

Ingenious Business & Living B.V.

uw kenmerk	uw brief van	Zaaknummer	behandeld door	telefoonnummer	e-mail
onderwerp				bijlage(n)	Ede,
U krijgt geen omgevingsvergunning				5	7 maart 2025

Geachte

U heeft op 29 december 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van 6 bedrijfs(verzamel)panden op het adres Trapjesweg ongenummerd in De Klomp. Wij hebben uw aanvraag beoordeeld.

Wij weigeren de omgevingsvergunning

Dat doen wij omdat uw plan in strijd is met het bestemmingsplan en niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Bij deze brief vindt u de weigering van de omgevingsvergunning. Hierin leest u hoe wij het besluit hebben genomen.

Bent u het niet eens met het besluit?

Dan kunt u beroep instellen. Dat doet u door een beroepschrift op te sturen. Doe dit binnen zes weken nadat deze brief is verstuurd. In bijlage 1 leest u hoe u beroep instelt.

Bekendmaking van het besluit

Wij publiceren dit besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Dat doen wij zodat iedereen kan weten dat wij dit besluit hebben genomen.

Kosten

Het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning kost geld. Dit bedrag berekenen wij volgens de regels van de gemeente Ede, de legesverordening. Het bedrag bestaat uit:

U krijgt binnenkort de rekening van de gemeente Ede.

Hoe is het bedrag voor 'bouwen van een bouwwerk' berekend?

Het bedrag hangt af van de hoogte van de vastgestelde bouwkosten. Hoe hoger de bouwkosten, hoe hoger het bedrag. De vastgestelde bouwkosten zijn [redacted] exclusief btw.

Waarom zijn de bouwkosten anders dan u heeft opgegeven?

Wij berekenen de bouwkosten met het online rekenprogramma 'Basisbedragen Gebouwen' van het Nederlands Bouwkosten Instituut. De vastgestelde bouwkosten kunnen daardoor hoger of lager zijn dan u heeft opgegeven. Grondkosten, inrichtingskosten en extra kosten rekenen wij niet mee.

Heeft u vragen?

Neem contact op met [redacted] Dat kunt u doen per telefoon of e-mail:

- Bel naar: [redacted]

- Stuur een e-mail naar: [redacted]

Wilt u kenmerk [redacted] noemen? Dan kunnen wij u sneller helpen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,

[redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Bij deze brief is toegevoegd:

- Weigering van de omgevingsvergunning
- Bijlage 1: Informatie over beroep instellen
- Bijlage 2: Kaarten A t/m E
- Raadsbesluit tot weigering verklaring van geen bedenkingen
- Nota van Zienswijzen 'omgevingsvergunning Trapjesweg ongenummerd De Klomp'

Weigering van de omgevingsvergunning

Kenmerk 2023W2986

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor:

het bouwen van 6 bedrijfs(verzamel)panden
perceel Trapjesweg ongenummerd in De Klomp
kadastraal bekend gemeente Ede, sectie L, nummer 1238 en sectie M, nummers 1190 en 1633.

U heeft de volgende activiteiten aangevraagd:

- bouwen van een bouwwerk
- gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels van ruimtelijke ordening

7 maart 2025

Besluit

Wij weigeren de omgevingsvergunning.

Hoe hebben wij uw aanvraag beoordeeld?

Voor uw aanvraag geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Dat staat in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen aan bepaalde voorwaarden ('toetsingscriteria') waaronder een goede ruimtelijke ordening. Is dat niet het geval? Dan kunnen wij de vergunning weigeren.

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan:

- de Wabo
- het Besluit omgevingsrecht
- de Regeling omgevingsrecht

Wij leggen nu uit waarom wij geen omgevingsvergunning kunnen geven voor de activiteiten die u heeft aangevraagd.

Bouwen van een bouwwerk

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.10 van de Wabo.

Wij kunnen en moeten een omgevingsvergunning weigeren om onder andere de volgende redenen:

- Het bouwwerk is in strijd met het bestemmingsplan.
- Het bouwwerk is in strijd met redelijke eisen van welstand.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit.
- De aanvraag maakt niet aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften van de bouwverordening.
- Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Wij hebben uw aanvraag getoetst. Uw aanvraag voldoet niet aan:

Bestemmingsplan

In een bestemmingsplan staat wat iemand mag doen met een stuk grond ('perceel') en wat er op dat perceel gebouwd mag worden. Het perceel waarover uw aanvraag gaat, heeft volgens het bestemmingsplan 'ISEV' de bestemming 'Bedrijventerrein nader uit te werken'.

Voor deze locatie is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Op basis van bestemmingsplan 'ISEV' kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor gevraagde bedrijfspanden, en bijbehorende voorzieningen zoals een parkeerkelder.

Uw bouwplan voldoet dus niet aan de regels van dit bestemmingsplan. Daarom moeten wij uw aanvraag ook zien als een aanvraag voor de activiteit '*Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan*'. Dat doen wij volgens artikel 2.10 lid 2 van de Wabo. Wij hebben uw aanvraag daarom ook getoetst aan deze activiteit.

Gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

De voorwaarden voor deze activiteit staan in artikel 2.12 van de Wabo.

Wij kunnen alleen afwijken van het bestemmingsplan als één van de volgende situaties van toepassing is

- Het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om daarvan af te wijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 van de Wabo);
- Het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt een mogelijkheid om af te wijken (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wabo); of
- Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en het heeft een goede ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo).

In uw geval kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Dat is mogelijk als uw plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het een goede ruimtelijke onderbouwing heeft.

Maar in dit geval vinden wij afwijken van het bestemmingsplan geen goede ruimtelijke ordening. Daarvoor hebben wij de volgende redenen:

Proces

Hoewel het ISEV plan (2004) ter plaatse nog steeds geldt, zijn er in de jaren daarna wel denkrichtingen opgehaald en uitspraken gedaan over een mogelijke inrichting van betreffend gebied. En is het niet reëel om uitsluitend van het geldende plan uit te gaan als toetsingskader.

Bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp (2017) is destijds een duidelijke grens voor de bouw mogelijkheden ten behoeve van de bedrijven op het Food & Businesspark gehanteerd, waarbij het bestaande ondergrondse hoofdgastacé bepalend werd. Op het tracé is een groenzone aangelegd, die daarmee de grens zichtbaar maakt tussen het bedrijventerrein en de kleinschaligere percelen/bebouwing van De Klomp.

Het bestemmingsplan voorziet aan de A12 en langs de Rondweg wel in bouw mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing ten westen van het hoofdgastacé, vanwege de zichtlocaties aan deze belangrijke verkeerswegen. In de plantoelichting van het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan De Klomp (tevens door de raad vastgesteld) staat de beoogde hoofddopzet van het totale gebied met de ruimtelijke dragers als wegen, water en groen voor zowel het bedrijventerrein als de tussenzone. Voor de tussenzone zijn geen functies bestemd. Zie bijlage 2 kaart E voor de hoofddopzet van het beeldkwaliteitsplan.

Voor de invulling van deze tussenzone zijn tijdens de informatieavond (2016) bij de procedure van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp ideeën bij bewoners opgehaald: de leefbaarheid van de woonkern, het autoluw maken van de Veenendaalseweg en het borgen van de groene zone tussen de woonkern en het Food & Businesspark waren belangrijke thema's.

Bij de publicatie van uw aanvraag (2023) hebben omwonenden van zich laten horen in de vorm van een zienswijze op de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zienswijze maakt inzichtelijk hoe uw beoogde plannen in de dorpsgemeenschap worden ontvangen en dat de ideeën die in 2016 zijn opgehaald voor hen nog actueel zijn.

Voor het gebied De Klomp is in de Omgevingsvisie aangegeven dat een groei van 2,5 tot 5 hectare voor werken is voorzien in de overgangszone tussen Food & Businesspark en het lint van De Klomp. De overgangszone is tevens het deel dat in de huidige situatie geen bouwtitel voor bedrijventerrein heeft in het geldende bestemmingsplan ISEV. Daarnaast is in de Omgevingsvisie ook aangegeven dat er een lokale opgave ligt voor woningbouw in het gebied van De Klomp. De overgangszone betreft een groter gebied dan de gronden die in eigendom van reclamant zijn. Het plan van reclamant voldoet niet aan de opgave voor wonen en werken uit de Omgevingsvisie. Tot slot heeft reclamant ook geen rekening gehouden met de hoofdgroen en waterstructuren uit de Omgevingsvisie.

Sinds ISEV is de afspraak met bewoners dat bij ontwikkeling van de overgangszone het groen meegenomen wordt bij de verdere uitwerking. Tegelijkertijd zijn er initiatieven voor bedrijvigheid bekend en wordt er gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw. Daarnaast zijn er grote opgaven rond de thema's water en natuur, die moeten worden ingepast om tot een haalbare ontwikkeling van de gehele overgangszone te komen. De invulling van de overgangszone zal in samenspraak met dorp en grondeigenaren nader worden bepaald. Naar verwachting wordt in maart 2025 hiervoor een verkenning/visie gestart.

Op dit moment zijn we in afwachting van de nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Ede. Met het oog op die visie werken we sinds 2022 met de vijf strategische keuzes. Deze zijn richtinggevend voor nieuwe ontwikkelingen, ook in De Klomp. De visie moet worden uitgewerkt in het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp. Dat doen we samen met inwoners, ondernemers en belangenvereniging. De kaders voor de ontwikkeling van uw perceel zullen dan ook aan bod komen. We verwachten hiermee dit jaar te starten. Bij ontwikkelingen zijn 'de dragende systemen' zoals netcongestie, stikstof, mobiliteit en bodem en water steeds vaker randvoorwaardelijk voor wat er mogelijk is.

In juli 2023 hebben de afdelingsmanager en een medewerker van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling u en de heer De Waard in een kennismakingsgesprek gewezen op de voorgeschiedenis van deze plek. Ook is gewezen op de komst van het gebiedsprogramma Ederveen- De Klomp en de wens om initiatieven in De Klomp in samenhang te beoordelen.

Beoordeling

Ondanks het bovenstaand beoogde proces om nieuwe ontwikkelingen te bezien in de grotere samenhang van het gebiedsprogramma, moeten we uw aanvraag omgevingsvergunning daaraan voorafgaand beoordelen. Dit doen we op hoofdlijnen vanuit met name stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt op basis van het door u ingediende ontwerp (tekeningnummer OV-001, d.d. 29-12-2023).

- Met de ontwikkelingen aan weerszijden van het lintdorp De Klomp raakt de kleinschalige dorpsbebouwing steeds meer ingeklemd tussen de grote en hoge bedrijfspanden. Het is van groot belang voor de leefbaarheid in De Klomp dat de vrije ruimte aan de oostzijde van de kern niet óók wordt volgebouwd.
- Het ingediende plan heeft een te intensieve en grootschalige opzet met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in korte nabijheid van het kleinschalige lintdorp.
- Gebouw A is groter dan de geplande en gewenste omvang van gebouwen aan de randen van het bedrijventerrein langs spoor en A12 zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit is niet gewenst in deze "tussenzone".
- De overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg is onvoldoende.
- Gebouw A heeft vele ontsluitingen aan de Trapjesweg, terwijl er slechts één ontsluiting per bedrijfskavel mogelijk is volgens beeldkwaliteitsplan.
- De door u beoogde ontsluiting van gebouwen B en C is zeer bepalend voor de toekomstige mogelijkheden van het gebied ten zuiden van uw plan. Dit wordt een belangrijk te maken keuze bij het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp.
- Gebouwen B en C houden geen rekening met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de bestaande kavels. Deze kavel is te smal om op deze manier te bebouwen en te ontsluiten.
- De aangegeven bebouwing danwel de ontsluiting daarvan is gelegen pal op de Zijdewetering. Deze A Watergang is van groot belang voor de afwatering van het gebied en er dient afstand gehouden te worden met verharding en bebouwing.
- In de planopzet ontbreekt de verplichte 15% wateropgave uit natuurinclusief bouwen. Er is ook geen natuurinclusief ontwerp ingediend.
- De getekende groene zone tussen dorp en bedrijven is veel te beperkt van omvang en voldoet niet als groene buffer en overgangszone tussen dorp en bedrijventerrein.

Ter verduidelijking van het bovenstaande hebben we in bijlage 2 kaarten A t/m D toegevoegd.

- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de volumes van de bebouwing in de directe omgeving*
De aangevraagde bebouwing wijkt enorm af van enerzijds de kleinschalige bestaande woonbebouwing aan de westzijde en de paar bedrijven aan de oostzijde. Het grootste pand in de aangevraagde bebouwing is ongeveer 19.200 (240x80) m². Het bestaande gebouw direct ten oosten daarvan heeft een grootte van 12.834 (138x93) m². De andere bestaande bedrijfspanden zijn ongeveer vergelijkbaar met het pand ten oosten van de aangevraagde bebouwing. De aangevraagde bebouwing is ongeveer 1/3 groter dan de bestaande bedrijfspanden en staat daarmee niet in verhouding tot elkaar. Het is ook uit verhouding met de bestaande woonbebouwing aan de westzijde die veel kleiner is.

De overgang van de aangevraagde bedrijfsbebouwing tussen bestaande woonbebouwing en bestaande bedrijfspanden is daarmee uit verhouding. Zie hiervoor bijlage 2 kaarten A, B en D. Verder geeft bijlage 2 kaart D ook een goed beeld van de invulling van het terrein en hoe zich dat qua volumes verhoudt. Het volume van de aangevraagde bebouwing springt eruit qua grootte en past niet bij de omliggende volumes.

- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving en het naastgelegen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'*

In bijlage 2 kaart C is te zien waar de meer grootschalige bedrijfsbebouwing zit en waar een overgangszone zit met de bestaande woonbebouwing. De extensieve bebouwing zit aan de westkant vlakbij de bestaande wooncontour. Uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp is af te leiden dat de hoogte van de extensieve bebouwing rond 10 meter ligt. De hoogte van de intensieve bebouwing zit daarentegen wat verder weg van de bestaande wooncontour en ligt daarom rond maximaal 20 meter. De aangevraagde bebouwing van maximaal 20 meter sluit derhalve niet aan bij de hoogte van de extensieve bebouwing.

- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de bestaande groene contour*

In bijlage 2 kaart B is het bestaande groen (licht groene contour) en het toekomstige groen (donker groene contour) ingetekend. In het aangevraagde plan is geen rekening gehouden met het bestaande groen. In het bestemmingsplan ISEV staat deze hoofdgroenstructuur ook aangegeven op de 'hoofd groen-&waterstructuur' kaart. De aangevraagde bebouwing is over het groen getekend.

Bij uw aanvraag heeft u diverse bijlagen gevoegd, waaronder een watertoets en een stikstofberekening. Deze hebben wij gezien de voorgenomen weigering op grond van andere ruimtelijke en procesmatige aspecten niet beoordeeld. Ook kunnen wij ons niet vinden in de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing. Tot slot is niet bekeken of dat er nog andere thema's relevant zijn voor dit plan, zoals de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Het bouwplan heeft een intensieve en grootschalige opzet met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in korte nabijheid van het kleinschalige lintdorp. Dit voldoet niet aan de gewenste invulling van deze zone tussen bedrijventerrein Food & Businesspark en het lintdorp De Klomp. De overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg is onvoldoende. Ook is geen rekening gehouden met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de bestaande kavels. Om deze reden weigeren wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

Gemeenteraad

Als wij een omgevingsvergunning geven, moet de gemeenteraad van de gemeente Ede eerst toestemming geven. Dat heet een verklaring van geen bedenkingen. Wij hebben u in onze beoordeling uitgelegd dat wij weigeren u een omgevingsvergunning te geven voor uw plan. Daarom hebben wij de gemeenteraad gevraagd in lijn van onze beoordeling te besluiten en de afgifte van de verklaring van geen bedenkingen te weigeren. De gemeenteraad heeft hiermee ingestemd. In de bijlage treft u het besluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen.

Reactie op ons voornemen

Iedereen die dat wilde kon vanaf 18 juli 2024 uw aanvraag, het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren en alle stukken die erbij horen bekijken. Dat hebben wij laten weten op www.ede.nl. Wie een reactie ('zienswijze') wilde geven op het voornemen, kon dat binnen zes weken doen. Binnen deze periode kon u ook zelf reageren.

Uw reactie

Op 2 juli en op 26 juli 2024 heeft u een reactie gegeven op het voornemen om de omgevingsvergunning te weigeren. Uw reacties zijn beantwoord in de Nota van Zienswijzen 'omgevingsvergunning Trapjesweg ongenummerd De Klomp'. Deze Nota van Zienswijzen hebben wij eerder per post aan u verzonden. Voor de volledigheid hebben wij deze Nota van Zienswijzen ook toegevoegd aan dit besluit.

In de Nota van Zienswijzen leest u terug dat uw reacties deels doel treffen. Op een aantal aspecten is het besluit inhoudelijk aangevuld met argumenten en bijlagen. De uitkomst van het besluit om niet mee te werken blijft echter in stand. Wij zien derhalve geen reden om u een omgevingsvergunning te geven.

Bijlage 1: Informatie over beroep instellen

Ik ben het niet eens met het besluit. Wat kan ik doen?

U kunt de rechtbank laten weten dat u het niet eens bent met het besluit. Dat doet u door beroep in te stellen.

Let op: u kunt alleen beroep instellen als u een reactie ('zienswijze') heeft gegeven op ons voorgenomen besluit.

Hoe kan ik beroep instellen?

Dat doet u door een brief ('beroepschrift') te sturen naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal beroep instellen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Wat zet ik in mijn beroepschrift?

In uw beroepschrift moet het volgende staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres
- de datum
- het kenmerk: 2023W2986
- een omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt
- een kopie van het besluit waartegen u bezwaar maakt (als dit mogelijk is)
- de reden(en) waarom u beroep instelt
- uw handtekening

Kan iemand anders beroep voor mij instellen?

Ja, dat kan. U moet dan wel een schriftelijke machtiging meesturen. Dat is een brief waarin u toestemming geeft dat iemand anders namens u beroep instelt. Onder deze brief moet u uw handtekening zetten.

Hoeveel tijd heb ik om beroep in te stellen?

U heeft zes weken de tijd om beroep in te stellen. De periode begint op de dag nadat dit besluit is gepubliceerd. Wij publiceren het besluit op <https://www.overheid.nl/berichten-over-uw-buurt>. Op de laatste dag van de periode moet uw beroep binnen zijn bij de rechtbank. Anders bent u te laat en kan de rechtbank het beroep niet in behandeling nemen.

Hoe weet ik dat mijn beroepschrift is aangekomen?

U krijgt een ontvangstbevestiging van de rechtbank. Ook krijgt u dan informatie hoe het verdergaat.

Ik kan echt niet wachten op de uitkomst van het beroep. Wat nu?

Het besluit blijft geldig wanneer u beroep instelt. Heeft u een dringende reden waarom u niet kunt wachten op de uitkomst van het beroep? Bij een spoedeisende situatie kunt u bij de rechtbank om een voorlopige voorziening vragen. Dit betekent dat u vraagt om een tijdelijke beslissing van de rechter.

Wilt u een voorlopige voorziening aanvragen? Stuur een brief naar:

Rechtbank Gelderland, Team Bestuursrecht
De voorzieningenrechter
Postbus 9030
6800 EM Arnhem

U kunt ook digitaal een voorlopige voorziening aanvragen. Dat kunt u doen via de website www.rechtspraak.nl. U heeft hiervoor uw DigiD nodig.

Let op: u kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u eerst beroep heeft ingesteld.

Wat kost het om beroep in te stellen?

Voor beroep instellen moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Wat kost het om een voorlopige voorziening aan te vragen?

Ook voor een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Kijk voor het precieze bedrag op www.rechtspraak.nl.

Ik heb nog een andere vraag over beroep instellen.

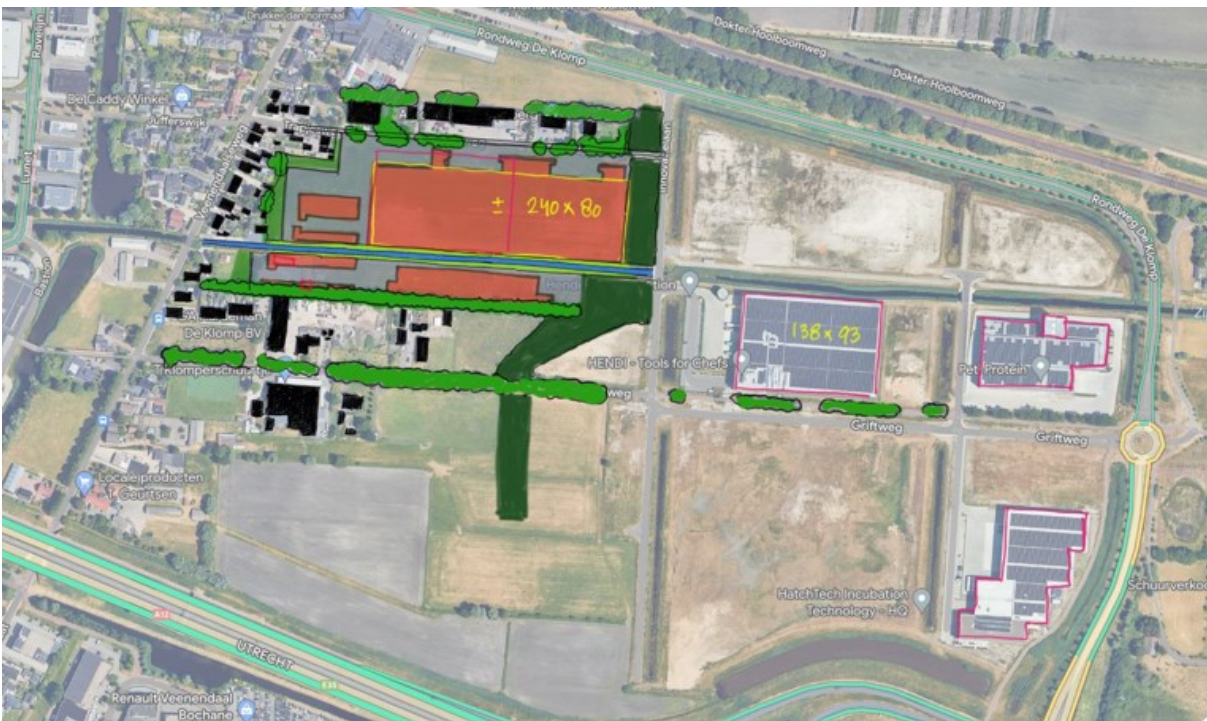
Op de website www.rechtspraak.nl kunt u meer informatie vinden. Wilt u extra vragen stellen? Op deze website vindt u daarvoor de contactgegevens.

Bijlage 2: kaarten A t/m E

Kaart A - Luchtfoto met aangevraagde bebouwing in relatie tot de bestaande bebouwing in het lintdorp



Kaart B - Grootte bebouwing in relatie tot de reeds gebouwde panden op het bedrijventerrein en het bestaande groen (lichtgroen) en water



Kaart C - Beoogd stedenbouwkundig karakter van de overgangszone



Kaart D - Verkavelingsopzet en nieuwe bebouwing



Kaart E - uitsnede hoofdopzet Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp



Hoofdopzet plangebied

Zaaknummer
473193

Afdeling
Ruimtelijke Planvorming en Projecten

Ede,
06-03-2025

De raad van de gemeente Ede:

gelezen het voorstel "Weigeren van afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen Trapjesweg ong. De Klomp en van de omgevingsvergunning (2023W2986)" van burgemeester en wethouders d.d. 28-01-2025, met zaaknummer 473193;

besluit

1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen 'Omgevingsvergunning Trapjesweg ongenummerd De Klomp';
2. het besluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen vast te stellen voor het realiseren van zes bedrijfs(verzamel)panden op het adres Trapjesweg ongenummerd in De Klomp;
3. de in het collegebesluit tot weigering van de omgevingsvergunning opgenomen beoordeling over te nemen als motivering voor dit besluit.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and curves, positioned above the text 'de voorzitter.'



NOTA VAN ZIENSWIJZEN:
Omgevingsvergunning Trapjesweg
ongenummerd De Klomp

Inleiding

Het ontwerp van het besluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen en ontwerp-besluit tot weigering van de omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van donderdag 18 juli tot en met woensdag 28 augustus 2024. Gedurende deze periode is er een zienswijze ontvangen. Deze reactie is ingediend door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Voordat het ontwerp weigeringsbesluit van de verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad werd behandeld op 4 juli 2024, heeft de aanvrager een brief (d.d. 2 juli 2024) verzonden aan de gemeenteraad waarin hij aangeeft dat hij het niet eens is met het voorgenomen weigeringsbesluit.

De brief van 2 juli 2024 en de zienswijze die is ingediend tijdens de inzageperiode worden achtereenvolgens 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 d.d. 2 juli 2024

- a. Reclamant meent in de ingediende zienswijze op de vergunningaanvraag en het voorgenomen weigeringsbesluit te lezen dat zijn handelswijze wordt beschouwd als 'juridisch muizengaatje' onder meer omdat het is gebaseerd op een bestemmingsplan uit 2004. In vervolg daarop stelt reclamant dat dat niet het geval is en dat hij jaren met het college van burgemeester en wethouders in overleg is om te komen tot een passend plan. Hij wil hier graag over in overleg blijven, evenals het overleg aangaan met omwonenden.

Reactie gemeente op a:

De gemeente beschouwt de voorliggende aanvraag niet als een zogenaamd 'juridisch muizengaatje' maar meer als niet constructief gelet op de voorgeschiedenis en het proces zoals dat tot dusver verlopen is. Dat de gemeente al jaren in gesprek is met reclamant is niet het geval. In juli 2023 heeft er een kennismaking plaatsgevonden tussen de ambtelijke organisatie en reclamant. Tijdens dit gesprek is gewezen op de komst van het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp en de wens om initiatieven in De Klomp in samenhang te beoordelen. Vervolgens heeft reclamant in december 2023, zonder verdere afstemming met de gemeente, de vergunningsaanvraag ingediend.

Overigens stond, per abuis, in het ontwerp besluit dat deze kennismaking in 2024 heeft plaatsgevonden. Dit moest zijn 2023, dit is aangepast in het definitieve besluit.

- b. Reclamant geeft aan dat hij het voorstel heeft gedaan de aanvraag op te schorten, zodat er met wederzijds respect voor de belangen van de omgeving, de gemeente en hem een verkenning zou kunnen worden verricht naar eventuele alternatieven. Het college heeft hier afwijzend op gereageerd. Reclamant betreurt dat en herhaalt hier expliciet het verzoek om een breed overleg met college en omgeving op te starten.

Reactie gemeente op b:

Het klopt dat de gemeente het voorstel tot opschorten van de aanvraag heeft afgewezen. Allereerst ligt het voor de hand om een verkenning te doen, voordat een formele aanvraag tot vergunning wordt ingediend. Op basis van vaste jurisprudentie kan een ingediend bouwplan alleen op ondergeschikte onderdelen worden gewijzigd. Het opschorten van de behandeltermijn heeft daarmee alleen zin als het bouwplan slechts op ondergeschikte onderdelen moet worden aangepast. Het met wederzijdse toestemming opschorten van de beslistermijn ligt hier daarom niet voor de hand. Naar onze mening past het ingediende plan niet binnen het toekomstbeeld van dit gebied. Het plan van reclamant is dermate groot dat het plan dusdanig anders vorm moet worden gegeven dat van aanpassing op ondergeschikte onderdelen geenszins gesproken zal kunnen worden. Zie de inhoudelijke argumenten daarvoor onder punt d. Dat betekent dat er geen sprake is van het verder beoordelen en bespreken van het ingediende plan.

Wij hebben reclamant voorgesteld om zijn aanvraag in te trekken en vervolgens verder met elkaar in gesprek te gaan over de inrichting van het gebied. Reclamant is niet meegegaan met dit voorstel. Tot slot merken wij nog op dat een weigering niet betekent dat wij niet meer in gesprek willen gaan over

een passende ontwikkeling op deze locatie.

- c. Reclamant stelt verder dat het ontwerpbesluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen is gebaseerd op onjuiste informatie en dat daarmee wordt gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (artikel 3:2 en 3:46 Algemene wet bestuursrecht). In dat kader maakt reclamant al kenbaar gebruik te maken van de rechtsbeschermingsmiddelen. Mede in relatie tot het voorgaande punt, geeft reclamant aan dat daarmee geen onomkeerbare stappen worden genomen en dat de energie kan worden gericht op een positief overleg.

Reactie gemeente op c:

De stelling van reclamant dat dit voorgestelde besluit berust op onjuiste informatie wordt geenszins gedeeld. Het gaat om een inhoudelijke afweging waarom medewerking aan dit plan wel of niet wenselijk is en is niet gebaseerd op het feit dat het procesvoorstel van reclamant niet door de gemeente wordt ingewilligd. Deze onderwerpen staan los van elkaar. Zoals bij het vorige punt is verwoord, worden er ook geen onomkeerbare stappen genomen als er tot weigering van de omgevingsvergunning wordt besloten.

- d. Er wordt vooruitgelopen op een niet vastgestelde visie. Daarover zouden 'denkrichtingen' zijn ontwikkeld en zou het 'niet reëel' zijn om slechts uit te gaan van het vigerende bestemmingsplan. Denkrichtingen zijn echter nog geen beleid, laat staan dat deze een weigeringsgrond opleveren. Of de toepassing van een onherroepelijk bestemmingsplan 'reëel' is, vormt geen toetsingscriterium. Er is sprake van een procedure welke op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo wordt gevoerd. Getoetst dient te worden aan een goede ruimtelijke ordening. De beoordelingscriteria volgen onder meer uit artikel 3 lid 1 van het bestemmingsplan ISEV. Dat dit plan 20 jaar oud is, doet niets af aan de analoog toepasbare voorwaarden. In het weigeringsbesluit is niet behandeld – noch gemotiveerd – waarom deze in casu niet van toepassing zouden zijn. In het ontwerpbesluit wordt regelmatig gesproken over 'niet wenselijk'. Onduidelijk is echter of hiermee bedoeld wordt op de mening van omwonenden, een ambtelijke denkrichting of staand beleid.

Reactie gemeente op d:

Of het ingediende plan al dan niet voldoet aan (de uitwerkingsregels van) het geldende bestemmingsplan 'ISEV' (tegenwoordig genaamd omgevingsplan) heeft geen doorslaggevende betekenis. Zoals in het weigeringsbesluit is verwoord moet in dat geval worden beoordeeld of er alsnog medewerking kan worden verleend op basis van een goede ruimtelijke ordening. Dat staat in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het weigeringsbesluit hebben wij gemotiveerd waarom hier geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat om deze reden geen vergunning kan worden verleend. De onderbouwing is onder andere gebaseerd op de Omgevingsvisie Ede en daarmee niet slechts een 'denkrichting' of mening van individuele personen. Voor het gebied De Klomp is in de Omgevingsvisie aangegeven dat een groei van 2,5 tot 5 hectare voor werken is voorzien in de overgangszone tussen Food & Businesspark en het lint van De Klomp. De overgangszone is tevens het deel dat in de huidige situatie geen bouwtitel voor bedrijventerrein heeft in het geldende bestemmingsplan ISEV. Daarnaast is in de Omgevingsvisie ook aangegeven dat er een lokale opgave ligt voor woningbouw in het gebied van De Klomp. De overgangszone betreft een groter gebied dan de gronden die in eigendom van reclamant zijn. Het plan van reclamant voldoet niet aan de opgave voor wonen en werken uit de Omgevingsvisie. Tot slot heeft reclamant ook geen rekening gehouden met de hoofdgroen en waterstructuren uit de Omgevingsvisie. Sinds ISEV is de afspraak met bewoners dat bij ontwikkeling van de overgangszone het groen meegenomen wordt bij de verdere uitwerking. Tegelijkertijd zijn er initiatieven voor bedrijvigheid bekend en wordt er gekeken naar mogelijkheden voor woningbouw. Daarnaast zijn er grote opgaven rond de thema's water en natuur, die moeten worden ingepast om tot een haalbare ontwikkeling van de gehele overgangszone te komen. De invulling van de overgangszone zal in samenspraak met dorp en grondeigenaren nader worden bepaald. Naar verwachting wordt in maart 2025 hiervoor een verkenning/visie gestart.

Bij het al dan niet verlenen van verklaring van geen bedenkingen komt de gemeente beleidsvrijheid

toe. Daarbij hoeven we ons niet te beperken tot het juridische kader in een eerder vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Immers maken we voor deze procedure, zoals eerder aangegeven, een afweging gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening. Voorts vinden wij het voorliggende plan vanuit met name stedenbouwkundige en landschappelijke oogpunt niet wenselijk op deze locatie:

De kern van de voorgenomen weigering is dat het ingediende plan een te intensieve en grootschalige opzet heeft met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in directe nabijheid van het kleinschalige lintdorp. Daarnaast is de overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg onvoldoende. Ook is geen rekening gehouden met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de bestaande kavels en de benodigde waterberging ontbreekt.

De bijlagen 1 tot en met 4 hebben we bijgevoegd om bovenstaande argumenten te verduidelijken.

We kunnen de onze inhoudelijke argumenten als volgt verder uitwerken:

- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de volumes van de bebouwing in de directe omgeving*
De aangevraagde bebouwing wijkt enorm af van enerzijds de kleinschalige bestaande woonbebouwing aan de westzijde en de paar bedrijven aan de oostzijde. Het grootste pand in de aangevraagde bebouwing is ongeveer 19.200 (240x80) m². Het bestaande gebouw direct ten oosten daarvan heeft een grootte van 12.834 (138x93) m². De andere bestaande bedrijfspanden zijn ongeveer vergelijkbaar met het pand ten oosten van de aangevraagde bebouwing. De aangevraagde bebouwing is ongeveer 1/3 groter dan de bestaande bedrijfspanden en staat daarmee niet in verhouding tot elkaar. Het is ook uit verhouding met de bestaande woonbebouwing aan de westzijde die veel kleiner is. De overgang van de aangevraagde bedrijfsbebouwing tussen bestaande woonbebouwing en bestaande bedrijfspanden is daarmee uit verhouding. Zie hiervoor bijlage 1, 2 en 4. Verder geeft bijlage 4 ook een goed beeld van de invulling van het terrein en hoe zich dat qua volumes verhoudt. Het volume van de aangevraagde bebouwing springt eruit qua grootte en past niet bij de omliggende volumes.
- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving en het naastgelegen bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Klomp'*
In bijlage 3 is te zien waar de meer grootschalige bedrijfsbebouwing zit en waar een overgangszone zit met de bestaande woonbebouwing. De extensieve bebouwing zit aan de westkant vlakbij de bestaande wooncontour. Uit het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp is af te leiden dat de hoogte van de extensieve bebouwing rond 10 meter ligt. De hoogte van de intensieve bebouwing zit daarentegen wat verder weg van de bestaande wooncontour en ligt daarom rond maximaal 20 meter. De aangevraagde bebouwing van maximaal 20 meter sluit derhalve niet aan bij de hoogte van de extensieve bebouwing.
- *De aangevraagde bebouwing voldoet niet aan de bestaande groene contour*
In bijlage 2 is het bestaande groen (licht groene contour) en het toekomstige groen (donker groene contour) ingetekend. In het aangevraagde plan is geen rekening gehouden met het bestaande groen. In het bestemmingsplan ISEV staat deze hoofdgroenstructuur ook aangegeven op de 'hoofd groen-&waterstructuur' kaart. De aangevraagde bebouwing is over het groen getekend.

Het weigeringsbesluit is met het bovenstaande aangevuld.

- e. De passage op pagina 6 van het ontwerpbesluit, waaruit volgt dat de watertoets en stikstofonderbouwing niet getoetst zijn en het college zich 'niet kan vinden' in de ruimtelijke onderbouwing, roept de vraag op hoe deze standpunten gemotiveerd kunnen worden. Deze formulering neigt naar een buiten behandeling stellen op grond van artikel 4:5 Awb, hoewel dat formeel niet aan de orde is. Het had alsdan op de weg van het college gelegen om minst genomen om aanvullende gegevens te verzoeken, zodat reclamant deze kennelijke twistpunten zou kunnen ontkrachten of bevestigen;

Dit klemte te meer, omdat verderop op pagina 6 wordt gesteld dat er een toestemming van het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland nodig zou zijn in het kader van de Wet natuurbescherming. Reclamant is niet bekend met het feit dat het zou gaan om een kwestie van 'soortenbescherming'. Daarmee blijft over dat er sprake zou zijn van een vergunning voor gebiedsbescherming, op grond van artikel 2.8 lid 1 Wnb. Echter, uit de door het college niet beoordeelde voortoets, blijkt dat dit niet nodig is. Het ingenomen standpunt is daarmee niet onderbouwd noch navolgbaar.

Reactie gemeente op e:

Gelet op de weigeringsgronden van stedenbouwkundige en landschappelijke aard, ligt het niet voor de hand om alle ingediende gegevens en onderzoeken volledig te beoordelen, omdat daarmee geen ander besluit zou worden genomen. Daarbij zorgt het opvragen van aanvullende gegevens voor onnodige tijds- en geldverspilling, omdat een aanpassing van bijvoorbeeld het thema water en stikstof niets verandert aan de stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten.

Het feit dat er in de beoordeling van uw aanvraag is gemeld dat er nog een toestemming nodig is van Gedeputeerde Staten, is een algemene opmerking. Dit is per abuis opgenomen en is in de definitieve beoordeling komen te vervallen. Voor een eventueel toekomstige aanvraag zal dit aspect worden beoordeeld.

- f. Tot slot geeft reclamant aan geen juridische discussie te willen voeren of een formele zienswijze in te dienen. Wanneer er een verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven, zal een zienswijze op het ontwerpbesluit nog volgen, aldus reclamant. Beoogd is de Raad te informeren over zijn standpunt en een oproep te doen de voorliggende verklaring van geen bedenkingen op dit moment niet te verstrekken. Reclamant heeft al een verzoek ingediend om de aanvraag op te schorten en wil in overleg met omwonenden. Als er nu geen verklaring van geen bedenkingen wordt afgegeven gaat er niets mis en wordt een verdere juridische procedure op dit moment voorkomen en kunnen alle partijen zich focussen op een overleg leidende tot een planontwikkeling welke recht doet aan de verschillende belangen.

Reactie gemeente op f:

Zoals hierboven aangegeven zijn wij zeker bereid om in constructief overleg met reclamant te komen tot een passende ontwikkeling. Onder punt b gaven wij al eerder aan dat het voor de hand ligt een verkenning te doen, voordat een formele vergunning aanvraag wordt ingediend. Het opschorten van de vergunningprocedure is niet bedoeld om met de gemeente en/of omwonenden te overleggen om alternatieve plannen te bedenken. Daarbij staat het reclamant uiteraard vrij om de ingediende aanvraag in te trekken, dan wel rechtsmiddelen in te stellen tegen de voorgenomen weigering.

Reclamant d.d. 26 juli 2024

- g. In het voornemen wordt terecht geconcludeerd dat kan worden afgeweken als er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing en dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing. Reclamant stelt vast dat de ruimtelijke onderbouwing weliswaar een indieningsvereiste betreft waaruit een goede ruimtelijke ordening dient te volgen maar anders dan het college suggereert komt een goede ruimtelijke onderbouwing geen zelfstandige normering toe anders dan uit de wet volgt. Met andere woorden: een ruimtelijke onderbouwing moet wel technisch op orde zijn maar als het college van oordeel zou zijn dat dit niet geval was, quod non, dan had het op haar weg gelegen om aanvullingen te verzoeken op grond van de Awb.

Reactie gemeente op g:

Onder punt d (reactie 2 juli 2024) hebben we dit onderdeel al beantwoord. Bij de beoordeling van deze aanvraag conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moeten we beoordelen in hoeverre het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Onder punt e (reactie 2 juli 2024) hebben we aangegeven dat het opvragen van aanvullende punten niet leidt tot een ander besluit, omdat we op grond van stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten niet willen meewerken.

- h. In het voornemen wordt geconcludeerd dat afwijken 'niet wenselijk' is. Niet wenselijk is iets anders dan 'een goede ruimtelijke ordening' en niet is gemotiveerd waarom niet aan het wettelijk vastgelegde criterium 'een goede ruimtelijke ordening' hoeft te worden getoetst.

Reactie gemeente op h:

Zoals eerder al opgemerkt is het plan strijdig met een goede ruimtelijke ordening op grond van de stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten. Hiervoor gebruikten we de termen 'niet wenselijk' en komt derhalve neer op een weigering van de omgevingsvergunning.

- i. De onwenselijkheid wordt gemotiveerd aan de hand van de volgende letterlijke citaten welke reclamant achtereenvolgens van een reactie voorziet:
1. *Hoewel het ISEV plan (2004) nog steeds geldt, zijn er daarna wel denkrichtingen en uitspraken gedaan over een mogelijke inrichting van betreffend gebied.*
Reactie reclamant: uitgangspunt voor de toetsing is een vigerend bestemmingsplan en geen denkrichtingen of uitspraken. Deze dienen dan op z'n minst genomen in beleid, zoals een structuurvisie te worden geconcretiseerd, hetgeen niet heeft plaatsgevonden. Daarnaast zijn de 'denkrichtingen' of 'uitspraken' volstrekt niet gekwalificeerd. Dit maakt dat het besluit onvoldoende is gemotiveerd en in strijd is met verbod op willekeur.
 2. *In de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan De Klomp staat de beoogde hoofdopzet van het totale gebied met de ruimtelijke dragers als wegen, water en groen van zowel het bedrijventerrein als de tussenzone. Voor de tussenzone zijn geen functie bestemd.*
Reactie reclamant: Het beeldkwaliteitsplan is vastgesteld met inbegrip van een kaart met een werkingsgebied/plangebied. De locatie van de tussenzone valt daarbuiten, waardoor het beeldkwaliteitsplan geen bindend kader vormt. Voor zover het beeldkwaliteitsplan een indicatieve invulling heeft voor de tussenzone, welke gelegen is buiten de werkingssfeer, heeft te doen gelden dat reclamant van oordeel is dat aanvraag hierbinnen past.

Reactie gemeente op i 1 en 2:

Het bestemmingsplan ISEV uit 2004 is weliswaar een geldend bestemmingsplan, echter heeft reclamant, zoals al eerder aangegeven, een aanvraag ingediend conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van deze aanvraag beoordelen

we of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Onder punt d (reactie 2 juli 2024) gaven we al aan dat we de Omgevingsvisie meenamen in onze afweging en daarnaast inhoudelijk stedenbouwkundige en landschappelijke argumenten aan het besluit ten grondslag legden. Hiermee is het besluit voldoende gemotiveerd.

Voor wat betreft de stelling dat het beeldkwaliteitsplan buiten het werkingsgebied valt, wordt opgemerkt dat dit beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 5 voor de hoofddopzet van het beeldkwaliteitsplan) is gebruikt om het besluit toe te lichten. Of het plan van reclamant al dan niet binnen het beeldkwaliteitsplan (en overigens ook het bestemmingsplan ISEV) past, is geen inhoudelijk argument in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Ter verduidelijking is de bijlage van de hoofddopzet van het beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan het besluit.

Los daarvan klopt de stelling van reclamant niet dat het beeldkwaliteitsplan buiten het werkingsgebied valt en geen bindend kader heeft. De gemeenteraad heeft namelijk expliciet besloten over vaststelling van het beeldkwaliteitsplan, met daarin ook de hoofddopzet met ruimtelijke dragers in de overgangszone. Tot slot is voor de overgangszone ook rekening gehouden in het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp met een andere typologie dan de bedrijfsbebouwing van het bedrijventerrein. De bestaande percelen aan de noordzijde van de Trapjesweg zijn destijds namelijk ook stringent bestemd tot de bestaande bouw- en goothoogte.

3. *Voor de invulling van deze tussenzone zijn tijdens de informatieavond (2016) bij de procedure van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp ideeën bij bewoners opgehaald: de leefbaarheid van de woonkern, het autoluw maken van de Veenendaalsweg en het borgen van een groenzone tussen de woonkern en Food&Businesspark waren belangrijke thema's.*

Reactie reclamant: uitgangspunt voor de toetsing is een vigerend bestemmingsplan en niet een informatieavond van acht jaar geleden, waarop geen enkele besluitvorming heeft plaatsgevonden. Daarbij is het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp een ander bestemmingsplan dan het bestemmingsplan dat op de onderhavige locatie van toepassing is. Niet valt in te zien hoe dit argument van toepassing is op dit plangebied. Hieruit volgt wel dat bij de voorbereiding op het bestreden ontwerpbesluit sprake is van vooringenomenheid nu de standpunten van omwonenden kennelijk zwaarder wegen dan het vigerend bestemmingsplan.

Reactie gemeente op i 3:

Het bestemmingsplan ISEV uit 2004 is weliswaar een geldend bestemmingsplan, echter heeft reclamant, zoals al eerder aangegeven, een aanvraag ingediend conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op basis van deze aanvraag beoordelen we of de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening nemen we ook informatiebijeenkomsten mee of uitkomsten van participatie. Op deze manier kunnen we tot een goede afweging van alle belangen komen. De uitkomsten van de informatiebijeenkomst vormt één van de belangen in de afweging van het besluit.

Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de overgangszone eerder nog deel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan De Klomp-Oost dat destijds ter inzage heeft gelegen. Mede vanwege het, van het grootschalige bedrijventerrein, afwijkende karakter van deze overgangszone is later besloten voor dit deel het bestemmingsplan niet verder in procedure te brengen en eerst een visie voor dit gebied op te stellen zodat voor dit gebied later een bestemmingsplan (nu omgevingsplan) kan worden gemaakt. Vervolgens is alleen voor het gebied Bedrijventerrein De Klomp een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht. Tijdens de informatie avond (2016) bij de procedure van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Klomp zijn ideeën bij bewoners opgehaald voor de invulling van de overgangszone. Helaas is het tot verdere visie- en planvorming (nog) niet gekomen.

4. *Bij de publicatie van uw aanvraag (2023) hebben omwonenden van zich laten horen in de vorm van een zienswijze op de aanvraag omgevingsvergunning. Deze zienswijze maakt inzichtelijk hoe uw beoogde plannen in de dorpsgemeenschap worden ontvangen en dat de ideeën die in 2016 zijn opgehaald voor hen nog actueel zijn.*

Reactie reclamant: een zienswijze hoort behandeld te worden in het kader van een gepubliceerd ontwerpbesluit. Natuurlijk kunnen omwonenden zich ook in de voorbereiding laten horen. Echter door de voornoemde omschrijving en koppeling aan een ander proces in 2016, voor een ander bestemmingsplan leidt tot de conclusie dat het geluid en gevoel uit 2016 van de omwonenden nu als ingelast wordt beschouwd en als reden wordt aangevoerd om te concluderen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in zoverre de verkeerde volgorde en geen argument. Immers het feit dat geen draagvlak zou bestaan betekent nog niet dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee is het besluit onvoldoende gemotiveerd zoals bedoeld in artikel 3:46 Awb en overigens ook in strijd met het verbod op vooringenomenheid.

Reactie gemeente op i 4:

Zie hiervoor onze eerdere reactie onder punt i, nummer 3.

5. *Op dit moment zijn we in afwachting van de nadere uitwerking van de omgevingsvisie Ede(..) We verwachten hiermee eind dit jaar te starten.*

Reactie reclamant: een besluit moet getoetst worden aan vastgesteld beleid. Slechts als dat beleid daadwerkelijk in voorbereiding is en overigens ook voldoende kenbaar voor een aanvrager, kan dit worden meegenomen in een motivering om tot weigering over te gaan. Nu het visietraject nog niet eens is opgestart, is het in strijd met het legaliteitsbeginsel en motiveringsbeginsel om op volstrekt onduidelijke wijze te toetsen aan een niet bestaande visie en daarop vooruit te lopen.

Reactie gemeente op i 5:

Of het ingediende plan al dan niet voldoet aan wel of niet vastgesteld beleid heeft geen doorslaggevende betekenis, zie hierover verder onze eerdere reactie op punt d en punt i nummer 3.

- j. Reclamant citeert de uitwerkingsregels van artikel 3 lid 3 uit het geldende bestemmingsplan, welke ook in de ruimtelijke onderbouwing worden behandeld. Vervolgens concludeert reclamant dat het plan op zichzelf daarmee past binnen de uitwerkingsregels, alleen bestaat de figuur van het uitwerkingsplan per 1 januari 2024 niet meer. Derhalve wordt deze beoordeling onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning. Uit het ontwerpbesluit volgt niet waarom deze uitwerkingsregels niet meer toegepast zouden moeten worden dan wel dat de onderbouwing ervan onjuist zou zijn. Het al dan niet voorzien in een goede ruimtelijke ordening dient door de raad (mede) getoetst te worden aan de uitwerkingsregels.

Reactie gemeente op j:

Of het ingediende plan al dan niet voldoet aan de uitwerkingsregels van het geldende bestemmingsplan 'ISEV' (tegenwoordig genaamd omgevingsplan) heeft geen doorslaggevende betekenis. Zie hiervoor verder onze eerdere reactie op punt d van de brief van 2 juli 2024.

- k. Reclamant concludeert dat geen van de genoemde aspecten ook maar enige relevantie heeft met de toetsingsmaatstaf zoals die volgt uit het bestemmingsplan ISEV. Op grond van het voorgaande kan dus niet geconcludeerd worden dat er sprake is van het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing noch kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke onderbouwing daartoe onvoldoende strekt.

Reactie gemeente op k:

Zie onze eerdere reactie op punt d van de brief van 2 juli 2024.

- I. Reclamant merkt op dat de gemeente aangeeft dat ondanks het voorgaande de aanvraag dient te worden beoordeeld. Dat is op zich juist maar niet gemotiveerd is waarom de gemeente al het voorgaande bij de besluitvorming heeft betrokken. De gemeente beoordeelt het plan vervolgens aan de hand van stedenbouwkundige en landschappelijke gezichtspunten. Hiertoe noemt de gemeente de volgende aspecten, welke reclamant achtereenvolgens van een reactie voorziet:

1. *'Met de ontwikkelingen aan weerszijden van het lintdorp De Klomp raakt het kleinschalige dorpsbebouwing steeds meer ingeklemd tussen de grote en hoge bedrijfspanden. Het is van groot belang voor de leefbaarheid in De Klomp dat de vrije ruimte aan de oostzijde van de kern niet óók wordt volgebouwd.'*

Reactie reclamant: Het ingediende plan dient beoordeeld te worden, maar voornoemd standpunt is voornamelijk algemeen van aard. Niet duidelijk is wat nu de invloed is van het plan en waarom er daardoor geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het feit dat de leefbaarheid in De Klomp van belang is, hoeft niet persé verband te houden met de maatvoering van bedrijfsgebouwen. In elk geval is die relatie niet zo duidelijk dat deze voor een ieder een feit van algemene bekendheid vormt. Dat deze leefbaarheid kennelijk een belang vormt impliceert een belangenafweging. Deze belangenafweging is niet duidelijk en niet gemotiveerd. Daarbij geldt tevens dat het plan van cliënt voldoet aan de in de uitwerkingsregels opgenomen maatvoeringseisen.

2. *'Het ingediende plan heeft een te intensieve en grootschalige opzet met forse gebouwen en erg veel verharding en ontsluitingen in korte nabijheid van het kleinschalige lintdorp.'*

Reactie reclamant: 'Te' intensief en grootschalig, als ook 'erg veel' verharding en ontsluitingen, zijn algemene, niet onderbouwde superlatieven, welke het besluit niet kunnen dekken. Daarbij geldt tevens dat het plan van cliënt voldoet voor de in de uitwerkingsregels opgenomen maatvoeringseisen en invulling geeft aan de groene buffer.

3. *'Gebouw A is groter dan de geplande en gewenste omvang van gebouwen aan de randen (...) zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Dit is niet gewenst in de tussenzone.'*

Reactie reclamant: Of iets wel of niet gewenst is, vormt geen toetsingsinstrumentarium. Voor zover hiermee wordt beoogd invulling te geven aan de redelijke eisen van welstand heeft cliënt nimmer een uitnodiging gehad van een commissie welstand, noch voorziet het besluit in een verslag daarvan of motivering omtrent.

4. *'De overgang naar de veel kleinschaliger bedrijfsbebouwing aan de noordzijde van de Trapjesweg is onvoldoende'.*

Reactie reclamant: Deze stelling is ongemotiveerd.

5. *'De door de u beoogde ontsluiting van gebouwen B en C is zeer bepalend voor de toekomstige mogelijkheden van het gebied ten zuiden van uw plan. Dit wordt een belangrijk te maken keuze bij het gebiedsprogramma Ederveen-De Klomp.'*

Reactie reclamant: Hierbij wordt vooruitgelopen op een onduidelijke, toekomstige situatie, welke nog niet in een visie of andersoortig beleid is belegd. Dit maakt dat dit standpunt opnieuw onvoldoende gemotiveerd is en voor het overige in strijd met het verbod op vooringenomenheid. Immers, de keuze moet nog gemaakt worden en daarop vooruitlopen is dus redelijkerwijs niet mogelijk, zeker niet zonder behoorlijke motivering.

6. *'Gebouwen B en C houden geen rekening met bestaande bomen en beplanting aan de randen van de kavels. Deze kavel is te smal om op deze manier te bebouwen en ontsluiten.'*

Reactie reclamant: Indien u van oordeel bent dat dit het geval is had het limitatief-imperatieve stelsel van de Wabo met zich meegebracht dat u de aanvraag als zodanig ook aan diende te merken tot het kappen van bomen en vellen van houtopstanden. Nu u dit heeft nagelaten is de weigering om die reden eveneens in strijd met de Wabo.

7. *'De aangegeven bebouwing danwel de ontsluiting daarvan is gelegen pal op de Zijdewetering. Deze A-watergang is van groot belang voor de afwatering van het gebied en er dient afstand gehouden te worden met verharding en bebouwing.'*

Reactie reclamant: Niet gebleken is dat dit standpunt is gebaseerd op een advies van het waterschap als bevoegd gezag. Het plan is gelegen op de eigen terrein evenwijdig aan de Zijdewetering, waarbij nog voldoende ruimte over blijft.

8. *'In de planopzet ontbreekt de verplichte 15% wateropgave uit natuurinclusief bouwen. Er is ook geen natuurinclusief ontwerp ingediend.'*

Reactie reclamant: Voor zover dit al een zelfstandige weigeringsgrond op zou leveren, kan natuurlijk eenvoudig worden voldaan aan waterberging op eigen terrein, bijvoorbeeld door middel van infiltratiekratten. Onvoldoende gemotiveerd is waarom in casu hier niet om verzocht is, bijvoorbeeld middels een aanvullende vraag. Er kan eenvoudig aan het gestelde worden voldaan.

9. *'De getekende groene zone tussen dorp en bedrijven is veel te beperkt van omvang en voldoet niet als groene buffer en overgangszone tussen dorp en bedrijventerrein.'*

Reactie reclamant: Ook hier wordt een niet onderbouwd superlatief, zijnde 'veel' gebruikt. Ook is niet gemotiveerd waarom het niet zou voldoen als buffer en overgangszone. Het plan voorziet in een invulling van de groene buffer.

Reactie gemeente op l:

Zie onze eerdere reactie op punt d van de brief van 2 juli 2024.

- m. Reclamant schrijft dat bij het beoordelen van een plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening het bevoegd gezag een zekere mate van beleidsvrijheid heeft. In casu dient echter wel nadrukkelijk te worden opgemerkt en beschouwd dat deze vrijheid voornamelijk wordt beheerst door de gebonden bevoegdheid om te toetsen aan de criteria uit het bestemmingsplan ISEV, zoals behandeld in de ruimtelijke onderbouwing. De hierboven benoemde argumenten zijn veel ruimer dan dat en voorts onvoldoende gemotiveerd.

Reactie gemeente op m:

Zie onze eerdere reactie op punt d van de brief van 2 juli 2024.

- n. De gemeente stelt dat de onderzoeken zoals een watertoets en stikstofbeoordeling niet beoordeeld zijn alsook dat de gemeente zich niet kan vinden in de ruimtelijke onderbouwing
- o. Dat de watertoets niet beoordeeld is, staat op gespannen voet met het onder randnummer 2.1.7 (in deze nota van zienswijze betreft dit nummer 7 onder letter l) behandelde. Hiermee acht reclamant het besluit onzorgvuldig en inconsistent.
- p. Dat de stikstofbeoordeling niet beoordeeld is, staat op gespannen voet met hetgeen is opgenomen onder het kopje 'Wet natuurbescherming' in het bestreden ontwerpbesluit. Daar staat dat een vergunning ingevolge de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Uit de voortoets blijkt dat dit niet het geval is. Voor zover er gedoeld wordt op een ontheffing in het kader van de soortenbescherming geldt er geen aanhaakplicht. Hiermee acht reclamant het besluit onzorgvuldig en inconsistent.
- q. Dat de gemeente 'zich niet kan vinden' in de ruimtelijke onderbouwing is niet onderbouwd noch gemotiveerd. De ruimtelijke onderbouwing voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente op n t/m q:

Zie voor onze reactie op punten n t/m q onze eerdere reactie op punt d en e van de brief van 2 juli 2024.

- r. Met het voorgaande is gereageerd op de argumenten zoals opgenomen in het ontwerpbesluit. Geconcludeerd dient te worden dat deze opgenomen argumenten een vermeend gebrek aan een goede ruimtelijke ordening niet kunnen dragen, betrekking hebben op persoonlijke standpunten, onvoldoende gemotiveerd en/of inconsistent zijn. Derhalve is het ontwerpbesluit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en kan het nimmer een definitieve weigering dragen

Reactie gemeente op r:

Zie onze eerdere reactie op punt d van de brief van 2 juli 2024.

- s. Reclamant geeft aan dat cliënt al langer in overleg probeert te komen met de ambtelijke werkorganisatie en het college om de beoogde ontwikkeling te bespreken. Reclamant heeft indruk dat dit herhaaldelijk geweigerd is. Reclamant vindt het in het kader des te opmerkelijker dat in het ontwerpbesluit herhaaldelijk gerefereerd wordt aan de in het verleden opgehaalde geluiden uit de buurt maar niet is benoemd dat reclamant graag in overleg wil treden.

Reactie gemeente op s:

Zie onze eerdere reactie op punt a en b van de brief van 2 juli 2024.

- t. Toen bleek dat het college een ontwerp weigeringsbesluit had voorbereid en daartoe een VVGB aan de raad verzocht, heeft reclamant bij brief aangegeven dat hij zich niet in die weigering kon vinden en daarbij vooral opgeroepen om met wederzijds goedvinden de aanvraag op te schorten. Dit zou ruimte geven aan het gebiedsproces dat het college graag wil voeren maar ook recht doen aan de positie van reclamant welke zich mag richten op de criteria zoals genoemd in het bestemmingsplan ISEV. Hierop heeft het college bij monde van de wethouder middels een memo gereageerd. Deze memo heeft de besluitvorming inzake de vvgb beïnvloed doordat er sprake is van onjuiste informatie en wel op de volgende aspecten:

1. Het college stelt voor de brief niet te behandelen omdat een zienswijze zal worden ingediend en het daarom niet in de orde past om de brief bij de behandeling van de vvgb te betrekken. Dit is volgens reclamant onjuist omdat de brief juist opriep om geen ontwerpbesluit te nemen, zodat partijen richten op de werkelijke inhoud van het proces.
2. Het college stelt dat op basis van vaste jurisprudentie een ingediend bouwplan alleen op ondergeschikte onderdelen kan worden gewijzigd. Het opschorten van de behandeltermijn heeft daarmee alleen zin als het bouwplan slechts op ondergeschikte onderdelen moet worden aangepast. Primair doet dit standpunt geen recht aan het voorstel om in wederzijds overleg met de omgeving te onderzoeken wat mogelijk is. Daarmee staat de uitkomst niet vast: het bouwplan kan al dan niet ondergeschikt worden aangepast, hetgeen al dan niet leidt tot een aanpassing van de lopende aanvraag of nieuwe aanvraag en intrekking van de oude. Subsidiair doet het standpunt ook geen recht aan de aangehaalde jurisprudentie, omdat de vraag wanneer een wijziging ondergeschikt is, bijvoorbeeld ook betrekking kan hebben op een lagere bouwhoogte of een kleiner volume. Gelet hierop is de conclusie van het college dat met wederzijdse toestemming opschorten van de beslistermijn niet voor de hand ligt prematuur. Vervolgens stelt het college dat het ingediende plan niet binnen het toekomstbeeld van dit gebied past: zoals voorgaand uitvoerig behandeld is dit in dit ontwerpbesluit niet gemotiveerd.
3. Het college stelt verder dat reclamant nog eisen aan het wederzijds opschorten van de termijn stelde. Deze eisen leest reclamant in de brief van 2 juli jl. niet terug en zijn niet gesteld.

4. Gelet hierop is de voorbereiding van het ontwerpbesluit onzorgvuldig.

Reactie gemeente op t:

De gemeenteraad heeft de brief gezien bij de behandeling van het ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen. Inhoudelijk is de keuze gemaakt de brief nog niet te behandelen maar te betrekken bij de definitieve besluitvorming.

Voor wat betreft de opmerkingen onder 2 wordt verwezen naar onze reactie onder b.

Verder is het correct dat reclamant geen eisen heeft benoemd in de brief van 2 juli 2024. Deze eisen heeft reclamant gemaild 3 juni 2024 naar de projectleider van dit plan. In deze mail stelt reclamant voor de aanvraag niet te weigeren maar aan te houden. Daarvoor geeft reclamant zijn minimale eisen aan:

- *In het lint aan de Veenendaalseweg kunnen we kleinschalige woningbouw toevoegen wat reeds al eens (naast ons terrein) aan de Veenendaalseweg heeft plaatsgevonden. Betaalbare (starters of ouderen) woningen is het uitgangspunt wat ons betreft.*
- *In de groene buffer is kleinschalige bebouwing met een diversiteit aan functies mogelijk. Functies die het dorp kunnen versterken. Te denken valt aan bijvoorbeeld kleinschalige horeca, kinderopvang, buurtwinkel, zorgfuncties etc. Ook openbare speelvoorzieningen kunnen we in dit gebied integreren. Kortom: echte dorpsverreikende functies welke bijdragen aan de vitaliteit van het dorp.*
- *Verplaatsing van bedrijven met geen zwaar belastende milieucategorie uit Veenendaal om op de vertreklocatie woningbouw mogelijk te maken, specifiek doch niet uitsluitend AXA gelegen in het ontwikkelgebied het Ambacht, moet in de nieuwe situatie een plek kunnen krijgen op ons terrein.*
- *Verder invulling, in lijn met het reeds eerder voor dit hele industriegebied opgestelde BKP, in overleg.*

- u. Conclusie: het ontwerp-weigeringsbesluit bevat onjuistheden, is onvoldoende gemotiveerd en onzorgvuldig voorbereid, waardoor dit besluit in strijd is met artikel 3:6 en 2:46 Awb. Gelet hierop wordt verzocht geen definitief weigeringsbesluit vast te stellen en in overleg te treden over eventuele aanpassingen.

Reactie gemeente op u:

Het ontwerpbesluit heeft het proces doorlopen met een ontwerp weigeringsbesluit, waarbij de raad een weigering van een verklaring van geen bedenking heeft afgegeven. Na de terinzagelegging voor zienswijzen, volgt een definitief besluit met een definitieve weigering van een verklaring van geen bedenking. Het besluit is inhoudelijk gemotiveerd en met de beantwoording van uw zienswijzen aangevuld. De voorbereiding is niet onzorgvuldig geweest.

De gemeenteraad heeft integraal kennis kunnen nemen van de ingediende reactie zienswijze. Indien onderdelen van een zienswijze niet expliciet worden besproken, betekent dit niet dat deze niet bij de beoordeling en besluitvorming zijn betrokken. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld.

Conclusie

De brief van 2 juli 2024 en de zienswijze treffen deels doel. Gelet op onze reactie op punt a, d en e zien we aanleiding om ons besluit inhoudelijk aan te vullen met de argumenten en bijlagen die in punt d en i staan. De uitkomst van het besluit om niet mee te werken blijft in stand.

Bijlage 1 - Luchtfoto met aangevraagde bebouwing in relatie tot de bestaande bebouwing in het lintdorp



Bijlage 2 - Grootte bebouwing in relatie tot de reeds gebouwde panden op het bedrijventerrein en het bestaande groen (lichtgroen) en water



Bijlage 3 - Beoogd stedenbouwkundig karakter van de overgangszone

Bijlage 5 uitsnede hoofdopzet Beeldkwaliteitsplan Bedrijventerrein De Klomp

