



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPAN

‘Meikade 11a te Ederveen, Pakhuisweg 16 te Ede’

12 oktober 2021

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede" heeft van donderdag 11 februari 2021 tot en met woensdag 24 maart 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er twee zienswijzen binnengekomen, welke betrekking hadden op 1 perceel, de Meikade 11 te Ederveen. Om te voorkomen dat deze zienswijzen de rest van het bestemmingsplan "Partiële herziening 2020, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede" vertraagd, is ervoor gekozen dit perceel uit deze herzieningsronde te halen en als apart plan verder in procedure te brengen.

De ingediende zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1

Inhoud zienswijze

Meerdere bedrijven

Op het adres Meikade 11a te Ederveen is al een bedrijf gevestigd genaamd: Mediastore Putten BV met als KVK-nummer: 57143455. Ook is het bedrijf Gamegroothandel.nl (KVK-nummer: 09160717) daar gevestigd, terwijl het ook op KVK-nummer (57430446) ingeschreven staat op de Oude Arnhemseweg 18 te Lunteren. Dit bedrijf staat onder de naam Sternie BV. Er worden dus op 1 locatie twee verschillende bedrijven gevestigd. In een eerder besluit is al aan hen bekend gemaakt dat het niet mogelijk is om meerdere bedrijven op hetzelfde adres te laten vestigen.

Grootte bedrijfsruimte

Een bedrijfsruimte is normaal 200 m³. Zij hebben een vergunning aangevraagd voor een bedrijfsruimte van 260 m³. Dit klopt niet.

Geluidsoverlast

Meerdere zaken zorgen voor geluidsoverlast. Als eerste de hond die op het terrein is. Deze blaft en jammert heel vaak, dit zorgt ervoor dat ik in mijn nabijgelegen kantoor niet mijn werkzaamheden kan uitvoeren. Meerdere keren heb ik gevraagd of zij de hond stil kunnen houden, maar hier geven zij geen gehoor aan. In artikel 2:60a van de Algemene plaatselijke verordening Ede 2019 staat aangegeven dat degene die zorg heeft voor een dier moet voorkomen dat de omwonende buitensporige hinder ervaren van dit dier. Daarnaast ervaar ik veel geluidsoverlast in de zomer, de stagiaires van het bedrijf maken dan vooral tijdens de lunch veel lawaai. Hier moet een oplossing voor komen. Zij werken immers naast een perceel dat wel gebruikt wordt om te wonen, het moet dus niet zo zijn dat er dan geluidsoverlast wordt ervaren.

Illegale bewoning

Ook wordt het pand illegaal bewoond. Dit valt misschien buiten dit besluit, maar het zorgt voor mij wel voor meer overlast. De verklaring omtrent het illegaal wonen kunt u vinden in bijlage 1 en bijlage 2 onderaan dit document. Dit bevat een verzoek tot handhaving wat betreft de illegale bewoning. Hier is vooralsnog niks aan gedaan door de gemeente Ede.

Verkeersoverlast

Een bedrijf zorgt voor veel verkeer, en dit geeft mij als direct belanghebbende veel overlast. Vooral in de avond rijden veel auto's het terrein op en af. De koplampen van de auto schijnen direct in mijn woonkamer, waardoor ik overlast ervaar. Ik zou graag willen zien dat de eigenaren van de Meikade 11a te Ederveen een beter beschutte scheiding maken tussen onze percelen. Zo schijnen de lampen van de auto's niet meer in mijn woonkamer.

Zienswijzenoverleg/politiebezoeken

Tijdens het zienswijzenoverleg van 16 september 2021 werd nog aangegeven dat de politie inmiddels met enige regelmaat op het perceel is geweest.

Beantwoording gemeente

Meerdere bedrijven

U geeft aan dat er op het perceel meerdere bedrijven gevestigd zouden zijn, omdat er meerdere bv's staan ingeschreven. Bij het beoordelen of er op het terrein meerdere bedrijven actief zijn, wordt door ons niet gekeken naar het aantal bv's, maar naar de feitelijke werkzaamheden. Formeel is enkel een online webshop aangevraagd waar entertainment-producten te verkrijgen zijn. Voor zover bekend zijn er ook geen andere bedrijfsactiviteiten op het perceel aanwezig.

Grootte bedrijfsruimte

In uw zienswijzen noemt u maatvoering gebaseerd op inhoudsmaat (m³) terwijl we dit normaal gesproken enkel via oppervlakte (m²) regelen. Bij de beantwoording zijn we er dan ook vanuit gegaan dat hier sprake is van een verschrijving, aangezien het verzoek ook voorziet in 260 m² aan bedrijfsbebouwing. De 200 m² die u noemt is de maximale maatvoering voor bedrijfsbebouwing in het kader van een beroep of bedrijf aan huis.

Bij een formele bedrijfsbestemming mag de oppervlaktemaat groter zijn dan de maximale 200 m² voor een beroep aan huis. Een standaard bedrijfsbestemming in het buitengebied van de gemeente Ede geeft de mogelijkheid tot het bouwen van 300 m² aan bedrijfsbebouwing. Het voorliggende plan voorziet in een ruil van de bestemmingen van de locaties Pakhuisweg 16 en de Meikade 11a. De woonbestemming van de Meikade 11a krijgt de bedrijfsbestemming van de Pakhuisweg 16. De Pakhuisweg 16 wordt omgevormd naar een woonbestemming. Op het perceel Pakhuisweg 16 is formeel tot 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Er is echter voor gekozen deze maat niet op de Meikade 11a neer te leggen. Enkel de bestaande bebouwing wordt geregeld, waardoor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt neergelegd op 260 m².

Geluidoverlast

In het kader van een goede ruimtelijke ordening, wordt ook het aspect geluid beoordeeld. Echter daarbij wordt bekeken of de bedrijfsactiviteiten passen in de omgeving. In dit geval wordt door u aangegeven dat de geluidoverlast veroorzaakt wordt door personen die werkzaam zijn bij het bedrijf en een hond die daar rondloopt. Dergelijke overlast is iets dat tussen burens onderling opgelost moet worden. Het wordt niet meegenomen in de afweging of het bedrijf er in het kader van een goede ruimtelijke ordening hier wel kan zitten.

Illegale bewoning

U heeft hiervoor meerder keren een verzoek tot handhaving gedaan. De laatste keer was op 19 oktober 2020.

U heeft namens ons van Omgevingsdienst de Vallei een besluit ontvangen. Kenmerk van deze brief is 2020H0548. In deze brief staat het volgende besluit beschreven:

Naar aanleiding van uw handhavingsverzoek hebben wij de heer Hardeman bij besluit van 30 maart 2021 een last onder dwangsom opgelegd. Wij hebben besloten om het daartegen door de heer Hardeman ingediende bezwaarschrift gegrond te verklaren, het advies van de commissie voor de bezwaarschriften over te nemen en de last onder dwangsom van 30 maart 2021 te herroepen. In het verlengde daarvan moet er opnieuw een beslissing worden genomen op uw handhavingsverzoek. In de nu voorliggende brief besluiten wij uw handhavingsverzoek alsnog af te wijzen.

Wanneer u het met dit besluit niet eens bent, kunt u tegen dit besluit beroep aantekenen. In de brief met het toegezonden besluit staat beschreven op welke manier u dat kunt doen.

Omdat de bestemmingsplanherziening ook in de toekomst het niet mogelijk maakt om op dit terrein te wonen (kan op basis van het huidige bestemmingsplan ook niet), is het in het kader van deze bestemmingsplanherziening niet nodig hier nog verder op in te gaan.

Verkeersoverlast

Allereerst moet worden opgemerkt dat dergelijke situaties vooral in goed overleg tussen burens opgelost moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van een dichte haag of lage schutting op de erfgrans. In het kader van de behandeling van uw zienswijzen hebben wij dit punt voorgelegd aan de initiatiefnemer. Hij heeft aangegeven een lage dichte schutting neer te zetten op de plek waar de

auto's parkeren. Hierdoor zal de lichtinval in uw woning als het goed is afnemen. De schutting is opgenomen op de landschappelijke inpassingstekening, welke als voorwaardelijke verplichting aan het bestemmingsplan gekoppeld is. Hiermee is ook de uitvoering hiervan gegarandeerd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Meikade 11a te Ederveen, Pakhuisweg 16 te Ede.

2. Reclamant 2

Inhoud zienswijze

Schriftelijke zienswijze

In de toelichting staat dat er verder geen nieuwe bebouwing wordt toegestaan (p. 83). Dit zien wij echter niet op de verbeelding (en/of als specifieke vermelding bij de regels) doorgevoerd. Zo mist bijvoorbeeld de vermelding van de huidige (goot-) en bouwhoogte op de verbeelding. Zoals het nu in dit ontwerpbestemmingsplan is opgenomen wordt naast de verruiming van het gebruik (naar bedrijfsbestemming) ook de bebouwingsmogelijkheid vergroot. Op basis van de regels voor bedrijfsbestemming zal de wijziging zoals nu in dit concept opgenomen is, een verruiming betekenen op het vlak van bouwmassa en de mogelijkheid tot het plaatsen van een windturbine en een zonnepaneelveld. Als voorbeeld hierbij v.w.b. de bebouwing zelf: de huidige bebouwing is ca 3,5 meter hoog, dit zou dan 10 meter hoog kunnen worden. Wij willen de eigenaar niet belemmeren in de voorgestelde verruiming van het gebruik van zijn panden. Maar we zouden onnodig in ons eigen woongenot geschaad kunnen worden wanneer hier een verdergaande verruiming van de (bouw)mogelijkheden aan toegevoegd wordt.

Naar voren gebracht tijdens zienswijzenoverleg: Afwijken van eigen beleid en nieuwbouwplannen

Tijdens het zienswijzenoverleg heeft u voornamelijk het standpunt dat u ook schriftelijk had ingediend verduidelijkt. Twee punten uit uw mondelingen toelichting verdienen nog extra aandacht. U heeft in uw mondelingen toelichting nog aangegeven dat het voorliggende plan in strijd is met het eigen gemeentelijke beleid.

Daarnaast geeft u aan dat u zowel van de gemeente als van de eigenaar zelf begrepen heeft dat er concrete nieuwbouwplannen zijn.

Beantwoording gemeente

Schriftelijke zienswijze

De initiatiefnemer heeft voordat hij de formele aanvraag heeft ingediend, eerst een principeverzoek ingediend. In de beantwoording van dit verzoek staat beschreven dat een bedrijfsbestemming op het perceel gerealiseerd zou worden met een oppervlakte van maximaal 260 m². Dit is namelijk de bestaande oppervlakte van de bebouwing. In dit verzoek is geen limiet opgenomen voor de hoogte van de bedrijfsbebouwing. De tekst op pagina 83 heeft dus ook enkel betrekking op de oppervlakte.

Naar aanleiding van uw zienswijzen hebben wij nogmaals gekeken naar het perceel en contact gezocht met de initiatiefnemer. Kijkend naar de ontstaansgeschiedenis van deze gebouwen, is een goothoogte van 3,30 meter en een nokhoogte van 6,60 meter veel logischer. Immers de gebouwen zijn ooit neergezet onder de regeling van bijgebouwen bij wonen en daar is deze goot- en bouwhoogten standaard. Op dit onderdeel zullen we het bestemmingsplan dus aanpassen.

Wanneer we kijken naar de opmerking met betrekking tot de windmolens en zonnenvelden kan het volgende gemeld worden. Windmolens en zonnenvelden kunnen op basis van de regeling in het bestemmingsplan enkel met een afwijkingsprocedure worden neergezet. Dit betekent dat dus niet zomaar een windmolen of een zonnenveld gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt juist ook gekeken of het passend is in de omgeving. In de beschreven afwijkingsprocedure staan verschillende voorwaarden waaraan voldaan moet worden voordat medewerking verleend kan worden.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat in het voorliggende bestemmingsplan exact dezelfde regeling is opgenomen, welke ook is opgenomen in het reeds vastgestelde bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied 2020'. Met dat bestemmingsplan zijn deze afwijkingsmogelijkheden voor windmolens en zonevelden geregeld. De afwijkingen zijn ook opgenomen in de huidige woonbestemming van het perceel Meikade 11a. Dus ook wanneer de voorliggende bestemmingsplanherziening niet doorlopen zou worden, is de beschreven mogelijkheid over de windmolens en de zonevelden geregeld. Aangezien dit een algemene regeling is voor alle percelen in het buitengebied van Ede, is er geen reden om bij dit perceel deze regeling niet op te nemen.

Naar voren gebracht tijdens zienswijzenoverleg: Afwijken van eigen beleid en nieuwbouwplannen
Tijdens het overleg heeft u aangegeven dat het voorliggende plan niet past binnen onze beleidsregels. Dit klopt bij dit plan is zogenaamd maatwerk toegepast. Het maatwerk voorziet in het ruilen van de bedrijfsbestemming.

Het voorliggende plan voorziet in een ruil van de bestemmingen van de locaties Pakhuisweg 16 en de Meikade 11a. De woonbestemming van de Meikade 11a krijgt de bedrijfsbestemming van de Pakhuisweg 16. De Pakhuisweg 16 wordt omgevormd naar een woonbestemming. Op het perceel Pakhuisweg 16 is formeel tot 300 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Er is echter voor gekozen deze maat niet op de Meikade 11a neer te leggen. Enkel de bestaande bebouwing wordt geregeld, waardoor de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen wordt neergelegd op 260 m². Met deze maatwerkoplossing zijn wij van mening dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ook omdat de maximale bouwhoogte die standaard is bij de bedrijfsbestemming dus in dit geval verlaagd wordt (goot 3,30 meter in plaats van 4 meter en bouwhoogte 6,60 meter in plaats van 10 meter).

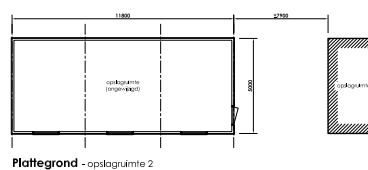
Daarnaast hebben we er naar aanleiding van de door u ingediende zienswijzen ook voor gekozen om de bestemming van het terrein rond de vijver te veranderen van agrarisch naar natuur. Kijkend naar de landschappelijke inpassingstekening die bij de bestemmingsplanherziening zit, doet een dergelijke bestemming meer recht aan het perceel dan de agrarische bestemming. Ook wordt naar aanleiding van deze heroverweging het bouwvlak (dus daar waar de bebouwing kan komen te staan verkleind tot de locatie waar de bebouwing nu staat.

U heeft het ook nog gehad over de nieuwbouwplannen. Deze plannen zouden voorzien in hogere bebouwing. Dit naar aanleiding van een gesprek met de behandelend ambtenaar van voorliggende bestemmingsplanprocedure. Bij de gemeente is inderdaad een aanvraag omgevingsvergunning ingediend (kenmerk 2020W1499). Echter bij nader inzien blijkt dit nog niet de definitieve aanvraag te zijn, maar een aanvraag voor het tijdelijk gebruiken van de schuren voor het huidige bedrijfsmatige gebruik. Immers de huidige bestemming laat het niet toe de schuren bedrijfsmatig te gebruiken. De bouwtekening die bij deze nota zit, laat de bestaande gebouwen zien met de bestaande goot- en bouwhoogte (goothoogte circa 2,30 meter en bouwhoogte 3,75 meter). Er zijn geen plannen bekend waarbij de bestaande bebouwing wordt vergroot en/of verhoogd. Wel heeft de initiatiefnemer aangegeven op termijn mogelijk nog een overkapping bij de vijver te willen realiseren, als pauzeplek voor het personeel en het realiseren van een fietsenberging. De hoogte van deze bouwwerken zal echter lager zijn dan de bestaande bebouwing en qua oppervlakte zeer ondergeschikt. Er zijn hiervoor echter nog geen concrete plannen ingediend en wanneer hiervoor plannen worden ingediend, kan enkel middels een afwijkingsprocedure medewerking worden verleend. Hierdoor hebben we als gemeente grip op de locatie, bouwmassa en uitstraling van de gewenste bouwwerken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan:

- De goot- en bouwhoogte worden aangepast naar respectievelijk 3,30 en 6,60 meter
- Rond de vijver op het terrein zal de bestemming natuur komen te liggen
- Het bouwvlak (nu nog gelijk aan het bestemmingsplan wordt aangepast naar de locatie van de bebouwing. De bedrijfsbestemming blijft wel hetzelfde.



Situatie:
Schuur 1: 200 m²
Schuur 2: 37 m²
Totaal: 2.241 m²

Situatie-ontwerp
Eind gemeenteraad
20-06-2012
Totaal: 1.1000

**Tekening behorend bij de aanvraag Omgevingsvergunning
aan de Melkade 11a te Edeveen.**

Opmaker/gever:	Chr. R. Hardeman Milkade 11a a744 Ta. Edeveen	Gew A: 134/18	Gew D: 18/1
Onderdeel:	Alleen - kerkgebouwen	Gew B: 18/1	Gew E: 18/1
Formaat:	Schaal: 1:100 Formaat: A1	Geketend: Joop Groenewijk maart 2018	BLAD: 1 WKKNR: 18-01