

Geamendeerd raadsbesluit

Zaaknummer
436332

Afdeling
Ruimtelijke Ontwikkeling

Ede,
21-03-2024

De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Vaststelling bestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73'" van burgemeester en wethouders d.d. 23-01-2024, met zaaknummer 436332;

besluit

1. In te stemmen met de Nota van zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73'.
2. In te stemmen met de Nota van wijzigingen voor het bestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73'.
3. Het bestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73' gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan vast te stellen conform bijbehorende regels, verbeelding en toelichting, voor zover daarbij:
 - De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen worden verlaagd van goot 4m en bouw 8m, naar goot 3m en nok 7m.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen in de zin van de Wro, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is.

De raad voornoemd,



de griffier,



de voorzitter.

Bestemmingsplan ‘Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73’

17 januari 2024 (nadien aangepast n.a.v. amendement)
Versie: definitief

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73' heeft vanaf donderdag 9 februari tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie patiowoningen aan de Halderweg in Bennekom, op het terrein achter het café op Edeseweg 73.

Er is één zienswijze ontvangen over het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is gezamenlijk ingediend door de volgende omwonenden:

- <Geanonimiseerd>
- <Geanonimiseerd>
- <Geanonimiseerd>
- <Geanonimiseerd>
- <Geanonimiseerd>

Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Iedereen kon zienswijzen indienen over het ontwerpbestemmingsplan. De ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn schriftelijk kenbaar gemaakt. De zienswijze is daardoor ontvankelijk.

Zienswijzeoverleg

Op 15 juni 2023 heeft een zienswijzeoverleg plaatsgevonden, waarbij de indieners van de zienswijze hun reactie op het plan toe hebben gelicht aan een vertegenwoordiging van de gemeenteraad. Ook heeft de vertegenwoordiging van de raad de gelegenheid gehad om vragen te stellen aan de indieners. Een verslag van de bijeenkomst is bijgevoegd bij deze nota.

Inhoudelijke beoordeling

De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord. Daarbij geldt overigens dat onderdelen of details die in de samenvatting niet expliciet benoemd zijn, wel in de behandeling zijn betrokken, want de zienswijze is in het geheel beoordeeld.

1. Zienswijze omwonenden

1.1. *Volume woningen en privacy*

Samenvatting zienswijze

Indieners zijn van mening dat de woningen worden gepresenteerd als levensloopbestendig, maar in volume voorzien in een eengezinswoning. Dit vinden de indieners te groot en bovendien zorgen de grote raampartijen op de eerste verdieping voor inkijk bij omliggende woningen.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze heeft de initiatiefnemer besloten om het plan aan te passen. In het ontwerpbestemmingsplan werd voorzien in de mogelijkheid tot een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 7.5 meter, waarmee de woningen zich presenteerden als woningen met twee bouwlagen en daarboven een kap met een lichte dakhelling. In het aangepaste plan wordt de goothoogte van de nieuwe woningen verlaagd naar 4 meter, waardoor de eerste verdieping in volume afneemt en de woningen zich presenteren als één volledige bouwlaag met daarboven een verdieping in de kap. In samenhang met deze aanpassing wordt de nokhoogte licht verhoogd tot 8 meter, om zo te komen tot voldoende gebruiksruimte op de verdieping en een passende dakhelling. Wel voorziet het aangepaste plan in een mogelijkheid om over een lengte van maximaal 25% van de gevel een functionale verbijzondering te realiseren met een maximale goothoogte van 6 meter. Voor de schetsontwerpen van het aangepaste plan wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan.

De aanpassing van het plan leidt er tevens toe dat er minder grote raampartijen kunnen worden gerealiseerd op de eerste verdieping. Dit vermindert de impact op de inkijk/privacy t.o.v. omliggende

woningen. In algemene zin geldt dat de positie van de woningen zodanig is t.o.v. omliggende percelen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy cq. het woongenot van omwonenden. Dit gelet op de afstand van het hoofdvolume tot de zijdelingse perceelgrens met Halderweg 6 en tevens gelet op het feit dat plangebied door een openbare weg wordt gescheiden van de woningen aan de overzijde van de Halderweg.

1.2. Parkeren

Samenvatting zienswijze

Indieners constateren dat het plan leidt tot een parkeerbehoefte van 6,3 parkeerplaatsen. Omdat dit parkeren niet volledig kan plaatsvinden bij de woningen zelf, voorziet het plan in een parkeeroplossing aan de achterzijde van het café. Indieners voorzien daarbij parkeerproblemen, omdat het café voorlopig in gebruik blijft. In de huidige situatie wordt soms al een tekort aan parkeerplaatsen ervaren. Voor zover het plan voorziet in een aanpassing en vergroting van het parkeerterrein achter het café, betwisten de indieners dat daarmee voldoende ruimte ontstaat voor het beoogde aantal parkeerplaatsen.

Reactie gemeente

Het plan voorziet in het toevoegen van drie woningen met een brutovloeroppervlak groter dan 120 m². Op basis van de actuele Beleidsregel Parkeernormen Ede 2023 geldt voor deze woningen een parkeernorm van 2,0 per woning. In totaal dienen dus 6 parkeerplaatsen te worden toegevoegd bij realisatie van het plan.

De parkeerplaatsen op de opritten van de nieuwe woningen mogen in totaal voor 3,3 parkeerplaats worden meegerekend. Dit betekent dat er (afgerond naar boven) nog 4 parkeerplaatsen in de nabijheid van de woningen moeten worden gerealiseerd.

In die parkeervraag wordt voorzien door de bestaande parkeergelegenheid direct achter het café op Edeseweg 73 uit te breiden. In de bestaande situatie zijn daar 5 (schuin gepositioneerde) parkeerplaatsen aanwezig. Door het parkeerterrein te verbreden en opnieuw in te richten kan dit worden uitgebreid tot 12 (haakse) parkeerplaatsen. Per saldo worden daarbij dus 7 parkeerplaatsen toegevoegd. Van deze 7 plaatsen is de initiatiefnemer voornemens om er 2 te gebruiken als parkeerplaats voor zijn eigen woning op Edeseweg 77. Dit leidt ertoe dat voor de nieuwe woningen per saldo een toevoeging van 5 parkeerplaatsen plaatsvindt, terwijl er formeel 4 extra parkeerplaatsen nodig zijn. Hierdoor is er geen aanleiding om te stellen dat het plan niet voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Voor zover de indieners stellen dat deze oplossing qua maatvoering niet mogelijk is, wordt verwezen naar de ontwerp-tekening (bijlage 1 bij de planregels) Op deze tekening is de parkeeroplossing met maatvoering uitgewerkt.

Overigens geldt dat het voorzien in voldoende parkeergelegenheid als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels en daarmee als voorwaarde wordt verbonden aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Daarmee is verzekerd dat ook daadwerkelijk in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien.

Tot slot geven indieners ook aan dat er in de bestaande situatie soms sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Hiervan kan uiteraard sprake zijn. Daarbij geldt echter dat het vaste rechtspraak is dat een bestaand tekort aan parkeerplaatsen niet hoeft te worden betrokken bij een afweging over een nieuw bouwplan. Er hoeft alleen te worden voorzien in de toename aan parkeerbehoefte die volgt uit het plan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de initiatiefnemer ook een plan in voorbereiding heeft om het café binnen enkele jaren te beëindigen en te transformeren naar enkele appartementen. Parkeeroverlast die nu op sommige momenten wordt ervaren als gevolg van het cafébezoek zal op termijn dus niet meer aan de orde zijn.

1.3. Bomen

Samenvatting zienswijze

Indieners stellen dat het voornemen is om 2 monumentale bomen te kappen. In reactie op eerdere vragen van indieners is aangegeven dat 1 boom moet worden gekapt ten behoeve van de inrit van één van de nieuwe woningen, en dat deze kap wordt gecompenseerd door een storting in het

bomenfonds. Maar in de Boomeffectanalyse lezen indieners dat er sprake is van fors wortelverlies bij de monumentale bomen. Ook is nog niet bekend hoe de riolering gaat lopen. Indieners begrijpen niet waarom een als monumentaal aangemerkte boom mag worden gekapt t.b.v. de nieuwbouw.

Reactie gemeente

Op basis van de zienswijze lijkt er onduidelijkheid te zijn bij indieners over de beoogde kap en de resultaten van de Boomeffectanalyse.

Vooropgesteld wordt namelijk dat het plan niet leidt tot kap van monumentale bomen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee monumentale bomen (achter de beoogde nieuwe woningen, op het perceel behorend tot Edeseweg 77). Bij het opstellen van het plan is al rekening gehouden met behoud van deze bomen, door het bouwplan daarop aan te passen. Deze aanpassingen zijn vermeld in de Boomeffectanalyse. Uiteindelijk is in de Boomeffectanalyse beoordeeld dat het plan kan worden uitgevoerd met behoud van de monumentale bomen. De daarbij te treffen voorzorgsmaatregelen zoals geadviseerd in de Boomeffectanalyse worden met een extra planregel geborgd in het bestemmingsplan (zie Nota van Wijzigingen), zodat deze maatregelen uiteindelijk als voorschrift aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden verbonden.

Op basis van de de Boomeffectanalyse is wel gebleken dat één als waardevol aangemerkte boom aan de Halderweg niet behouden kan blijven als gevolg van het plan. Deze boom staat in het trottoir nabij een beoogde nieuwe inrit en zal tevens worden beïnvloed door de aanleg van de fundering voor de nieuwe vrijstaande woning. Ook kan de boom eventueel worden beïnvloed door de aanleg van riolering. Op basis van de BEA en overleg met deskundigen van de gemeente Ede is daarom vastgesteld dat de boom niet inpasbaar is in het plan.

Over de betreffende boom heeft een belangenafweging plaatsgevonden. De betreffende boom staat in de huidige situatie niet op een geschikte groeiplaats (in het trottoir) en daarnaast is het plan eerder al aangepast om de twee monumentale bomen te behouden. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al vergelijkbare bomen langs de Halderweg uitgevallen. In dat kader zou het onevenredig zijn om de ontwikkeling geen doorgang te laten vinden ter behoud van de betreffende boom. Door een storting in het bomenfonds ontstaat de mogelijkheid om elders, op een meer geschikte locatie/groeiplaats, een vergelijkbare boom terug te planten.

1.4. Zonnepanelen

Samenvatting zienswijze

Indieners geven aan dat de eigenaar van Halderweg 6 net heeft geïnvesteerd in zonnepanelen. Indieners twijfelen aan de gemaakte schaduwstudie, waaruit blijkt dat het plan geen effect heeft op het rendement van de zonnepanelen.

Reactie gemeente

De nieuwe woningen bevinden zich ten oosten van de woning Halderweg 6. De zonnepanelen bij Halderweg 6 bevinden zich op beide dakvlakken van de woning, georiënteerd op het oosten en westen. Het bouwplan kan gelet op deze situatie alleen effect hebben op het rendement van de zonnepanelen tijdens de ochtendperiode.

Uit de gemaakte schaduwstudie (bijgevoegd bij het vast te stellen plan) blijkt dat er alleen sprake kan zijn van enige schaduwwerking in de vroege ochtend in de winterperiode. Vanaf 10.00 uur in de ochtend wordt in de winterperiode echter al geen effect meer voorzien. In de zomerperiode is er tijdens de dag in het geheel geen sprake van schaduwwerking op het dakvlak van Halderweg 6. Op basis van de bevindingen van de schaduwstudie heeft het plan dus geen (onevenredige) gevolgen voor het rendement van de zonnepanelen.

1.5. Verslag informatieavond

Samenvatting zienswijze

Indieners geven aan dat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte is vermeld dat de aanwezigen op de informatieavond op 12 september 2022 vrijwel allemaal positief waren over het plan.

Reactie gemeente

Uiteraard is het vervelend dat de weergave in het ontwerpbestemmingsplan (gebaseerd op het verslag van de initiatiefnemer) in de ogen van indieners te positief is geweest. Daarbij wordt opgemerkt dat in het ontwerpbestemmingsplan inzake de informatieavond wel melding is gemaakt van het feit dat er vragen zijn gesteld inzake eventuele inijk en effecten op schaduw. Daarnaast heeft de initiatiefnemer aangegeven dat van de door hem geboden gelegenheid tot het indienen van een schriftelijke reactie na de informatieavond door 1 omwonende gebruik is gemaakt.

Nu uit de zienswijze blijkt dat diverse omwonenden deze avond anders hebben ervaren, zal dit uiteraard worden aangepast in de tekst van de plantoelichting. Daarnaast maakt de zienswijze onderdeel uit van het besluitvormingsproces door college en raad, waardoor de kenbaar gemaakte bezwaren daarbij uitdrukkelijk in de afweging over het plan worden betrokken.

1.6. Flora en fauna

Samenvatting zienswijze

Indieners lezen in het flora en fauna rapport dat er geen eekhoorn aanwezig is, maar stellen er rond het plangebied wel vleermuizen en eekhoorns worden waargenomen. Ook in de te kappen boom zijn eekhoorns gezien.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de zienswijze is de onderbouwing in het flora en fauna rapport (quickscan) opnieuw getoetst. In de quickscan bij het ontwerpbestemmingsplan werd inderdaad ten onrechte aangegeven dat er geen bomen worden gekapt en dat er daarom geen negatieve effecten zijn te verwachten op vleermuizen en met name eekhoorns. Verder werd in de rapportage aangegeven dat er geen effecten voor de rode eekhoorn zijn maar de conclusie luidde dat effecten op de rode eekhoorn zouden kunnen optreden.

Bij het vast te stellen plan is een aangepaste versie van de quickscan gevoegd, waarin de quickscan is verbeterd cq. aangevuld. Daarbij is in het bijzonder aandacht besteed aan de effecten op vleermuizen en de rode eekhoorn. De conclusie is dat het plan niet leidt tot negatieve effecten op vleermuizen en de rode eekhoorn. Voor de onderbouwing hiervan wordt verwezen naar de aangepaste versie van de quickscan.

Voor zover in de zienswijze wordt gesproken over de grijze eekhoorn, geldt dat dit exoten zijn die niet bij wet beschermd worden. Enkel de rode eekhoorn is strikt beschermd. De grijze eekhoorn is een uitheemse soort die een bedreiging vormt voor de inheemse rode eekhoorn. De grijze eekhoorn is voedselconcurrent en steelt ook voorraden van de rode eekhoorn. Ook draagt de soort een virus bij zich, waar hijzelf niet ziek van wordt, maar dat dodelijk is voor de rode eekhoorn. Vestiging van de soort moet voorkomen worden.

1.7. Aanpassing plan

Samenvatting zienswijze

Indieners benoemen in de afsluiting van de zienswijze dat zij wel mogelijkheden zien om het plan uit te voeren, mits er enkele aanpassingen worden gedaan. Concreet wordt genoemd:

- het aanpassen van de oppervlakte van de bovenverdieping en daarmee het volume en de hoogte van de woningen;*
- compensatie van de bewoner van Halderweg 6 voor extra energiekosten i.v.m. schaduw (op zonnepanelen);*
- een herindeling van de parkeerplaatsen;*
- het sparen van de monumentale boom.*

Reactie gemeente

Uit de voorgaande beantwoording van de zienswijze blijkt dat in het vast te stellen plan tegemoet wordt gekomen aan de eerste aanpassing die de indieners vragen. Het volume en de hoogte van de bovenverdieping wordt aangepast door de verlaging van de goothoogte naar 4 meter, met slechts een beperkte mogelijkheid tot een functionale verbijzondering van de gevel tot een goothoogte van 6 meter.

Daarnaast blijkt uit de schaduwstudie dat er geen aanleiding is tot compensatie voor de bewoner van Halderweg 6 voor energiekosten.

Wat betreft de gevraagde herindeling van de parkeerplaatsen geldt dat deze herindeling in het ontwerpbestemmingsplan al werd voorzien. De parkeergelegenheid achter het café wordt verruimd, waarmee er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd voor de beoogde ontwikkeling.

Tot slot blijven de twee monumentale bomen achter het plangebied behouden. Wel wordt één als waardevol aangemerkte boom gekapt ten behoeve van de ontwikkeling. De afweging die daarover is gemaakt is beschreven in deel 1.3 van deze zienswijzennota.

Conclusie

Naar aanleiding van de zienswijze worden de volgende aanpassingen aan het plan doorgevoerd:

- De toegestane goothoogte voor de nieuwe woningen wordt verlaagd van 6 naar 4 meter.¹ Hierdoor wordt het volume van de bovenverdieping beperkt. Wel wordt met een extra planregels een beperkte functionele verbijzondering van de gevel toegestaan (tot maximaal 25% van de gevelbreedte). De goothoogte mag bij die verbijzondering 6 meter bedragen.
- Het resultaat van de schaduwstudie wordt als bijlage toegevoegd bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.
- Het verslag van de informatieavond in de toelichting bij het vast te stellen plan wordt aangepast, waarmee wordt benadrukt dat er bezwaren bestaan tegen het plan.
- Het rapport van de quickscan flora en fauna/ecologie is aangepast n.a.v. de zienswijze en wordt bijgevoegd bij de toelichting van het vast te stellen plan.

Bijlage:

- Verslag zienswijzeoverleg 15 juni 2023

¹ N.a.v. amendement is de goothoogte van de woningen bij vaststelling verlaagd naar maximaal 3 meter en de bouwhoogte naar maximaal 7 meter.

Verslag zienswijzeoverleg bestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd achter Edeseweg 73' (geanonimiseerd)

Datum overleg: 15 juni 2023

Locatie: Raadhuis Ede

Aanwezig

Raadsleden:

Gerrit Heij (SGP)

Cora Otter - Van den Bosch (CU)

Henk Righolt (GB)

Richard Stap (GB)

Judith Klostermann (GL)

Erik Wesselius (MME)

Indieners:

<Indieners A en B>

<Indiener C>

<Indieners D en E>

<Indieners F en G>

Initiatiefnemer:

<Initiatiefnemer A>

<Initiatiefnemer B>

Voorzitter:

Peter de Pater (wethouder)

Behandelend ambtenaar (tevens notulist):

Jeroen Stieber

Toelichting indieners

1. Indieners A en B

Indiener B licht de ingediende zienswijze toe. In aanloop naar de zienswijze is er een avond georganiseerd voor omwonenden. Na de informatieavond is niet op alle opmerkingen een antwoord gekregen. Vervolgens heeft indiener B de plannen kunnen inzien via de bouwbalie.

Op basis van de plannen is vervolgens per brief een bezwaar ingediend, waarop ambtelijk is gereageerd door de heer Stieber van de gemeente Ede. Daarna is het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd en is er een (formele) zienswijze ingediend.

Indiener B geeft aan dat het plan in zijn optiek onwaarheden en tegenstrijdigheden bevat. Er staat bijvoorbeeld dat er 1 kleine boom moet worden gekapt, maar over wortelverlies van 20% bij een monumentale boom wordt niets vermeld. Daarnaast is in het verslag van de participatie vermeld dat de reacties op het plan over het algemeen positief waren, terwijl de indieners van de zienswijzen dat niet zo hebben ervaren. Verder zijn er zorgen over het parkeren. Ook wordt aangegeven dat er op termijn appartementen zijn gepland op de plek van het café.

Er zijn zorgen over invloed op groen en water, daarnaast worden levensloopbestendige woningen gebouwd, maar zijn op basis van de woningen ook ander doelgroepen mogelijk. Het plan lijkt uit te gaan van winstbejag.

De wethouder vraagt of de zienswijze van indiener B door alle andere indieners wordt onderschreven. Dat is het geval. Vanuit de andere indieners worden vervolgens nog enkele specifieke aandachtspunten benoemd:

2. Indiener F

Indiener F geeft aan dat het plan invloed zal hebben op de schaduw op zijn woning. Concreet wordt voorzien dat het plan leidt tot verlies aan energieopbrengst in de ochtend.

3. Indiener C

Indiener C woont tegenover de beoogde bouwlocatie en vreest met name voor gevolgen op het gebied van privacy. Door de ramen op de bovenverdieping van de beoogde woningen zal er inkijk optreden. Tevens

wordt gevreesd voor parkeeroverlast. Tot slot heeft indiener C ook aan dat het plan effect kan hebben op eekhoorns.

4. Indiener D

Indiener D geeft aan dat er geen sprake is van levensloopbestendige woningen, de woningen kunnen ook voor andere doelgroepen worden verkocht.

5. Indiener E

Indiener E merkt op dat zij vindt dat het plan leidt tot verdere verstening en ontgroening van het gebied. Het is volgens indiener E belangrijk om te denken aan wat er nu is.

Vragen raadsleden

- De heer Heij vraagt naar de parkeerdruk in de straat. Indiener C antwoordt dat de parkeerdruk in de straat hoog is. Hij heeft zelf een oprit, maar bewoners zonder oprit kunnen de auto zeker niet altijd kwijt.
- Mevrouw Klostermann vraagt welke ontwikkeling de bewoners op deze plek eventueel wel zouden wensen. De indieners geven aan dat de voorkeur is om de situatie te laten zoals het nu is.
- De heer Wesselius geeft aan dat hij de punten van indieners duidelijk vindt. Hij heeft geen vragen.
- Mevrouw Otter is benieuwd welke ontwikkeling de indieners wel voorstelbaar vinden als er toch worden gebouwd op de beoogde plek. De indieners geven aan dat het dan zou gaan om een kleiner volume bebouwing, beter passend bij de doelgroep. Met de huidige verdieping erop is het te groot. Het gaat dus om hoogte en volume.
- De heer Stap geeft aan dat zijn vraag al gesteld is door de SGP. Daarom heeft hij geen vragen.
- De heer Righolt vraagt naar de combinatie van het parkeren met het café. De indieners geven aan dat het parkeren als gevolg van het café (en bijbehorende piekmomenten) erbij hoort. De zorg van de indieners betreft het feit dat de parkeerbehoefte van de woningen niet volledig op eigen terrein kan worden opgelost en dus deels moet worden opgelost door herindeling van het parkeren bij het café. Hierbij voorzien de indieners een probleem als het gaat om de maatvoering, volgens de indieners past het niet. Indiener E vult nog aan dat het door geparkeerd auto's soms niet overzichtelijk is en dat er stapvoets moet worden gereden.

Afsluiting

Wethouder de Pater constateert dat de vragen en antwoorden voldoende zijn uitgewisseld. Er zal worden gewerkt aan de beantwoording van de zienswijzen, deze worden eerst voorgelegd aan het college van B&W en daarna aan de gemeenteraad. Vooralsnog is de planning dat de antwoorden in september in het college worden behandeld, waarna besluitvorming in de raadscyclus van oktober of november zal zijn. De wethouder geeft mee dat er mogelijk nog behoefte gaat zijn aan een schouw. Mocht dat zo zijn, dan wordt hierover gecommuniceerd.

Nota van Wijzigingen



Bestemmingsplan ‘Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73’

17 januari 2024 (nadien aangepast n.a.v. amendement)
Versie: definitief

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bennekom, Halderweg ongenummerd naast Edeseweg 73' heeft vanaf donderdag 9 februari tot en met woensdag 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Het plan voorziet in de nieuwbouw van drie patiowoningen aan de Halderweg in Bennekom, op het terrein achter het café op Edeseweg 73.

Gebleken is dat het wenselijk danwel nodig is om het plan te wijzigen bij vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota worden de wijzigingen beschreven. Enkele wijzigingen volgens tevens uit de beantwoording van de zienswijze.

Wijzigingen verbeelding

- ~~• De toegestane goothoogte voor alle woningen wordt verlaagd van 6 naar 4 meter;~~
- ~~• De toegestane bouwhoogte wordt voor alle woningen verhoogd van 7,5 naar 8 meter.~~
- De toegestane goothoogte voor alle woningen wordt verlaagd naar 3 meter.*
- De toegestane bouwhoogte voor alle woningen wordt verlaagd naar 7 meter.*

* N.a.v. amendement

Wijzigingen regels

- Aan artikel 4.2.1 zijn een nieuw sub h en i toegevoegd, die het mogelijk maken om een functionele verbijzondering van een gevel te realiseren tot maximaal 25% van de gevelbreedte, met een maximale goothoogte van 6 meter. E.e.a. zoals beoogd in het schetsontwerp in hoofdstuk 2 van de plantoelichting. Bij de vrijstaande woning gaat het om de oostgevel. Bij de twee-aaneen woningen gaat het om twee verbijzonderingen aan de voorgevel (één per woning), elk met een maximale breedte van 25% van de gezamenlijke voorgevelbreedte van de twee-aaneen woningen.
- Aan artikel 7 onder f (uitsluiten vergunningvrij bouwen) is de begripsbepaling van 'gebouwerf' uit het Besluit bouwwerken leefomgeving toegevoegd, zodat het artikel aansluit bij de in werking getreden Omgevingswet.
- Artikel 12 is geactualiseerd met een verwijzing naar de actuele Beleidsregel Parkeernormen Ede 2023. Daarnaast is de regel aangepast, zodat ook parkeergelegenheid direct aangrenzend aan het plangebied (in dit geval achter het café) onder het bereik van de regel valt, zoals ook al werd beoogd in het ontwerpbestemmingsplan.
- Aan de overige regels (artikel 12) is een nieuw artikel 12.4 toegevoegd waarmee de adviezen die volgen uit de Boomeffectanalyse (ter behoud van de monumentale en waardevolle bomen) als voorwaarde worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. In samenhang daarmee is de Boomeffectanalyse als bijlage bij de planregels gevoegd.
- Bijlage 1 bij de planregels is geactualiseerd, op de versie bij het ontwerpbestemmingsplan stond per abuis nog een te kappen boom ingetekend in de nieuwe situatie. Dat is nu hersteld, de boom wordt niet meer weergegeven.

Wijzigingen toelichting

De toelichting is op diverse onderdelen aangepast, aangevuld of geactualiseerd. De belangrijkste aanpassingen zijn hieronder beschreven:

- De beschrijving van de nieuwe situatie en de stedenbouwkundige inpassing is aangepast n.a.v. het aangepaste ontwerp voor de woningen (lagere goothoogte).
- De stikstofberekening is geactualiseerd n.a.v. de nieuwe release van AERIUS. De rapportages zijn als bijlage toegevoegd bij de toelichting.
- In de ecologische paragraaf is melding gemaakt van de aangepaste quickscan flora en fauna. Deze aangepaste quickscan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- De beschrijving van de omgevingsdialog is aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze over het geschetste beeld in deze paragraaf.
- Aan de bijlagen bij de toelichting is de uitgevoerde schaduwstudie toegevoegd.