



NOTA VAN ZIENSWIJZEN:

**ontwerp bestemmingsplan
Harskamp, Molenweg 12**

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Harskamp, Molenweg 12 heeft ter inzage gelegen van donderdag 23 februari tot en met woensdag 5 april 2023. Gedurende deze periode is er één schriftelijke reacties ontvangen.

De ingediende zienswijze is binnen de zienswijzentermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. Op dinsdag 11 april 2023 heeft tevens een informeel overleg over de zienswijze plaatsgevonden met de initiatiefnemer, reclamant en een ambtenaar. Tijdens dit overleg heeft reclamant zijn zienswijze aangevuld en zijn bepaalde afspraken gemaakt om zo een aantal bezwaren van reclamant weg te nemen. Deze onderdelen komen terug in deze nota.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

Reclamant

- a. Op de locatie van de Molenweg 12 staat een molen en hiervoor heeft de provincie een molenbiotoop vastgesteld. De molen maakt deel uit van de woon- en leefomgeving van reclamant en valt daarom samen met zijn belang. De molenbiotoop verslechtert met de voorgestelde bebouwingslocaties- en volumes. Met een ambtenaar van de provincie zijn afspraken gemaakt en toezeggingen gedaan over het opknappen van de molen. Omdat het ambtelijke afspraken zijn wil dat nog niet zeggen dat de Provinciale Staten het er ook mee eens zijn. Deze voorwaarden dienden opgenomen te worden in een anterieure overeenkomst. Deze afspraken zullen in een uiteindelijke vergunning moeten worden opgenomen. Als de gemeente de molen belangrijk vindt voor het beeld in Harskamp behoort de bescherming - en misschien zelfs het maalvaardige toestand houden van de molen te worden geborgd in een voorwaardelijke verplichting.

Reactie op ad a door de gemeente:

Allereerst merken wij op dat de molen 'Lana Mariana' geen monumentenstatus heeft en daarom is het niet afdwingbaar de molen te restaureren volgens de regels. Vanwege de wijzigingen die hebben plaatsgevonden is de molen niet beschermd als rijks- of gemeentelijk monument. Ook is de molen door een verbouwing in de jaren 80 niet meer maalvaardig. Om die reden is in het geldende bestemmingsplan geen beschermende regeling voor de molenbiotoop opgenomen. In de Omgevingsverordening van de provincie zijn molenbiotopen vastgelegd voor alle molens binnen de gemeente Ede, inclusief de molen in Harskamp. In dit specifieke geval (omdat de molen niet maalvaardig is en geen momentenstatus heeft) is de initiatiefnemer samen met de ambtelijke organisatie van de gemeente in overleg getreden met de provincie om tot een maatwerkoplossing te komen. Ondanks dat er geen beschermende regeling is opgenomen en de molen niet maalvaardig is, is er wel onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de windvang van de molen. Dit onderzoek is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Op basis van dit biotooponderzoek zijn afwegingen gemaakt ten aanzien van de plaatsing, bouwhoogte en vormgeving van het nieuwe bedrijfsgebouw. Met een inpassing van de bebouwing conform scenario 3 van het biotooponderzoek wordt de reductie van de windvang zowel door de provincie als door de gemeente aanvaardbaar geacht. Mocht de molen in de toekomst alsnog gaan draaien dan wordt met deze nieuwe geplande bebouwing de windvang in geringe mate beperkt. Dit onderwerp is inderdaad ambtelijk afgestemd. Dergelijke zaken vallen onder het mandaatbesluit. Niet alles verloopt via Provinciale Staten en/of Gedeputeerde Staten.

Daarnaast vinden wij dat gelet op het feit dat de bescherming van de windvang geen randvoorwaarde is bij de beoordeling van het voorliggende plan dat de omgeving van de molen voldoende wordt beschermd door middel van de landschappelijke inpassing en de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Wel delen wij de mening van reclamant dat de molen zelf wellicht beter kan worden beschermd door er voor zorg te dragen dat de molen niet 'zomaar' kan worden gesloopt. Daarom zijn wij voornemens het bestemmingsplan op dit punt aan te passen door de aanduiding karakteristiek pand op te nemen. Aan de aanduiding wordt een sloopvergunningstelsel gekoppeld.

- b. In artikel 3.1 van het ontwerpbestemmingsplan Harskamp, Molenweg 12 is voorgeschreven dat er een 'specifieke vorm van bedrijventerrein- machine- en apparatenfabriek' is toegestaan. Er is geen milieucategorie en type aangegeven. Een milieucategorie en type is ook van belang om de richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar te kunnen bepalen. Omdat deze typering ontbreekt, wordt het woon- en leefklimaat van reclamant niet beschermd omdat er vele en zwaardere functies mogelijk zijn.
- c. In artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan is voorgeschreven dat er gelijkwaardige bedrijven mogen komen. Er is geen milieucategorie aangegeven en daarom is het mogelijk dat ieder ander willekeurig bedrijf er mag komen.
- d. Indien er van vervaardigen van machines en apparaten bij een productieoppervlakte van meer dan 2.000m² moet worden uitgegaan, spreken we al van milieucategorie 4.1. Zie bijlage 3. Voor deze milieucategorie moet voor richtafstanden worden uitgegaan voor geur 50 meter, stof 30 meter, geluid 200 meter en gevaar 200 meter. De afstand van de nieuwe bedrijfspanden tot aan de woning van reclamant is ca 55 meter en vanaf de nieuwe bedrijfsbebouwing tot aan de bestemming van bebouwingsmogelijkheden van het perceel van reclamant is ca 32 meter. Dus aanzienlijk korter dan toegestaan. Verder vraagt reclamant meer aandacht te geven aan de aspecten stof en gevaar.
- e. Tijdens het gesprek van dinsdag 11 april stelde reclamant dat er met deze wijze van bestemmen ook nog andere categorieën aan bedrijvigheid mogelijk zijn.
- f. Op 20 april heeft reclamant opgemerkt dat er amendementen over de Omgevingswet zijn aangenomen door de Eerste Kamer die in december 2023 worden behandeld en misschien wordt de Omgevingswet uitgesteld. Daarom verzoekt reclamant toch milieucategorieën aan te geven.

Reactie op ad b-f door de gemeente:

Zoals in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven, is ervoor gekozen om met dit bestemmingsplan vooruit te lopen op de nieuwe Omgevingswet. De Omgevingswet zal namelijk met ingang van 1 januari 2024 in werking treden. Hoewel er door de Eerste kamer verschillende moties zijn aangenomen, is het op dit moment niet te verwachten dat de Omgevingswet wederom wordt uitgesteld.

We hebben deels gebruik gemaakt van de Milieuzonering nieuwe stijl. Daarom zijn de milieuregels ten aanzien van geluid en geur rechtstreeks opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan en is de bedrijvigheid zeer specifiek aangeduid als *specifieke vorm van*. De methodiek zoals we het nu toepassen in het voorliggende bestemmingsplan is toegestaan binnen het huidige juridische stelsel van de Wet ruimtelijke ordening, hetgeen wordt bevestigd in de rechtspraak. Daarmee kan het voorliggende bestemmingsplan worden vastgesteld en is dit niet afhankelijk van de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Een inrichting zal nu te allen tijde moeten voldoen aan de normstelling uit planregel artikel 3.3 en het Activiteitenbesluit, waarbij planregel 3.3 strengere milieunorm voor de aspecten geluid en geur betreft. Indien we alleen zouden werken met een milieucategorisering conform Bedrijven en Milieuzonering, VNG 2009 vervalt planregel artikel 3.3 waardoor alleen nog maar aan het Activiteitenbesluit hoeft te worden getoetst na de vaststelling van het bestemmingsplan. Juist door het niet opnemen van een categorisering hebben we de mogelijkheid voor strenger maatwerk juridisch goed geborgd. Daarmee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Vanwege de specifieke bestemming is het niet mogelijk dat een willekeurig bedrijf zich op deze locatie kan vestigen, juist omdat er niet gewerkt wordt met een milieucategorie. Het bedrijf is specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijventerrein- machine- en apparatenfabriek' op de verbeelding. Dit wil zeggen dat op deze locatie slechts dit type bedrijf is toegestaan. Een ander bedrijf dan Van den Brink kan zich hier uitsluitend vestigen voor zover het gaat om vergelijkbare bedrijfsactiviteiten (hier zijnde een machine- en apparatenfabriek). Dit bedrijf moet zich te allen tijde aan de normen uit artikel 3.3 van de planregels houden. Een ander soort bedrijf kan zich niet vestigen op deze plek zonder dat door het college van burgemeester en wethouders wordt afgeweken van het bestemmingsplan middels een vergunning (zie artikel 3.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan). Deze vergunning kan alleen worden afgegeven als er wordt voldaan aan de bepalingen (artikel 3.4.1 onder a een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan; en

artikel 3.4.1 onder b er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.). Deze bepalingen houden in dat zwaardere bedrijvigheid op deze locatie niet is toegestaan, zwaarder in deze zin houdt in dat een inrichting grotere milieucontouren zou hebben dan nu wordt bestemd. Dat zou inhouden dat er niet kan worden voldaan aan de bepaling artikel 3.4.1 waardoor het afgeven van een vergunning niet mogelijk is. Daarnaast is het belangrijk erbij te vermelden dat het hier gaat om een aparte procedure die moet worden gevolgd en die vatbaar is voor bezwaar en beroep.

De systematiek van bestemmen die hier wordt toegepast kan en mag onder de huidige wetgeving en biedt meer rechtszekerheid voor omwonenden. Daarom zien wij geen redenen om alsnog milieucategorieën op te nemen.

Voor wat betreft het aspect stof: In het Activiteitenbesluit en de Activiteitenregeling staan verschillende regels om stofhinder te voorkomen direct buiten de inrichting, dus los van de ligging ten opzichte van de woonomgeving. Deze regels zijn niet inrichting specifiek maar generiek voor alle soorten inrichtingen. Hier moet te allen tijde aan worden voldaan waardoor richtafstanden buiten de bedrijfsbebouwing niet aan de orde zijn. Het toevoegen van richtafstanden en of extra normeringen is hier niet aan de orde.

Voor gevaar geldt dat het bedrijf geen activiteiten uitvoert die vallen onder het BEVI (Besluit externe veiligheid inrichtingen) of het vuurwerkbesluit. Het aspect gevaar vanuit milieuzonering vormt daarmee geen belemmering. Een ander te vestigen bedrijf zal zich alleen kunnen vestigen door te voldoen aan de bepaling onder artikel 3.4.1 onder a van de planregels waardoor het toevoegen van een gevaar contour direct een aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat.

- g. Er mag buitenopslag plaatsvinden. Die opslag is niet in hoogte beperkt. Conform 3.2.4 van het ontwerpbestemmingsplan mag overige bebouwing tot maximaal 4 meter hoogte worden gebouwd dus stellingen ook. Bebouwingspercentage van het overige terrein is aangegeven in het bestemmingsplan. Reclamant wil dat er wordt opgenomen dat er geen opslag mag plaatsvinden. Als er een stelling van 4 meter wordt gebouwd en er worden zaken opgeslagen kan dat tot 6-7 meter reiken. De impact daarvan op het perceel van reclamant is niet aanvaardbaar.
- h. Tijdens het gesprek van dinsdag 11 april is besproken wat de initiatiefnemer minimaal aan buitenopslag wenst. De initiatiefnemer gaf aan dat er tijdelijk wel af en toe een container moet kunnen worden opgeslagen. Besproken is de optie om een aanduiding op de verbeelding op de parkeerplaatsen langs de oostzijde van het parkeerterrein op te nemen waarbinnen buitenopslag wordt toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter.

Reactie op ad g-h door de gemeente:

Gelet op de landschappelijke inpassing die als voorwaardelijke verplichting is opgenomen aan het bestemmingsplan, het aantal parkeerplaatsen waarin moet worden voorzien op het eigen terrein en de ruimte die nodig is als manoeuvreer ruimte voor het vervoer, blijft er zeer beperkt ruimte over voor buitenopslag. Het voorstel dat tijdens het overleg op 11 april is besproken, biedt soelaas maar de aanduiding kan niet over de hele parkeerstrook langs de oostzijde worden gelegd omdat dan niet meer voldaan kan worden aan de parkeernormering. Maximaal 5 parkeerplaatsen kunnen worden ingezet voor buitenopslag. Het bestemmingsplan wordt op dit punt zodanig aangepast dat volledige buitenopslag komt te vervallen en dat er een specifieke aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding waarbinnen tijdelijke buitenopslag van een maximale hoogte van 3 meter wordt toegestaan.

- i. Er mag conform artikel 3.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan tot 1500m² aan ondergeschikte horeca worden uitgeoefend. Dit verhoudt zich geenszins tot de overige activiteiten. Reclamant wil dat ondergeschikte horeca sterk wordt beperkt tot maximaal 500m². Daarmee is serieuze horeca mogelijk maar niet de onbeperkte mogelijkheden die het ontwerp nu biedt. Behalve de locatie aan de Molenweg 12 bezit de ondernemer meerdere locaties en panden aan de Molenweg in Harskamp. Dus maximaal 30% als ondergeschikt is een zeer ruim begrip.

- j. Er mag conform artikel 3.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan tot 1500m² aan onzelfstandige kantoren worden uitgeoefend. Dit betekent dat er ook een soort van bedrijfsverzamelgebouw ontwikkeld kan worden. Hier is o.a. met de verkeersbewegingen en verkeersbelasting geen rekening mee gehouden. Reclamant wil dat onzelfstandige kantoren wordt aangepast naar kantoorruimte van eigen gebruik.
- k. Met de vorige twee punten is gegeven dat het bestemmingsplan te weinig duidelijke keuze maakt in het toekennen van functies. Als het de bedoeling is horeca te realiseren, behoort dat een duidelijke bestemming te hebben, zonder achterdeurtjes. Hetzelfde geldt voor onzelfstandige kantoren.
- l. Tijdens het gesprek van dinsdag 11 april gaf de initiatiefnemer aan dat hij maximaal 500m² aan bedrijfsvloeroppervlakte wenst te hebben ten behoeve van ondergeschikte horeca. Reclamant kan zich in dit aantal vierkante meters vinden voor wat betreft de onzelfstandige kantoren kan reclamant zich vinden in de standaard regeling.

Reactie op ad i-l door de gemeente:

De regeling zoals opgenomen in 3.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan betreft een standaardregeling. Deze regeling houdt in dat maximaal 30% van het bedrijfsvloeroppervlak kan worden ingezet voor zowel ondergeschikte horeca als onzelfstandige kantoren. Het gaat om een totaal voor beide functies en niet voor iedere functie afzonderlijk. Dat betekent dat in casu in het pand niet meer dan circa 1258 m² (30% van 4195 m² BVO) mag worden gebruikt ten behoeve van beide functies. Daarbij gaat hier uitdrukkelijk om 'ondergeschikte' horeca én 'onzelfstandige' kantoren. Dit houdt voor de horecafunctie in dat de horeca ondergeschikt moet zijn aan de bedrijfsfunctie en dat een volwaardig, zelfstandige commerciële horecafunctie niet is toegestaan. Deze ondergeschikte horecafunctie is specifiek toegewezen aan de locatie van de Molenweg 12. Ook voor wat betreft de 'onzelfstandige' kantoren geldt dat het niet mag gaan om een kantoor dat op zichzelf een bedrijf vormt. Het moet gaan om een kantoor dat onzelfstandig is. Reclamant hoeft dus niet te vrezen voor een kantoorfunctie die niet onlosmakelijk verbonden is met het bedrijf. Van de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw is geenszins sprake. Ook in de toekomst is een bedrijfsverzamelgebouw niet mogelijk op basis van het voorliggende bestemmingsplan. Er kunnen namelijk geen verschillende hoofdfuncties in het gebouw dienst doen. Het gaat slechts om één hoofdfunctie met daarbij een ondergeschikte horecafunctie en/of onzelfstandig kantoor.

Naar aanleiding van het overleg op 11 april wordt het bestemmingsplan aangepast met dien verstande dat de ondergeschikte horeca niet hoger zal zijn dan 500m². De regeling komt er als volgt uit te zien: *ten hoogste 30% van het bedrijfsvloeroppervlak van het bedrijf mag worden benut voor onzelfstandige kantoren en ondergeschikte horeca tezamen behorende bij dit bedrijf met dien verstande dat voor de ondergeschikte horeca geldt dat het maximum van 500m² niet mag worden overschreden.*

- m. Volgens 3.2.4 van het ontwerpbestemmingsplan mag een erf- en of terreinafscheiding niet hoger dan 2 meter zijn. Reclamant wil graag dat de erfafscheiding hoger wordt toegestaan tot 3-4 meter. Dit om het zicht op de terreinen onderling te ontnemen. In overleg met de vertegenwoordiger van het betrokken bedrijf is dit ook besproken en hij stond hier niet afwijzend tegenover.
- n. Tijdens het overleg op 11 april is dit onderwerp uitvoerig besproken. Besproken is dat de initiatiefnemer een taxus langs het perceel van de familie zal aanplanten van 1,5/1,8 meter. Voor de zijde langs de westkant van het perceel van reclamant geldt dat wanneer deze haag de 3 meter reikt, de bestaande haag van de familie kan worden weggehaald zodat een schutting van 2 meter worden geplaatst door de initiatiefnemer. Dit omdat de haag ligt op de erfgrans. Voor de zijde langs de oostkant geldt dat de schutting van 2 meter meteen kan worden geplaatst door de initiatiefnemer.
- o. Daarbij kwam ook naar voren dat reclamant de voorkeur heeft dat de ontsluitingsweg langs hun woning wordt afgesloten en niet wordt gebruikt ten behoeve van personenvervoer (vrachtverkeer, campers en caravan/aanhangers mogen sowieso alleen via de noordzijde worden ontsloten). Dit vanwege de vrees voor een toename van geluid. Voorstel is dat een paal wordt geplaatst zodat de weg niet bereikbaar is voor gemotoriseerd verkeer maar nog wel voor de hulpdiensten.

Reactie op m-o door de gemeente:

Tijdens het overleg van 11 april is afgesproken dat het landschappelijke inpassing wordt aangepast in die zin dat de minimale 2 meter die is aangegeven bij de wintergroene inheemse haag wordt gewijzigd naar minimaal 4 meter. Op basis daarvan kunnen partijen zelf verder uitvoering geven aan de privaatrechtelijk te maken afspraken over de aanleg van de beplanting en schutting en fasering hiervan zonder dat het bestemmingsplan hieraan in de weg staat. Voor wat betreft de ontsluiting van de woning van reclamant bestaat er voor de gemeente geen bezwaar dat deze weg niet in gebruik wordt genomen door personenvervoer. Door deze weg af te sluiten is alleen het akoestisch onderzoek niet meer geheel kloppend. Het gaat dan om het personenvervoer die via deze weg het terrein zouden verlaten. Het gaat daarbij om 45 bewegingen in de dagperiode van het bedrijf, 4 bewegingen in de dagperiode en 1 in de avondperiode vanuit de camping. Deze beperkte hoeveelheid bewegingen via de noordelijke route geeft in zowel de dag als avond periode op basis van expert judgement vanuit de gemeente geen overschrijding van de in het bestemmingplan vastgestelde normen op de maatgevende punten.

Het landschappelijk inpassingsplan wordt daarom ook op dit punt aangepast in die zin dat er een paal wordt ingevoegd dat het gemotoriseerde verkeer tegenhoudt maar dat de weg nog wel gebruikt kan worden als calamiteitenroute en voor ongemotoriseerd verkeer. Ook wordt de tekst onder het kopje *bord plaatsen met tekst* vervangen door de volgende tekst: verboden in te rijden voor gemotoriseerd vervoer met uitzondering van de hulpdiensten.

Gelet op het feit dat deze weg niet als ontsluiting zal worden gebruikt, hoeft de ontsluiting ook niet te worden geasfalteerd. Daarom kan de aanduiding asfalt in de landschappelijke inpassing komen te vervallen op dit deel van het plan.

- p. In het ontwerpbestemmingsplan is verharding niet toegestaan op de bestemming Waarde-Cultuurhistorie. Maar de in- en uitrit aan de noordzijde ligt juist op deze bestemming. Wat betekent dat voor de verharding, moet die verdwijnen of valt die dan onder het Overgangsrecht? En als de Raad dat nu al weet past het dan wel om het voorschrift op te nemen? Als verharding ongewenst is, is het zaak met initiatiefnemer hierover te overleggen. Het voorschrift zoals er nu ligt, regelt onvoldoende dat er ook daadwerkelijk aan wordt voldaan.

Reactie op p door de gemeente:

Het gaat hier om de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie. Ter bescherming van en veiligheidsstelling van de cultuurhistorische waarde. Doel is om het omliggende terrein van de molen te beschermen. In dit artikel wordt verharding niet per definitie uitgesloten. Deze regeling omvat een zogenaamd aanlegvergunningstelsel. Dit betekent dat er geen werkzaamheden zonder vergunning mogen plaatsvinden, tenzij de werkzaamheden nodig zijn ten behoeve van het inpassingsplan. De werkzaamheden voor het inpassingsplan zijn namelijk uitgesloten van de vergunningplicht. Dientengevolge zal voor alle 'nieuwe' verharding anders dan waar in het landschappelijke inpassingsplan van wordt uitgegaan een vergunning moeten worden aangevraagd. Het bevoegd gezag zal deze vergunning alleen verlenen indien er is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op behoud en versterking van cultuurhistorische waarden (artikel 5.3.1 van het ontwerpbestemmingsplan). Bestaande verharding en verharding op basis van het landschappelijke inpassingsplan is toegestaan en levert geen strijdigheid op met dit artikel.

- q. Conform artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan mag 10% van de maatvoering worden afgeweken. Dit artikel is bedoeld om meetfouten eenvoudig te kunnen corrigeren. Reclamant wil dat dit tot maximaal 5% wordt opgenomen. Immers bij een toegestane bouwhoogte van 10 meter kan er zomaar 1 meter bij getrokken worden.
- r. Tijdens het overleg van 11 april is reclamant meegegeven dat de initiatiefnemer een schetsplan heeft ingediend bij de Omgevingsdienst De Vallei en dat is gebleken dat dit schetsplan niet past binnen het bouwvlak en toegestane goothoogte en dakhelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan. De bebouwing zoals opgenomen in dit schetsplan is overigens wel het

plan dat de initiatiefnemer eerder heeft laten zien aan reclamant in het kader van de omgevingsdialoog. De overschrijdingen van het bouwvlak passen binnen de wijziging van artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan, ook als dit wordt aangepast naar 5%. De initiatiefnemer heeft daarom geen bezwaar als de 10% wordt gewijzigd naar 5%. Met dien verstande dat de ambtenaar uitdrukkelijk aangeeft dat niet gezegd is dat medewerking kan worden verleend aan deze overschrijding. Dit zal eerst moeten worden beoordeeld door de gemeente.

Reactie op q en r door de gemeente:

Tijdens het overleg op 11 april werd ervanuit gegaan dat de door de initiatiefnemer gewenste overschrijdingen van het bouwvlak zouden kunnen worden mogelijk gemaakt op basis van een omgevingsvergunning aan de hand van artikel 11 (de algemene wijzigingsregels) van het ontwerpbestemmingsplan. Bij nader inzien is deze regeling wellicht niet het geëigende instrument, omdat er dan eerst een wijzigingsplan moet worden opgesteld en daarna een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Desalniettemin is tijdens het overleg duidelijk geworden dat er geen bezwaar bestaat tegen het aanpassen van 10% naar 5%. Vergelijkbaar met artikel 11 is artikel 10 onder a van het ontwerpbestemmingsplan (onder de algemene afwijkmogelijkheid). Hierin is een afwijkmogelijkheid opgenomen waarmee burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Mocht de gemeente eventueel onder voorwaarden bereid blijken medewerking te verlenen aan het afwijkende plan, dan kunnen op basis van dit artikel ook overschrijdingen worden vergund. Om deze reden wordt ook dit artikel aangepast van 10% naar 5%.

Voor wat betreft de constatering dat tijdens de procedure van het voorliggende bestemmingsplan duidelijk is geworden dat de gewenste bebouwing niet past binnen het voorliggende bestemmingsplan het volgende: Aangezien dit tijdens de procedure naar voren is gekomen zou normaliter het vast te stellen bestemmingsplan hierop aangepast worden indien de afwijking voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Echter gelet op het feit dat de initiatiefnemer baat heeft bij een snel procesverloop en de beoordeling van de afwijkende maatvoering de nodige tijd in beslag neemt, heeft de initiatiefnemer verzocht om het aangepaste plan te beoordelen in het kader van de bestaande afwijkingsregelingen zodat er meer tijd is om dit te beoordelen. Wanneer de beoordeling moet plaatsvinden in het kader van de bestemmingsplanprocedure dan kan het bestemmingsplan, gelet op de raadsagenda, niet meer worden vastgesteld voor deze zomer. Omdat reclamant reeds eerder op de hoogte is gebracht van het schetsplan én omdat de overschrijding past binnen de gewenste 5% valt van artikel 10 onder a van het ontwerp dan wel kan worden vergund middels artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zien wij geen reden om de beoordeling van het gewijzigde plan te doen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Daarbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat bij het toepassen van deze instrumenten gaat om een afzonderlijke bevoegdheid van het college. Mocht het college niet willen meewerken aan de overschrijdingen dan moet de initiatiefnemer zijn plan aanpassen naar het bouwvlak en hoogtematen conform het voorliggende bestemmingsplan.

- s. Reclamant verzoekt om het ontwerpbestemmingsplan op diverse onderdelen aan te passen en te wijzigen. Tot slot wordt verzocht het plan duidelijker te begrenzen. Reclamant graag met de raad in gesprek over hoe die begrenzing er in redelijkheid zou kunnen uitzien. Reclamant ziet nu de onbegrensde mogelijkheden en daarmee een onvoldoende rechtszekere afgrenzing van functies.

Reactie op s door de gemeente:

Al is de gemeente van mening dat van onbegrensde mogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan zeker geen sprake is, denkt de gemeente met de aanpassingen zoals hierboven aangegeven voor een groot deel tegemoet wordt gekomen aan de wensen van reclamant.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende onderdelen:

Op de verbeelding wordt de aanduiding karakteristiek pand op de molen gelegd met daaraan gekoppeld een sloopvergunningstelsel in de planregels. Op de verbeelding wordt de aanduiding buitenopslag opgenomen ter plaatse van 5 parkeerplaatsen aan de oostkant. In de planregels wordt vervolgens bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding tijdelijke buitenopslag is toegestaan met een maximale hoogte van 3 meter. De toegestane ondergeschikte horeca wordt beperkt tot een maximum van 500m² bedrijfsvloeroppervlak. Het landschappelijke inpassingsplan wordt op diverse punten aangepast en aangevuld zoals in deze nota van zienswijze is beschreven. Tot slot wordt de toelichting naar aanleiding van de bovengenoemde aanpassingen ook aangepast.

Zienswijzenoverleg bestemmingsplan Harskamp, Molenweg 12

Aanwezige reclamanten	3 personen aanwezig
Aanwezig namens gemeente Ede	Wethouder - voorzitter Juridisch adviseur
Aanwezige raadsleden/ fractievoolgers	raadslid Groen Links raadslid GemeenteBelangen fractievoolger D66 2 raadsleden Christen Unie raadslid Forum voor Democratie Ede raadslid CDA 2 raadsleden SGP raadslid Mens & Milieu Ede
Overige aanwezigen	2 personen aanwezig
Datum	20 april 2023
Aanvang	14:00 uur
Plaats	Raadhuis A405

Inleiding

De wethouder heet de aanwezigen van harte welkom en stelt de behandelend ambtenaar kort voor. Hij geeft een toelichting op het doel van het zienswijzenoverleg.

Inhoud

Reclamant benoemt kort de onderwerpen die zijn opgenomen in zijn zienswijze:

- Molenbiotoop
- Specificatie milieucategorieën en aspect geur, geluid en gevaar
- Buitenopslag
- Horeca binnen het bedrijfspand. Bedrijf heeft meerdere panden in de omgeving en reclamant wil graag duidelijkheid over de horecafunctie
- Toegang
- Geluidwering (heeft ook overlap met particuliere aspecten)
- Erfafscheiding

Reclamant merkt op dat er nu alleen aandacht wordt besteed aan geluid en geur. Verzocht wordt ook aspecten stof en gevaar mee te nemen in het plan.

Reclamant heeft niet iets tegen de vestiging van het voorliggend bedrijf maar wil wel graag voorkomen dat een ander (willekeurig) bedrijf zich ter plaatse op basis van het bestemmingsplan kan vestigen. Reclamant wil hier graag meer duidelijkheid over.

Groen Links vraagt wat reclamant vindt van de groene inpassing en/of zij een betonnen muur van 4 meter o.i.d. voor ogen hebben.

Reclamant geeft aan vooral privacy een belangrijk aspect te vinden en ook hecht aan groen. Voorstel is een gebouwde erfafscheiding van 2 meter met daarbij aanvullend groen van minimaal 4 meter hoog.

CDA wil graag van reclamant weten wat zij in ieder geval niet willen. Reclamant antwoordt dat zij met name waarde hechten aan stilte. Ze hebben gekozen om op deze plek te komen wonen vanwege stilte, geen verkeer en vrachtwagens.

De voorzitter merkt op dat het in het weekend rustig zal zijn want het is geen 24/7 bedrijf. Het gereedschappenbedrijf vult aan dat er een testcentrum komt met misschien wat uitloop 's avonds maar dat het niet de bedoeling is dat het bedrijf in het weekend activiteiten zal uitoefenen.

Reclamant wil de raad erop wijzen dat er met dit plan wordt voorgesorteerd op de Omgevingswet maar dat er amendementen zijn ingediend en dat misschien de wet niet in werking treedt op 1 januari 2024.

De ambtenaar geeft mee dat het streven is om het bestemmingsplan nog voor de zomer aan te bieden aan de gemeenteraad.

Slot

De voorzitter geeft aan dat de antwoorden worden gegeven in de nota van zienswijzen en deze nota door het college van burgemeester en wethouders zal worden aangeboden aan de gemeenteraad.

De voorzitter dankt de indieners van de zienswijzen voor hun aanwezigheid en eindigt het overleg.