



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP OMGEVINGSVERGUNNING

Ede, Maanderbuurtweg 86

September 2023

Inleiding

De ontwerp-omgevingsvergunning "Ede, Maanderbuurtweg 86" heeft van 1 juni 2023 tot en met 12 juli 2023 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn is één zienswijze ingekomen.

De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1

Inhoud zienswijze

1. Privacy

Door de zijgevel van het voorgenomen te bouwen object hoger op te trekken (4 meter) dan de huidige schuur zal dit van invloed zijn op de naastgelegen bestaande woningen.

- Een vermindering van de huidige bestaande privacy door de aanwezigheid van geplande ramen aan de oostzijde van het eventueel nieuw te bouwen object.
- Het (deels) belemmeren van zon in de tuinen. Om de privacy te waarborgen zouden er in de bestaande tuin(en) van de 2 woningen bomen geplaatst moeten worden om het zicht te breken, welk dus een negatief effect hebben op de zon inval van 2 woningen aan de Pakhuisweg.

Alternatief: Niet in de hoogte bouwen en geen ramen op 1e verdieping niveau. Aan de Oostzijde van het nieuw voorgenomen object ook in de toekomst geen toestemming voor het plaatsen van dakkapel(len).

2. Bedrijfsvoering

De keuze van bedrijfsvoering gericht in de cat. 1+2 past niet in het huidige bestemmingsplan. Deze conclusie komt voort uit een aantal jaren ervaring met dit type bedrijfsvoering bij soortgelijke bebouwing aan de Maanderbuurtweg.

Het beoogde doel van de Gemeente is om een verbetering van het aanzicht te verkrijgen en daarom akkoord te gaan met het ingediende voorstel. Dit zal deels tot een resultaat kunnen leiden. Zeker wanneer het huidige aanzicht wordt aanschouwd. Dit moet echter niet te positief worden gesteld omdat de praktijk ook een ander beeld zou kunnen laten zien.

Door het toestaan van kleine aannemersbedrijven zoals wordt geschreven is het aannemelijk dat de opslag van bouw materiaal buiten op het terrein zal plaatsvinden. Klike's, afvalcontainers, vrachtwagens, bussen, aanhangwagens en opslag van goederen etc. zullen de parkeerplaatsen innemen, waardoor het te verwachten zal zijn dat de voorgestelde parkeer ruimte te beperkt zal zijn. Er is geen uitwijkmogelijkheid voor parkeren want er zijn geen alternatieven, behalve in de groenvoorziening en op de openbare weg die daar niet voor bedoeld is. Bij soortgelijke bedrijfsvoering aan de Maanderbuurtweg is dit nl. ook het geval. Zijn hier regels voor opgesteld wat wel/ niet is toegestaan? Hier is geen enkel toezicht op. Andere bedrijfsactiviteiten zouden beter in het huidige bestemmingsplan passen, bijv. een atelier, nagelstudio, kantoorruimte, architectenbureau, etc.

3. Verkeersveiligheid

Er zal door de komst van dergelijke (aannemings-)bedrijven een hogere intensiteit aan verkeer ontstaan. Denk hierbij ook aan toeleveringsbedrijven en het laden en lossen van goederen. Door de beperkte ruimte op de eigen terreinen zal er veelvuldig gebruik gemaakt moeten worden van de aangrenzende openbare weg en fietspaden. Deze conclusie is gebaseerd op bevindingen en ervaring in het verleden en huidige situatie. De omgeving biedt namelijk geen alternatieven voor parkeren behalve dan op de openbare weg/ fietspad.

Op dit moment is de huidige schuur voornamelijk in gebruik voor opslag en is de dagelijkse verkeersintensiteit laag. Met de komst van de mogelijk voorgenomen woningen en intensieve bedrijfsvoering is het aannemelijk dat de verkeersintensiteit hierdoor fors toeneemt. De huidige situatie van de in-uitritten van de woningen aan de Oostzijde van het fietspad levert nu al met regelmaat gevaarlijke situaties op. In het kader van veiligheid adviseren wij de Gemeente hier extra aandacht aan te geven.

4. Groenvoorzieningen/ Groene overgang

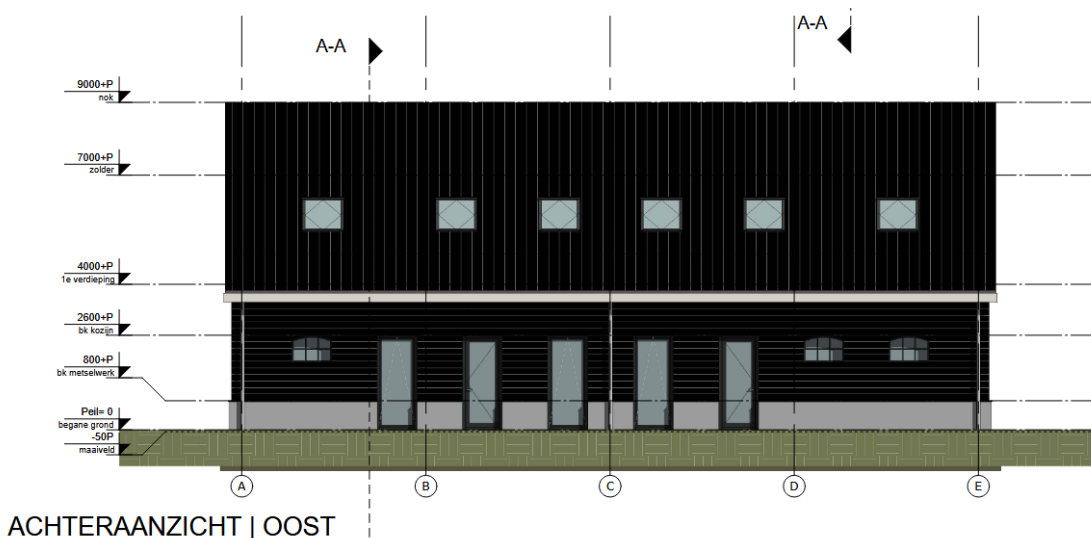
Er wordt in het voorgenomen project gesproken over een robuuste groen inrichting. In eerdere bepalingen is gesteld dat het gebied vanaf het bedrijventerrein BTA12 richting Veenendaal een groene overgang zou worden. De groenvoorzieningen die aangebracht zouden worden in het plan zijn nogal summier omschreven. De voorgenomen bedrijfsactiviteiten (aannemingsbedrijf) zullen daar geen positieve bijdrage aan leveren. De voorgestelde bomenrij is verder niet gekwantificeerd. Hoeveel bomen staan er gepland? Door het alsmaar uitbreiden van "bedrijven met deze functie in de categorie 1+2" zal het meer en meer een bedrijven/industrie gebied worden. Dit doet afbreuk aan de leefomgeving. Dit komt niet overeen met eerder gedane toezeggingen.

Gemeentelijke reactie

1. Privacy

De huidige schuur heeft een goothoogte van ca. 2,5 meter. Met de nieuwe bebouwing wordt de goothoogte maximaal 4 meter. Daarmee wordt de zijgevel van het gebouw inderdaad hoger dan de huidige schuur. Dit is nodig om de ruimte voor de beoogde doeleinden (bedrijfsfunctie en woonfunctie) te kunnen gebruiken.

Aan de oostzijde zijn ramen beoogd op zowel de begane grond als op de eerste verdieping. De ramen op de begane grond hebben niet direct impact op de privacy van de naastgelegen woningen. Met de erfafscheiding wordt het zicht hier geblokkeerd. Bovendien zijn de ramen in de oostgevel ter hoogte van de naastgelegen tuinen klein en hoog gesitueerd (zie onderstaande afbeelding).



De ramen op de eerste verdieping kunnen mogelijk enigszins invloed hebben op de privacy van de naastgelegen woning. Aan de oostzijde van het gebouw zijn op de eerste verdieping alleen slaapkamers en badkamers beoogd. Gezien de functies van deze ruimtes wordt de privacy van de naastgelegen woning grotendeels gewaarborgd. Bovendien zijn er uitsluitend dakramen beoogd. Door het schuine dak is het zicht op de tuinen door de ramen beperkt.

Ongeoorloofd uitzicht op het naburig erf is overigens geregeld in het Burgerlijk wetboek (BW). In artikel 5:50 van het BW is bepaald dat het '*niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dat erf uitzicht geven*'.

De oostgevel van de nieuwbouw is gesitueerd op ruim 5 m tot de evenwijdig lopende perceelsgrens. Hiermee wordt voldaan aan de afstand van 2 m zoals gesteld in het Burgerlijk wetboek.

De zon in de tuinen kan in kleine mate beperkt worden door de nieuwe bebouwing. Ten opzichte van de huidige situatie wordt de bebouwing ca. 70 centimeter hoger (huidige bouwhoogte ca. 8,30 m nieuwe bouwhoogte 9 m) en de goothoogte wordt 1,5 meter hoger.

Het is aan de bewoners van de naastgelegen percelen zelf om wel of geen boom in eigen tuin te plaatsen i.v.m. privacy.

Als er niet de hoogte in wordt gebouwd dan is een grotere oppervlakte nodig voor dezelfde functies. Dat is geen optie omdat het perceel dan niet meer goed kan worden ingepast en onvoldoende ruimte is voor parkeerplekken en inrit.

Ramen op de eerste verdieping zijn noodzakelijk i.v.m. met de woonfunctie en slaapkamers.

Er zijn in principe geen dakkapellen beoogd aan de oostzijde. We kunnen dit echter niet uitsluiten voor de toekomst omdat dakkapellen aan de achterzijde vergunningvrij gebouwd mogen worden.

2. Bedrijfsvoering

Op basis van het geldende bestemmingsplan is aan huis verbonden beroep toegestaan en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Dit is net als de beoogde bedrijfsactiviteiten beperkt tot categorie 1 en 2. Deze bedrijfscategorie is vanuit milieuzonering dan ook acceptabel nabij gevoelige functies zoals wonen in een gemengd gebied zoals hier het geval is. Met deze omgevingsvergunning wordt toegestaan om een grotere oppervlakte voor dergelijke bedrijfsactiviteiten te gebruiken. Dit is echter nog steeds beperkt tot een totale oppervlakte van ca. 160 m², waarbij beide bedrijfsruimtes ca. 80 m² bedragen. Daarmee is gewaarborgd dat het kleinschalige bedrijven blijven. Er is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen voor bedrijvigheid van deze omvang. In de parkeernormering wordt geen rekening gehouden met grotere bussen/ wagens. Gezien de beperkte omvang van de bedrijfsruimte worden geen grote transportmiddelen verwacht. Mogelijk worden wel materialen aangeleverd in grotere transportwagens. Hiervoor zijn echter geen permanente parkeerplaatsen nodig omdat deze gedurende korte tijd aanwezig zijn op het perceel. Door middel van een overheaddeur kan laden en lossen efficiënt georganiseerd worden. Laad- en losactiviteiten worden intern uitgevoerd.

Bij aanwezigheid van bijvoorbeeld aanhangwagens dient dit inpandig te worden gestald wanneer hiervoor onvoldoende ruimte op de parkeerplaatsen aanwezig is.

Voor de woonfunctie is de parkeernorm van 2.0 per woning aangehouden en voor de bedrijfsruimte de parkeernorm van 1.1 per 100 m². Het vereiste aantal parkeerplaatsen komt daarmee op 7. Er is rekening gehouden met 8 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. Daarmee wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor het beoogde gebruik. Buitenopslag van goederen is niet toegestaan. Opslag moet inpandig plaatsvinden. Dit wordt aanvullend als voorschrift opgenomen bij de vergunning.

3. Verkeersveiligheid

De inrit aan de noordzijde van het perceel is de inrit die gebruikt wordt voor de woonwerkunits. De inrit aan de westzijde zal gebruikt blijven worden voor de woning aan de Maanderbuurtweg 86.

Gezien de beperkte omvang van de bedrijfsruimtes is er niet veel verkeer te verwachten. Het aantal medewerkers zal beperkt zijn en de eigenaar van het bedrijf is tevens de bewoner. Het aantal verkeersbewegingen is daardoor beperkt. De te verwachten verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de bedrijfsoppervlakte/ type woning. De verkeersgeneratie komt daarmee op ca. 22 tot 28 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit is een relatief laag aantal. Dit is vergelijkbaar met de huidige schuur en het (voormalige) gebruik.

4. Groenvoorzieningen/ Groen overgang

De groeninrichting is opgenomen in het inpassingsplan, hierin is aangegeven waar groen komt en waar verharding of halfverharding. Verder is opgenomen waar hagen gepland gaan worden. De exacte invulling van de beplanting is verder aan de initiatiefnemer zelf.

Het aanplanten van de bomenrij langs de Pakhuisweg is inmiddels niet meer aan de orde. De gemeente heeft de bomen die gekapt zijn reeds gecompenseerd op een andere plek. Het idee was om ze weer op dezelfde plek terug te planten echter was dat niet mogelijk in verband met een drukriool dat ten oosten van het fietspad ligt. Door de ligging van dit drukriool is er te

weinig ruimte om bomen te planten op het perceel langs de Pakhuisweg. De situatietekening is hier op aangepast.

In plaats van de bomen is in overleg met de initiatiefnemer op de situatietekening opgenomen dat langs de Pakhuisweg hoog opgaande beplanting wordt geplaatst. De situatietekening met landschappelijke inpassing is voorwaardelijk gesteld voor het beoogde gebruik. Daarmee is beplanting langs de Pakhuisweg geborgd en wordt gezorgd voor een groen aanzicht. Hoe dit exact wordt vormgegeven staat de initiatiefnemer vrij binnen de kaders van de situatietekening.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de omgevingsvergunning Ede, Maanderbuurtweg 86:

- In bijlage 2 van het besluitdocument is het volgende voorschrift opgenomen: buitenopslag is niet toegestaan
- In bijlage 2 van het besluitdocument is voorschrift 5 aangepast naar aanleiding van de aangepaste situatietekening met landschappelijke inpassingsmaatregelen naar: Het bouwplan moet landschappelijk worden ingepast en worden voorzien van maatregelen ten aanzien van natuurinclusief bouwen volgens de bij dit ontwerpbesluit behorende situatietekening van AGB Van Dijk, nr. OV001 van 19 september 2023.