste afstand van het nieuwe appartementengebouw tot de omliggende woningen is 19 meter.

Daarbij geldt dat het appartement op de tweede verdieping nog een aantal meter verder terugligt, zodat de afstand tot de dichtstbijzijnde woning zo'n 25 meter is.

De kortste afstand van de villa tot een bestaande woning is zo'n 34 meter.

Uiteraard geldt dat de impact van een appartement op de omgeving anders is dan die van een grondgebonden woning. In de appartementen, en daarmee op de verdiepingen van de nieuwbouw, zal sprake zijn van een intensiever gebruik ten opzichte van een grondgebonden woning. Dat betekent echter niet dat dit niet inpasbaar is in een woonomgeving. Met de hierboven beschreven afstanden in het achterhoofd, ontstaat er redelijkerwijs geen onacceptabel direct zicht in omliggende woningen, zeker niet gelet op de groene omzoming van het perceel. Dat blijkt ook uit de zichtlijnenstudie die is uitgevoerd en als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd is.

Daarbij geldt nog dat met de omwonenden, in een parallel spoor, overleg is gevoerd over de groene inpassing van het perceel. Daarbij is gericht gekeken naar de meest strategische plekken om bomen en overig groen aan te planten, zodanig dat eventueel zicht nog meer wordt weggenomen. De inpassing wordt vastgelegd in een inpassingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan verbonden wordt.

Ad 5. Lichthinder

Ook voor wat betreft lichthinder bestaan geen concrete normen in het planologische spoor. In een woonomgeving mag men verwachten dat er enig licht van naburige percelen te zien is. In het privaatrechtelijke spoor geldt dat enkel onrechtmatige hinder verboden is (5:37 Burgerlijk Wetboek), maar dit gaat veel verder dat de normale lichtuitstraling van een woning.

De nieuwbouw staat niet op een onredelijk dichte afstand tot de omliggende woningen. Bij het nieuwe appartementengebouw worden daarbij bouwkundige maatregelen - in de vorm van houten lamellen - gerealiseerd om lichtuitstraling nog verder te verminderen. Met het voorliggende bestemmingsplan ontstaat daarmee geen situatie die in een normale woonomgeving onacceptabel is.

Ad 6. Geluidhinder

Het argument dat met de ontwikkeling sprake zou zijn van geluidshinder op omliggende percelen, is niet verder onderbouwd. Wellicht dat reclamanten doelen op geluid vanwege het gebruik van het tuingedeelte en terrassen door toekomstige bewoners. Omgevingsgeluid vanwege het woongebruik is

in de omgeving echter normaal, en in lijn met een goede ruimtelijke ordening. Overigens geldt daarbij dat de doelgroep die hier komt te wonen met name zal bestaan uit senioren en huishoudens zonder jonge kinderen. Ook in dat opzicht valt niet te verwachten dat het toekomstige gebruik onevenredige geluidstoename zal veroorzaken.

Ad 7. Aantasting van groen

De stelling van reclamanten dat het plan gevolgen heeft voor bestaande groen op het perceel, is juist. Een aantal bomen zullen gekapt worden, en ook zal overig groen verdwijnen of veranderen. Daar staat tegenover dat er ook veel groen wordt toegevoegd, om zo de groene omkadering van het perceel te behouden en versterken.

Het verwijderen van groen, niet zijnde bomen, is vergunningvrij. Ook voor bomen geldt dat de kap hiervan in een aantal gevallen vergunningvrij is. Voor waardevolle en monumentale bomen geldt een vergunningplicht op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening. Voor vergunningvrije elementen geldt dat deze ook zonder ruimtelijke ontwikkeling verwijderd mogen worden. In dat opzicht is het van belang om onderscheid te maken tussen beide categorieën.

Dat onderscheid is gemaakt in de uitgevoerde Bomen Effect Analyse. Daaruit blijkt dat 13 vergunningplichtige bomen dienen te worden gekapt. Voor vier van deze bomen (8, 17, 22 en 50) vloeit deze noodzaak voort uit de staat van de boom. De overige negen bomen moeten worden gekapt vanwege de uitvoering van het bouwplan.

In de Algemene Plaatselijke Verordening is opgenomen dat het College een vergunning kan verlenen op het moment dat dit voor de realisatie van een bouwplan nodig is (artikel 4:11c, lid 3 APV). In die afweging zijn de verschillende betrokken belangen tegen elkaar afgewogen. De transformatie van het perceel met behoud van de karakteristieke villa en de toevoeging van een woningbouwprogramma dat bijdraagt aan de gemeentelijke doelstellingen weegt daarbij zwaarder dan het volledige behoud van alle bomen op het perceel. Daarbij is het van belang dat een groot deel van de bomen op het perceel wel behouden blijft, en dat er een substantiële herplant plaatsvindt, waarmee de kwaliteit van het groen op het perceel tevens opgewaardeerd wordt. Deze maatregelen zijn vervat in het landschappelijk inrichtingsplan, dat als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan is gekoppeld. Dat plan geldt als compensatieregeling zoals bedoeld in artikel 3, lid 5 van de beleidsregel Houtopstanden Ede.

Overigens moet voor de kap van vergunningplichtige bomen in de uitvoeringsfase een omgevingsvergunning worden gevraagd, waarbij wordt getoetst aan bovenstaande kaders.

Ad 8. Strijd met beeldkwaliteitsplan

De toets aan het Beeldkwaliteitsplan vindt plaats gedurende de vergunningsprocedure. Evenwel heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit in het kader van vooroverleg de voorlopige bouwplannen al getoetst aan het Beeldkwaliteitsplan 'Heelsumseweg 50 Bennekom'. De Commissie heeft een positief advies afgegeven. Er is geen reden om aan te nemen dat de voorlopige wijze van uitvoering in strijd is met het Beeldkwaliteitsplan, waarbij dient te worden opgemerkt dat dit in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geen rol speelt.

Ad 9. Winstoptimalisatie

Bij de beoordeling van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, is ook de financiële uitvoerbaarheid aan de orde. Daarbij is van belang of een plan redelijkerwijs in de planperiode van 10 jaar kan worden uitgevoerd. Het betreft een particulier initiatief, waarbij de toekomstige verkoop en/of verhuur van de 15 wooneenheden de opbrengst bepaald. De kosten worden gemaakt in het kader van de financiering van het perceel, de planontwikkeling en de uitvoer van het plan. Er is geen reden om aan te nemen dat er sprake is van een plan dat op voorhand financieel onhaalbaar is. De gemaakte en te maken kosten zullen immers worden doorberekend aan de toekomstige kopers/huurders, waarbij het programma voldoende ruimte biedt om de te maken kosten terug te verdienen.

De stelling van reclamanten dat wellicht sprake is van winstoptimalisatie (en dat met een beperkter programma ook een rendabel plan kan worden gerealiseerd), doet hier niet aan af. Het college wil daarbij nog wel aangeven dat een beoordeling op hoofdlijnen van de businesscase heeft plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat er zeker een bepaalde winstmarge aanwezig is, maar dat deze in lijn is met andere woningbouwontwikkelingen. Het is zeker niet zo dat er sprake is van een exorbitant

winstmarge. Uit de beoordeling blijkt tevens dat een inkrimping van het programma het project onrendabel maakt.

Ad 10. Planschade

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de planvorming een planschaderisico-analyse laten uitvoeren. Reden hiervoor is de bepaling in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente dat eventuele planschade wordt doorgelegd aan initiatiefnemer. Het is dan verstandig en gebruikelijk om een risicoanalyse te laten opstellen.

Uit de analyse is gebleken dat het planschaderisico nihil is. Er is door een onafhankelijk bureau een vergelijk gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe situatie, waarbij voor- en nadelen (financiële) tegen elkaar zijn afgewogen. De conclusie is dat eventuele waardevermindering van het vastgoed het normaal maatschappelijk risico niet overstijgt.

De planschaderisico-inventarisatie maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het staat omwonenden, los van de rechtsmiddelen in het planologische spoor, vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan een verzoek om planschade in te dienen. Op dat moment zal de gemeente een definitie planschaderapport laten opstellen, welke bepalend is voor eventuele financiële vergoedingen. In dat spoor kunnen reclamanten tevens zelf een deskundig rapport laten opstellen.

Ad 11. Alternatief bouwplan

De wensen van de reclamanten ten aanzien van het programma en de bouwmassa op het perceel zijn in het voortraject kenbaar gemaakt. De aanleiding voor deze kaders zijn (voornamelijk) gelegen in de vrees voor verschillende vormen van hinder, waarover in deze Nota van Zienswijzen per aspect een reactie is gegeven. Bij de besluitvorming moet dit worden afgewogen tegen het plan dat door initiatiefnemer is voorgelegd aan de gemeente, waarbij uiteraard het nodige vooroverleg heeft plaatsgevonden.

De gestelde hinder die reclamanten vrezen te ondervinden, met name in het kader van zicht en licht, zijn in een normale woonomgeving niet onacceptabel, gelet op de onderlinge afstanden tussen de bebouwing. Als voorwaardelijke verplichting is daarnaast een uitgebreid inpassingsplan aan de ontwikkeling verbonden, welke de nieuwbouw nog verder onttrekt aan het zicht vanaf omliggende percelen. Dit leidt tot een plan wat vanuit ruimtelijke optiek prima inpasbaar is (mede gelet op de eerdere overwegingen).

Het door reclamanten geboden alternatief, namelijk het verwijderen van de bovenste laag van beide appartementsgebouwen, maakt het plan daarnaast financieel onuitvoerbaar. Het gewenste behoud en herstel van Villa Zuidereng speelt daarbij een voorname rol. Er is dan ook geen aanleiding om op dit punt van het ingediende plan af te wijken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.