



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
“Lunteren Centrum, Westhoffhuis”

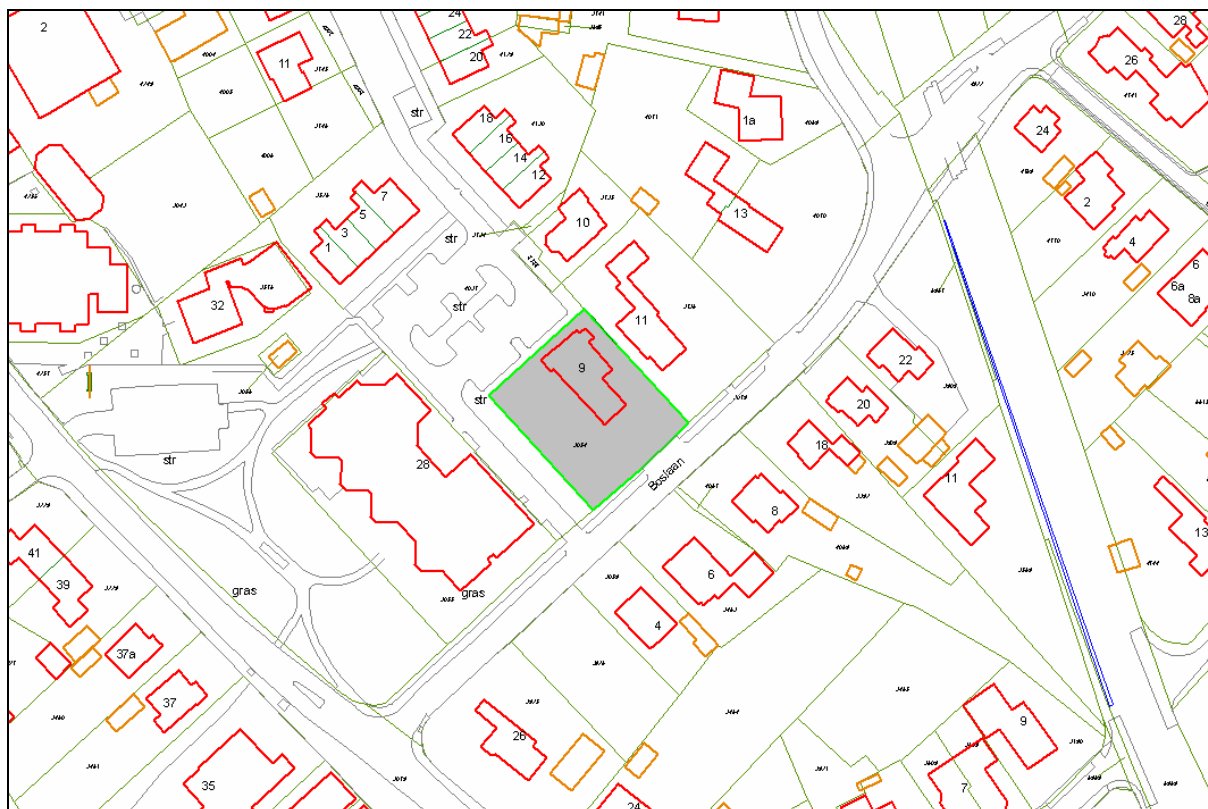
24 maart 2011

Het ontwerpbestemmingsplan “Lunteren Centrum, Westhoffhuis” heeft van 27 januari 2011 tot en met 9 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. *****;
2. *****;
3. *****.

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

1. *****



Inhoud zienswijzen:

- a. Door de bestemmingsplanwijziging wordt schade geleden die niet is aan te merken als normaal maatschappelijk risico.
- b. Het plan voldoet niet aan de parkeernormen en is toegeschreven naar de gewenste ontwikkeling.
- c. De bouwhoogte is in strijd met de uitgangspunten van het voor dit gebied geldende bestemmingsplan wat recent is vastgesteld.

Reactie gemeente:

ad a.

Wat betreft het aspect privacy kan er voor de reclamant sprake zijn van het feit dat er inblik in zijn tuin, vanuit de te realiseren appartementen, zal ontstaan. In een woonomgeving is een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw echter een logische keuze. Dit brengt zowel voor- als nadelen voor de huidige bewoners met zich mee. Deze nadelen zijn aan te merken als een normaal maatschappelijk risico.

Het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis ten behoeve van de Lunterse gemeenschap met daarbij 28 seniorenappartementen dient namelijk gezien te worden als een normale maatschappelijke

ontwikkeling. Daarnaast heeft niemand de garantie dat de bestemming van een aan zijn of haar perceel grenzend perceel nooit gewijzigd zal worden.
Het feit dat reclamant als huisarts werkzaam is in Lunteren is ruimtelijk niet relevant en veranderd derhalve niets aan het bovenstaande.

Als reclamant meent dat hierdoor schade wordt geleden, dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden om een verzoek om planschade in te dienen.

ad b.

De stelling van reclamant dat het plan niet voldoet aan de parkeernormering wordt door ons niet onderschreven. Wij blijven dan ook bij onze reactie op de door reclamant ingediende inspraakreactie.

De toevoeging van 28 seniorenappartementen zal leiden tot een toename in de vraag naar parkeer-gelegenheid, die ruimschoots zal worden opgevangen onder het nieuwe gebouw. De oppervlakte van de ruimten voor het nieuwe buurthuis is vergelijkbaar met die van het huidige Westhoffhuis en zal dus in beperkte mate nieuwe behoefte genereren. Wij zijn echter van mening dat deze toename in de parkeerbehoefte opgevangen kan worden door de reeds in de omgevings aanwezige parkeerplaatsen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen: Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform "Verordening Parkeernormering Gemeente Ede"):

Stedelijke zone, Dorpen, Lunteren

Daarnaast is het van belang om te weten hoe groot de woningen zijn.
Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen:

Oppervlakte	PARKEERNORM
>120 m2 bvo	1,8 p.p./wo
80-120 m2 bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m2 bvo	1,4 p.p./wo

De appartementen zijn maximaal 80 m² groot en vallen dus in het laagste segment. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.
Daarnaast moeten er voor het Westhoffhuis parkeerplaatsen aanwezig zijn De norm voor een Sociaal cultureel centrum/Wijkgebouw is op deze plek 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Als alleen gekeken wordt naar de nieuwe situatie, dus een volledig nieuw Westhoffhuis met daarnaast 28 woningen en rekening wordt gehouden met medegebruik van de parkeerplaatsen, dan zouden er op eigen terrein 82 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn:

- Voor de woningen 39 parkeerplaatsen en
- voor het Westhoffhuis 43 parkeerplaatsen.

Onder de nieuwbouw komen 45 parkeerplaatsen en op de Jac. Ganzebeeklaan zijn 28 parkeer-plaatsen beschikbaar. Deze laatste parkeerplaatsen worden in de huidige situatie ook al door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt en mogen daarom meegeteld worden als parkeercapaciteit voor de nieuwe ontwikkeling. Het Westhoffhuis neemt namelijk ook niet in omvang toe. Per saldo zijn er voor de nieuwbouw dus 73 parkeerplaatsen beschikbaar. In principe is dit een tekort van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar staat tegenover dat er in de zeer nabije omgeving, op het Mr. Scheepstraplein, 20 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn die ook door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt (kunnen) worden. Op dit parkeerterrein geldt echter wel een parkeerregime, in de vorm van een blauwe zone van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur en vrijdagavond tot 21.00 uur met een parkeerduur van 1 uur.
Daarnaast zijn er op loopafstand van het Westhoffhuis meerdere parkeerplaatsen die mede gebruikt kunnen worden door bezoekers van het Westhoffhuis.

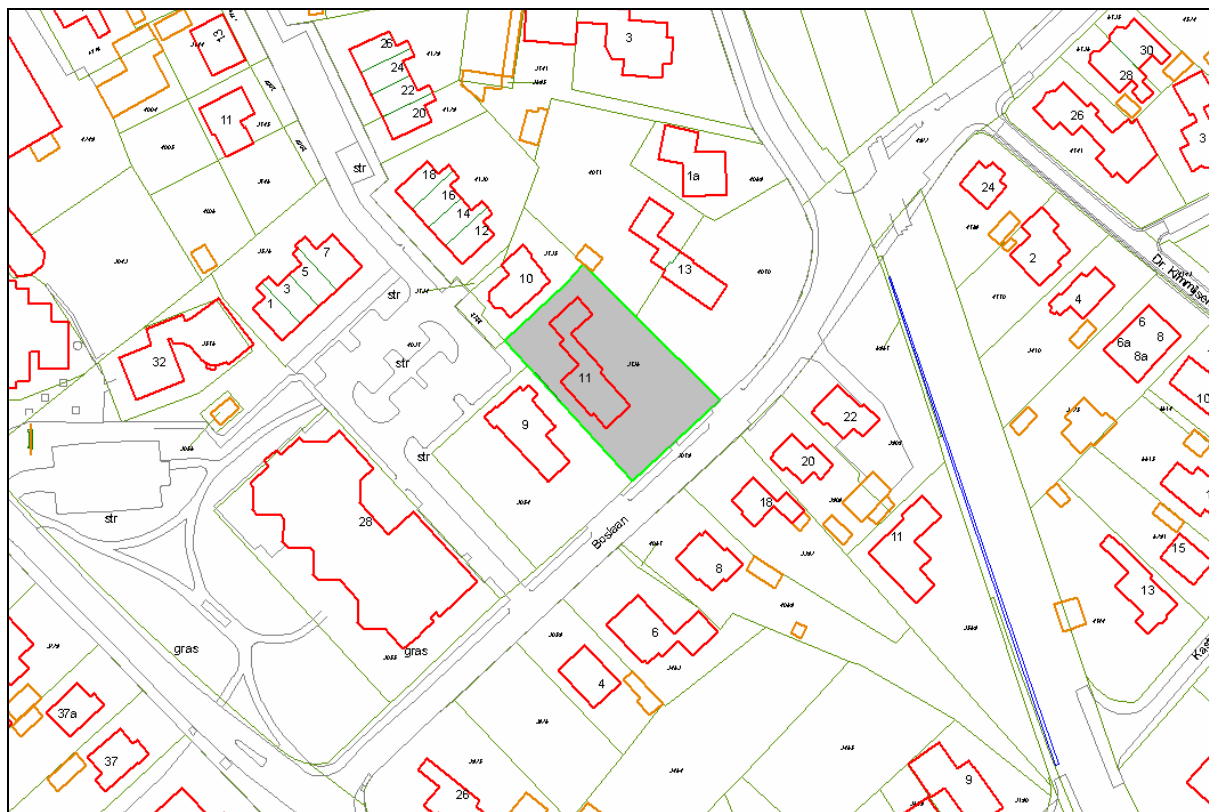
Per saldo is er voldoende parkeergelegenheid voor het nieuwe Westhoffhuis met daarbij 28 woningen.

Er is in geen geval toegeschreven naar de gevraagde ontwikkeling.

ad c.

Gelet op de ligging (royale groene ruimten rondom het gebouw), de bebouwingskarakteristiek van de Dorpsstraat (meerdere markante gebouwen) en de gekozen vormgeving is de hoogte van het gebouw aanvaardbaar.

2. *****



Inhoud inspraakreactie:

- Het vigerende bestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor een bouwhoogte van 12 meter. Er is dus sprake van een forse vergroting van het bouwvolume met alle negatieve gevolgen voor de directe omgeving.
- Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor woningbouw. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 28 seniorenappartementen te realiseren. Dit geeft een toenemende drukte in de omgeving, in het bijzonder voor wat betreft het parkeren.

Reactie gemeente:

ad a.

De stelling van reclamanten dat een maximale bouwhoogte van 6 meter is opgenomen is niet juist. In het bestemmingsplan "Lunteren-Centrum 2004" wordt deze hoogte binnen de bestemming die in dit bestemmingsplan geldt voor het Westhoffhuis ("Maatschappelijke doeleinden") in het geheel niet genoemd.

Niet ontkend wordt dat er sprake is van een toename van het bouwvolume. Wat echter wordt bestreden is de stelling van de indieners van de zienswijzen, dat er sprake is van negatieve gevolgen voor de omgeving.

Het huidige Westhoffhuis is zeer gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ter vervanging van dit pand is een nieuw Westhoffhuis ontworpen waarbij is aangesloten bij de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat. De contouren van de bestaande bebouwing komen terug in het ontwerp van het nieuwe gebouw, zodat een heel herkenbaar en markant gebouw is ontstaan. Hiermee wordt een positieve impuls gegeven aan Lunteren en aan het centrum in het bijzonder. Van negatieve gevolgen is dan ook geen sprake.

Door de afstand van circa 45 meter tussen de woning van de indieners van de inspraakreactie en het nieuw te realiseren Westhoffhuis, heeft de vergroting van het bouwvolume van het Westhoffhuis nauwelijks gevolgen voor bijvoorbeeld de privacy van betrokkenen, omdat er geen sprake zal zijn van inkijk in de tuin vanuit de aan de noord-oostzijde gesitueerde appartementen.

In een woonomgeving is een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw een logische keuze. Dit brengt zowel voor- als nadelen voor de huidige bewoners met zich mee. Deze nadelen zijn aan te merken als een normaal maatschappelijk risico.

Het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis ten behoeve van de Lunterse gemeenschap met daarbij 28 seniorenappartementen dient namelijk gezien te worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Als de indieners van de inspraakreactie menen dat hierdoor schade wordt geleden, dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden om een verzoek om planschade in te dienen.

ad b.

De toevoeging van 28 seniorenappartementen zal leiden tot een toename in de vraag naar parkeer-gelegenheid, die ruimschoots zal worden opgevangen onder het nieuwe gebouw. De oppervlakte van de ruimten voor het nieuwe buurthuis is vergelijkbaar met die van het huidige Westhoffhuis en zal dus in beperkte mate nieuwe behoefte genereren. Wij zijn echter van mening dat deze toename in de parkeerbehoefte opgevangen kan worden door de reeds in de omgevings aanwezige parkeerplaatsen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen: Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform "Verordening Parkeernormering Gemeente Ede"):

Stedelijke zone, Dorpen, Lunteren

Daarnaast is het van belang om te weten hoe groot de woningen zijn.

Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen:

Oppervlakte	PARKEERNORM
>120 m ² bvo	1,8 p.p./wo
80-120 m ² bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m ² bvo	1,4 p.p./wo

De appartementen zijn maximaal 80 m² groot en vallen dus in het laagste segment. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Daarnaast moeten er voor het Westhoffhuis parkeerplaatsen aanwezig zijn. De norm voor een Sociaal cultureel centrum/Wijkgebouw is op deze plek 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Als alleen gekeken wordt naar de nieuwe situatie, dus een volledig nieuw Westhoffhuis met daarnaast 28 woningen en rekening wordt gehouden met medegebruik van de parkeerplaatsen, dan zouden er op eigen terrein 82 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn:

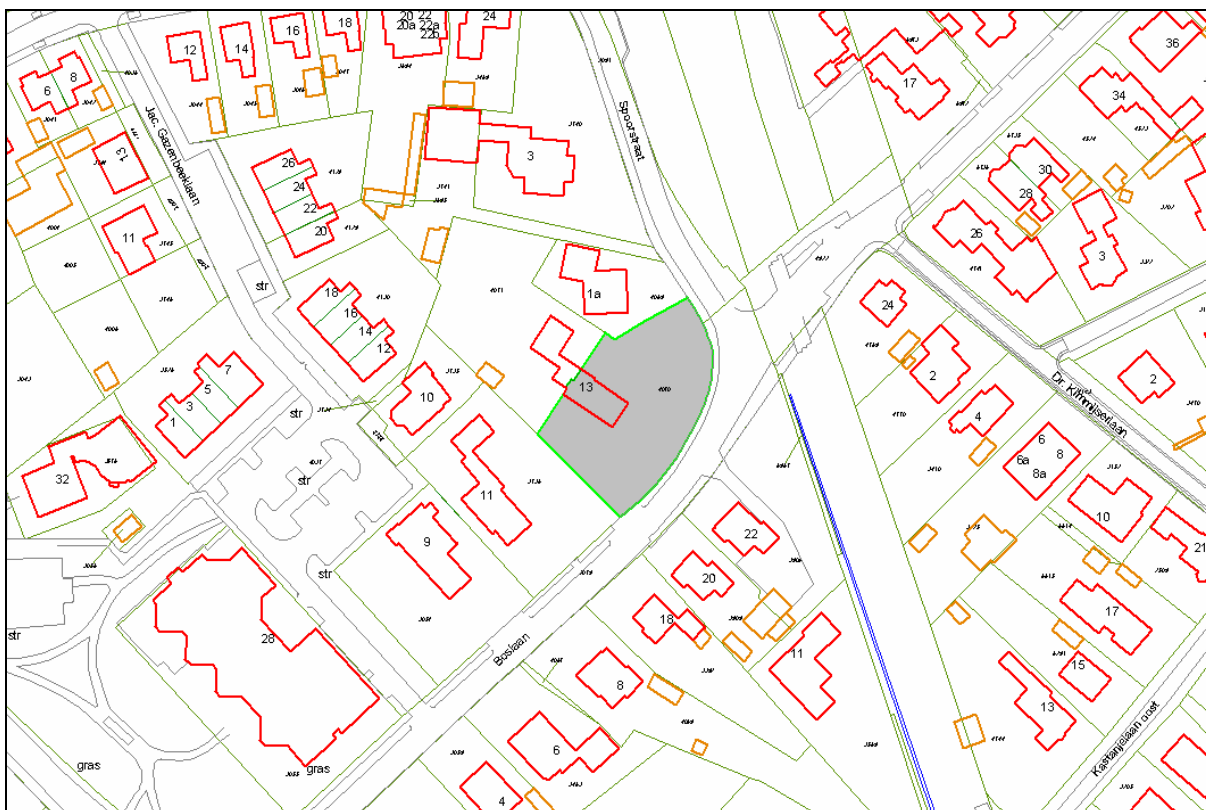
- Voor de woningen 39 parkeerplaatsen en
- voor het Westhoffhuis 43 parkeerplaatsen.

Onder de nieuwbouw komen 45 parkeerplaatsen en op de Jac. Ganzebeeklaan zijn 28 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze laatste parkeerplaatsen worden in de huidige situatie ook al door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt en mogen daarom meegeteld worden als parkeercapaciteit voor de nieuwe ontwikkeling. Het Westhoffhuis neemt namelijk ook niet in omvang toe. Per saldo zijn er voor de nieuwbouw dus 73 parkeerplaatsen beschikbaar. In principe is dit een tekort van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar staat tegenover dat er in de zeer nabije omgeving, op het Mr. Scheepstraplein, 20 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn die ook door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt (kunnen) worden. Op dit parkeerterrein geldt echter wel een parkeerregime, in de vorm van een blauwe zone van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur en vrijdagavond tot 21.00 uur met een parkeerduur van 1 uur.

Daarnaast zijn er op loopafstand van het Westhoffhuis meerdere parkeerplaatsen die mede gebruikt kunnen worden door bezoekers van het Westhoffhuis.

Per saldo is er voldoende parkeergelegenheid voor het nieuwe Westhoffhuis met daarbij 28 woningen.

3. *****



Inhoud inspraakreactie:

- Het vigerende bestemmingsplan heeft een maximale bouwhoogte van 6 meter. Het voorontwerp bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor een bouwhoogte van 12 meter. Er is dus sprake van een forse vergroting van het bouwvolume met alle negatieve gevolgen voor de directe omgeving.
- Het vigerende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor woningbouw. In het ontwerp bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om 28 seniorenappartementen te realiseren. Dit geeft een toenemende drukte in de omgeving, in het bijzonder voor wat betreft het parkeren.

Reactie gemeente:

ad a.

De stelling van reclamanten dat een maximale bouwhoogte van 6 meter is opgenomen is niet juist. In het bestemmingsplan "Lunteren-Centrum 2004" wordt deze hoogte binnen de bestemming die in dit bestemmingsplan geldt voor het Westhoffhuis ("Maatschappelijke doeleinden") in het geheel niet genoemd.

Niet ontkend wordt dat er sprake is van een toename van het bouwvolume. Wat echter wordt bestreden is de stelling van de indieners van de zienswijzen, dat er sprake is van negatieve gevolgen voor de omgeving.

Het huidige Westhoffhuis is zeer gedateerd en voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Ter vervanging van dit pand is een nieuw Westhoffhuis ontworpen waarbij is aangesloten bij de bestaande bebouwing langs de Dorpsstraat. De contouren van de bestaande bebouwing komen terug in het ontwerp van het nieuwe gebouw, zodat een heel herkenbaar en markant gebouw is ontstaan. Hiermee wordt een positieve impuls gegeven aan Lunteren en aan het centrum in het bijzonder. Van negatieve gevolgen is dan ook geen sprake.

Door de afstand van circa 80 meter tussen de woning van de indieners van de inspraakreactie en het nieuw te realiseren Westhoffhuis, heeft de vergroting van het bouwvolume van het Westhoffhuis nauwelijks gevolgen voor bijvoorbeeld de privacy van betrokkenen, omdat er geen sprake zal zijn van inkijk in de tuin vanuit de aan de noord-oostzijde gesitueerde appartementen.

In een woonomgeving is een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw een logische keuze. Dit brengt zowel voor- als nadelen voor de huidige bewoners met zich mee. Deze nadelen zijn aan te merken als een normaal maatschappelijk risico.

Het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis ten behoeve van de Lunterse gemeenschap met daarbij 28 seniorenappartementen dient namelijk gezien te worden als een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Als de indieners van de inspraakreactie menen dat hierdoor schade wordt geleden, dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden om een verzoek om planschade in te dienen.

ad b.

De toevoeging van 28 seniorenappartementen zal leiden tot een toename in de vraag naar parkeer-gelegenheid, die ruimschoots zal worden opgevangen onder het nieuwe gebouw. De oppervlakte van de ruimten voor het nieuwe buurthuis is vergelijkbaar met die van het huidige Westhoffhuis en zal dus in beperkte mate nieuwe behoefte genereren. Wij zijn echter van mening dat deze toename in de parkeerbehoefte opgevangen kan worden door de reeds in de omgevings aanwezige parkeerplaatsen. In paragraaf 3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan is hierover het volgende opgenomen: Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform "Verordening Parkeernormering Gemeente Ede"):

Stedelijke zone, Dorpen, Lunteren

Daarnaast is het van belang om te weten hoe groot de woningen zijn.

Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen:

Oppervlakte	PARKEERNORM
>120 m ² bvo	1,8 p.p./wo
80-120 m ² bvo	1,7 p.p./wo
< 80 m ² bvo	1,4 p.p./wo

De appartementen zijn maximaal 80 m² groot en vallen dus in het laagste segment. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning.

Daarnaast moeten er voor het Westhoffhuis parkeerplaatsen aanwezig zijn. De norm voor een Sociaal cultureel centrum/Wijkgebouw is op deze plek 3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Als alleen gekeken wordt naar de nieuwe situatie, dus een volledig nieuw Westhoffhuis met daarnaast 28 woningen en rekening wordt gehouden met medegebruik van de parkeerplaatsen, dan zouden er op eigen terrein 82 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn:

- Voor de woningen 39 parkeerplaatsen en
- voor het Westhoffhuis 43 parkeerplaatsen.

Onder de nieuwbouw komen 45 parkeerplaatsen en op de Jac. Ganzebeeklaan zijn 28 parkeerplaatsen beschikbaar. Deze laatste parkeerplaatsen worden in de huidige situatie ook al door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt en mogen daarom meegeteld worden als parkeercapaciteit voor de nieuwe ontwikkeling. Het Westhoffhuis neemt namelijk ook niet in omvang toe. Per saldo zijn er voor de nieuwbouw dus 73 parkeerplaatsen beschikbaar. In principe is dit een tekort van 9 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daar staat tegenover dat er in de zeer nabije omgeving, op het Mr. Scheepstraplein, 20 openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn die ook door bezoekers van het Westhoffhuis gebruikt (kunnen) worden. Op dit parkeerterrein geldt echter wel een parkeerregime, in de vorm van een blauwe zone van maandag tot en met zaterdag van 9.00 tot 18.00 uur en vrijdagavond tot 21.00 uur met een parkeerduur van 1 uur.

Daarnaast zijn er op loopafstand van het Westhoffhuis meerdere parkeerplaatsen die mede gebruikt kunnen worden door bezoekers van het Westhoffhuis.

Per saldo is er voldoende parkeergelegenheid voor het nieuwe Westhoffhuis met daarbij 28 woningen.