



NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG

Structuurvisie Pakhuisweg

20 januari 2020

Inleiding

Het ontwerp van de buurtvisie voor het Pakhuisweggebied heeft van 27 september tot en met 6 november 2019 ter inzage gelegen. Op 17 juli 2019 is een inloopbijeenkomst gehouden in zaal 't Hoefje in Ede. Binnen de bovengenoemde termijn is één inspraakreactie ingediend.

De reactie vanuit inspraak en vooroverleg worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. Inspraakreacties

1.1. Reclamant 1

Inspraakreactie

In zijn algemeenheid heeft de inspraakreactie betrekking op de ruimte die de buurtvisie maakt om op het naastgelegen perceel een bijgebouw te realiseren waar een bedrijf aan huis kan worden gevestigd. Meer in het bijzonder worden de volgende zaken aangehaald:

- a) De noordzijde van de Pakhuisweg heeft in de buurtvisie als hoofdfunctie het wonen heeft en de zuidzijde overwegend bedoeld is voor bedrijfsmatige activiteiten.
- b) De schuur ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk wordt gemaakt, is niet in lijn met deze indeling.
- c) De afmetingen en inhoud van de schuur zijn zodanig groot dat deze niet aangemerkt kunnen worden als "bijgebouw" van een woning. Qua omvang en inhoud is deze zelfs te groot voor de zuidzijde waar wel bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan
- d) De functie waarvoor de schuur gebruikt gaat worden, is onbekend of in ieder geval onvoldoende duidelijk.
- e) Een bedrijfsmatige functie trekt ook verkeer aan. Het parkeren vindt dan mogelijk plaats op een pad waar een recht van overpad op rust. Daarnaast kan het extra hinder opleveren ten aanzien van het woongenot.
- f) De beoogde bebouwing sluit niet aan bij de agrarische gronden die ten noorden van het perceel liggen.
- g) De noodzaak van de schuur lijkt te ontbreken.

Gemeentelijke reactie

a) De stelling dat de buurtvisie uitgaat van een scheiding tussen woning in het noordelijk deel en bedrijven in het zuidelijk deel, wordt onderschreven. Dit is echter geen wet van meden en perzen, omdat in de bestaande situatie al bedrijven aanwezig zijn in de noordelijke strook. Het is echter niet de bedoeling om extra bedrijfsbestemmingen mogelijk te maken in de noordelijke strook: daar is in dit geval ook geen sprake van. Met de aanduiding op het perceel Pakhuisweg 66 wordt mogelijk gemaakt dat hier een grotere schuur wordt gerealiseerd, waarin een bedrijf aan huis mogelijk is. Deze bedrijfsmatige activiteit is bij iedere woning toegestaan. Het enige verschil is dat er hier een grotere oppervlakte wordt toegestaan.

Een bedrijf aan huis kenmerkt zich doordat de toegestane functies geen hinder met zich meebrengen voor omliggende (woon)functies. Op basis van dit kader is in de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' een functionele indeling gemaakt, die ook aan een toekomstige bestemmingsplan of omgevingsvergunning voor het perceel wordt gekoppeld.

b) Zie de reactie onder a.

c) Eerder is (prematuur) een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een schuur op het bewuste perceel. De reacties onder c en d gaan uit van de realisatie van een schuur gebaseerd op die aanvraag.

Het klopt dat de aangevraagde schuur aanzienlijk groter is dan hetgeen normaal gesproken toegestaan wordt bij een woonfunctie. Momenteel is er echter ook al een grote oppervlakte aan

bijgebouwen op het perceel aanwezig, namelijk zo'n 290 m². Uitgaande van de eerdere aanvraag wordt er zo'n 325 m² aan bijgebouw gerealiseerd.

Dit heeft echter wel een positief effect op het ruimtelijk beeld. De bestaande bijgebouwen op het perceel worden verwijderd, zodat het huidige rommelige beeld verbeterd. Daarnaast geldt als voorwaarde dat de ruimte achter de toekomstige schuur een groene invulling krijgt/behoudt. Dit sluit aan bij het achtergelegen agrarische terrein.

d) Zoals aangegeven mag de schuur slechts gebruikt worden voor een beperkt aantal activiteiten, die getypeerd worden als bedrijf aan huis. Deze worden (uitputtend) aan een toekomstig bestemmingsplan of omgevingsvergunning gekoppeld. Overigens dient er dus nog een procedure te worden gevoerd om de planologische grondslag voor de realisatie van de schuur te krijgen. In die procedure bestaat ruimte om (meer gericht) bezwaar te maken tegen de planvorming.

e) Een bedrijf aan huis heeft over het algemeen geen grote verkeersaantrekkende werking. Desalniettemin is uiteraard wel beschouwd of het perceel voldoende parkeermogelijkheden kent. Dat is het geval: voor, naast en achter de woning, op de eigen oprit, is voldoende ruimte om meerdere auto's te parkeren. Het (mandelige) pad ten oosten van het perceel van reclamant hoeft dus niet extra belast te worden.

f) De reguliere (vergunningsvrije) bouw mogelijkheden voor bijgebouwen op een woonperceel zijn inderdaad qua oppervlakte beperkter, namelijk maximaal 150 m². In dit geval is er echter al een grotere oppervlakte aan bijgebouwen aanwezig. De impact op het straatbeeld is beperkt, zeker omdat het bijgebouw uiteraard moet voldoen aan de maximaal toegestane bouw- en goothoogte (6,60 m en 3,30 m) uit het geldende bestemmingsplan 'agrarisch buitengebied'. Vanuit ruimtelijk oogpunt is de bebouwing dan ook inpasbaar, al zal in het planologische traject uiteraard meer gedetailleerd gekeken worden aan welke randvoorwaarden en inpassingseisen voldaan moet worden. Overigens wordt met het toestaan van de schuur het bestemmingsvlak voor wonen juist verkleind aan de noordzijde van het perceel. Deze wordt in lijn gebracht met de bestaande woonbestemmingen, waar deze nu juist deel het open agrarisch gebied inprikt.

g) In zijn algemeenheid heeft de buurtvisie twee doelen: het verbeteren van de openbare ruimte en het faciliteren van ideeën en wensen vanuit de buurt. Deze laatste zijn opgehaald in verschillende inloopmomenten. Plannen die ruimtelijk inpasbaar worden geacht, zijn opgenomen in de visie. Een grotere oppervlakte ten behoeve van de functie bedrijf aan huis op het perceel valt onder die categorie, mede vanwege de reeds aanwezige bebouwing. De eigenaar van het perceel heeft aangegeven één groot bijgebouw te prefereren, waarin opslag en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis kunnen plaatsvinden. Aangezien dit ruimtelijk goed kan worden ingepast, zien we daar geen bezwaren tegen. In de definitieve uitwerking van het plan kunnen nadere voorwaarden worden gesteld; de visie is niet het instrument om op dat detailniveau plannen te beoordelen.