



**NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG
VOORONTWERP BESTEMMINGSPLAN
VAN DEN HAMLAAN 8 LUNTEREN**

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
23-06-2011

INHOUD

DEEL 1	ALGEMEEN	3
1.	INLEIDING	3
2.	BESTEMMINGSPLAN LUNTEREN-OOST	3
3.	INSPRAAKREACTIE ASSUM DELFT ADVOCATEN NAMENS DE BUURTVERENIGING 'DE KIMMIJSER'	3
DEEL 2	INSPRAAKREACTIES.....	4
1.	OVERZICHT VAN DE INSPRAAKREACTIES.....	4
2.	THEMATISCHE BEHANDELING INSPRAAKREACTIES.....	4
3.	BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES	8
DEEL 3	REACTIES IN HET KADER VAN HET VOOROVERLEG.....	27

DEEL 1 ALGEMEEN

1. INLEIDING

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Van den Hamlaan 8 te Lunteren' heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van jeugherberg 'De Poelakker'. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van tien vrijstaande woningen en vijf appartementen op het terrein.

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 13 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden inspraakreacties worden ingediend. Op dinsdag 28 september 2010 is een inloopavond georganiseerd in het Westhoffhuis aan de Dorpsstraat 28 te Lunteren. Op het plan zijn drieëntwintig schriftelijke inspraakreacties ontvangen.

Het voorontwerp-bestemmingsplan is tevens in vooroverleg gezonden aan verschillende instanties conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Het betreft de volgende instanties:

- VROM Inspectie
- Hulpverlening Midden Gelderland
- Waterschap Vallei & Eem

Leeswijzer

De inspraakreacties worden in deel 2 van deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. De reacties die in het kader van het vooroverleg zijn ingediend worden behandeld in deel 3.

2. BESTEMMINGSPLAN LUNTEREN-OOST

In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan 'Lunteren-Oost' heeft een aantal personen een inspraakreactie ingediend die inhoudelijk geen betrekking had op het bestemmingsplan 'Lunteren-Oost' maar op het bestemmingsplan 'Van den Hamlaan 8 te Lunteren'. Dit perceel is, vanwege de ontwikkeling, buiten het 'actualiseringsplan' voor Lunteren-Oost gehouden. In de Nota Inspraak en Vooroverleg Bestemmingsplan Lunteren-Oost van 2 november 2010 is aan een aantal personen toegezegd dat (een deel van) hun inspraakreactie behandeld zal worden in het kader van onderliggend bestemmingsplan. Het betreft de volgende personen:

Deze personen hebben in het kader van onderliggend bestemmingsplan ook een inspraakreactie ingediend, welke in deel 2 van deze nota is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De inhoud komt overeen met de ingediende reactie op het bestemmingsplan 'Lunteren-Oost'.

3. INSpraakREACTIE ASSUM DELFT ADVOCATEN NAMENS DE BUURTVERENIGING 'DE KIMMIJSER'.

De brief van Assum Delft Advocaten namens de Buurtvereniging 'De Kimmijser' (nr. 23) is buiten de inspraakperiode ingediend. In onze brief van 30 september 2010 hebben wij de Commissie 'de Poelakker' van de Buurtvereniging 'de Kimmijser' toegezegd dat deze brief in het kader van de inspraak op het bestemmingsplan 'Van den Hamlaan 8 te Lunteren' in behandeling zal worden genomen.

Een aantal leden van de buurtvereniging heeft ons schriftelijk te kennen gegeven dat deze brief niet ingebracht kan worden als bezwaar van de buurtvereniging. Gesteld wordt dat de leden hiervan niet op de hoogte zijn, er veel leden zich hierdoor niet vertegenwoordigd voelen en dat aan de leden geen toestemming is gevraagd. Ook wordt gesteld dat men binnen de buurtvereniging verdeeld is over de plannen en dat hierover grote onenigheid is ontstaan binnen het bestuur. Aan deze personen is medegedeeld dat, gezien de toezegging die gedaan is richting de buurtvereniging, de betreffende brief wel in behandeling zal worden genomen als inspraakreactie op het bestemmingsplan.

DEEL 2 INSpraakREACTIES

1. OVERZICHT VAN DE INSpraakREACTIES

De volgende personen hebben een inspraakreactie ingediend (zie ook bijlage 1 waarop te zien is waar de insprekers wonen):

2. THEMATISCHE BEHANDELING INSpraakREACTIES

Hieronder wordt allereerst een reactie gegeven op een aantal thema's die herhaaldelijk naar voren komen in de inspraakreacties. Dit om te voorkomen dat vaak eenzelfde antwoord wordt herhaald.

A. Motivatie om medewerking te verlenen aan het plan

Uit een aantal inspraakreacties blijkt dat er wat misverstanden zijn over de motivatie van het college van burgemeester en wethouders om medewerking te verlenen aan het plan. Daarom hieronder een uiteenzetting.

De heer Van Loon is eigenaar van Jeugdhierberg De Poelakker, gevestigd op het perceel Van den Hamlaan 8 te Lunteren. De heer Van Loon heeft zich in 2003 tot onze gemeente gewend met het verzoek om de bestemming van zijn perceel te wijzigen ten behoeve van woningbouw. Iedere burger staat het vrij om een dergelijk verzoek bij de gemeente in te dienen. Een verzoek om bestemmingsplanwijziging wordt door ons getoetst aan verschillende criteria zoals stedenbouwkundige uitgangspunten, flora en fauna, archeologie, bodem, geluid, water, enz. Daarnaast hebben in dit geval de bedrijfssituatie op dat moment en klachten van omwonenden over de jeugdhierberg mede een rol gespeeld bij de beoordeling van het verzoek.

Ons college heeft bij brief d.d. 21 maart 2003 aan de heer van Loon medegedeeld bereid te zijn om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van zijn perceel voor woningbouw. Overwogen is dat de bouw van een beperkt aantal vrijstaande woningen in deze omgeving uit stedenbouwkundig/planologisch oogpunt, gelet op de bebouwingsstructuur ter plaatse, aanvaardbaar is en aantrekkelijker dan handhaving van de hinderlijke bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden. Ons college is van mening dat woningbouw op deze locatie een kwalitatieve verbetering betekent en dat hiermee een verbetering van het woonmilieu wordt bereikt.

Bij de ontwikkeling van het plan is nadrukkelijk ingespeeld op de bijzondere ligging in een villa-achtige omgeving aan de oostzijde van Lunteren. Omdat het plangebied bovendien deel uitmaakt van een zogenaamd "binnengebied" is gekozen voor vrijstaande gebouwen op royale kavels met ruime tussenafstanden en een goothoogte van ongeveer 3,5 meter. Er wordt gebouwd in een relatief lage dichtheid rond een groen hart. Er is nadrukkelijk niet gekozen voor rijtjeswoningen of een appartementengebouw omdat ook de bebouwingstypologie van de omgeving overwegend wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen. Bovendien zouden rijtjeswoningen leiden tot grotere bouwvolumes, een hogere parkeerdruk en een hogere dichtheid. Daarmee zou het gewenste groene karakter te veel geweld worden aangedaan en de transparantie van het plan te niet worden gedaan. De introductie van een appartementengebouw tenslotte zou leiden tot ongewenste inkijk in de omringende achtererven, c.q. tot de aantasting van de privacy van de burens. Omdat met het oog op de Lunterse woningbehoefte ook ruimte gevonden moest worden voor de bouw van goedkopere woningen, worden in het bestaande hoofdgebouw goedkopere appartementen ondergebracht.

De gekozen verkaveling is het resultaat van een zoektocht naar de ruimtelijk meest optimale verkaveling. Het aantal te bouwen vrijstaande woningen in het binnengebied is in diverse plansessies uiteindelijk gereduceerd tot 10 woningen. Een verdere "verdunding" van het aantal woningen is – gelet op de bebouwingstypologie in de omgeving (woningen van diverse volumes, met wisselende tussenafstanden op in grootte variërende kavels) - uit stedenbouwkundig oogpunt niet noodzakelijk. De gekozen verkaveling is – ook wanneer die men vergelijkt met soortgelijke planontwikkelingen elders in de gemeente Ede – alleszins aanvaardbaar.

B. Strijd met de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid

Structuurvisie

Door meerdere insprekers wordt gesteld dat met het plan wordt afgeweken van de in 1999 voor Lunteren vastgestelde structuurvisie. In deze visie is het plangebied aangeduid als primair groengebied en wordt voor Lunteren-Oost vermeld dat de sfeer hier in belangrijke mate wordt bepaald door de overwegend groene binnengebieden. Bij de uitgangspunten is aangegeven dat nieuwe woningbouw uitsluitend daar wordt geprojecteerd, waar een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering van de situatie of een toegevoegde waarde kan worden bereikt of een ruimtelijk knelpunt wordt opgelost. Verder staat in de structuurvisie expliciet vermeld onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van het geformuleerde beleid. Vermeld staat dat van het beleid om geen woningen toe te voegen in de genoemde binnengebieden en overige aandachtsgebieden, kan worden afgeweken wanneer zwaarder wegende maatschappelijke belangen, milieuhygiënische of andere planologische overwegingen dit rechtvaardigen.

Het college van burgemeester en wethouders is van mening dat met dit plan aan de gestelde voorwaarden, genoemd in de structuurvisie, wordt voldaan. In de toelichting op het bestemmingsplan onder 'Gemeentelijk beleid, Structuurvisie Lunteren' (hoofdstuk 3, paragraaf 3.3.1) wordt dit gemotiveerd. Wij willen hier graag naar verwijzen.

Enkele insprekers duiden het plangebied als "groene lob". In de Structuurvisie Lunteren (Inventarisatie en analyse) zijn de "groene lobben" echter gedefinieerd als gebieden die vanuit het buitengebied de bebouwde kom insteken (zoals b.v. de Vaarkampereng). Het plangebied behoort dus niet tot de 'groene lobben'.

Handboek Groenstructuur en Groenbeleid

Door meerdere insprekers wordt gesteld dat het plan in strijd is met het 'Handboek Groenstructuur en Groenbeleid gemeente Ede', vastgesteld in november 2003. Voor elke kern is een visie op de groenstructuur gegeven middels een tekening 'visie groenstructuur'. Het plangebied is binnen de visie onderdeel van een groot gebied aan de oostzijde van de spoorbaan en is aangeduid als 'Wonen met boskarakter'. Het beelduitgangspunt is het versterken van de optimale ruimtelijke verweving van het landschap en de bebouwde omgeving.

Op de groenstructuurkaart is dit gebied aangeduid als wijkgroenstructuur waar het beeld en gebruik als volgt is beschreven: grote tuinen met gemeenschappelijke groenuitstraling in de directe omgeving en versterking van de hoofdgroenstructuur en als actie: behouden. Omdat het hier particulier terrein betreft kan niet gesproken worden van een openbaar toegankelijke wijkgroenstructuur en is vooral de ruimtelijke belevingskwaliteit van belang. Door in het plan zorgvuldig met bestaand groen om te gaan, nieuwe bomen aan te planten en grote kavels uit te geven (kleine verkavelingsdichtheid) wordt aangesloten bij het principe 'wonen met boskarakter' zoals in de visie staat omschreven. Naar onze mening is er geen strijdigheid met het 'Handboek Groenstructuur en Groenbeleid gemeente Ede'.

C. Toezegging voormalig wethouder Dekker inzake draagvlak in de buurt

Door meerdere insprekers wordt gesteld dat de voormalig wethouder Dekker zowel aan de Buurtvereniging 'De Kimmijser' als aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling heeft toegezegd, dat er alleen wordt gebouwd als er voldoende draagvlak in de buurt is voor het plan. Deze toezegging is, volgens insprekers, door de huidige wethouder Kremers overgenomen.

Hierover wil ons college het volgende naar voren brengen. Juist om het draagvlak in de buurt te kunnen peilen zijn wij met het voorontwerp-bestemmingsplan in procedure gegaan. Gebleken is namelijk dat de buurt zeer verdeeld is over het plan. Dit blijkt uit diverse overleggen (onder andere tussen omwonenden en raadsleden op 16 november en 8 december 2010) die gevoerd zijn en berichten van omwonenden richting de gemeente. Verwezen wordt ook naar de handtekeningenlijst met voorstanders (waarvan veel uit de directe omgeving van het plangebied) die wij hebben ontvangen in september 2009. Het aantal formele inspraakreacties tegen het plan laat wederom zien dat de buurt verdeeld is over het plan. Het aantal en de inhoud van de ingediende inspraakreacties is op dit moment geen reden om aan te nemen dat

er in de buurt geen draagvlak is voor het plan. Hiervoor verwijzen wij ook naar de bijgevoegde tekening (bijlage 1) waarop te zien welke omwonenden een inspraakreactie hebben ingediend (waarvan een aantal te kennen geeft geen bezwaar te hebben tegen het plan). Wij menen dat door het groenplan dat is opgesteld en door de wijzigingen die in het plan zijn aangebracht, het aantal bezwaarmakers zal afnemen. Op dit moment kan, gezien de ingediende inspraakreacties, niet de conclusie worden getrokken dat er geen draagvlak in de buurt is voor het plan. Hierbij valt tevens op dat de Buurtvereniging 'De Kimmijser' niet apart een inspraakreactie op het plan heeft ingediend.

D. Gehouden enquêtes door Buurtvereniging 'De Kimmijser' en initiatiefnemers van het plan

Door insprekers wordt gesteld dat de gemeente meer waarde hecht aan stemmen van voorstanders verkregen door een ondeugdelijke methode, dan aan de resultaten van een onafhankelijk enquête, zonder persoonlijke beïnvloeding van de buurtvereniging 'De Kimmijser'. Verder wordt naar voren gebracht dat onder paragraaf 5.2 in de toelichting op het bestemmingsplan, de handtekeningenlijst van Van Loon procentueel afgezet wordt tegen de enquête van de buurtvereniging. De handtekeningenlijst van Van Loon is op geen enkele wijze een afspiegeling van enig draagvlak. Eén inspreker stelt verder dat de enquête, gehouden door de eigenaar van De Poelakker, volgens velen een benadering was die veel weg had van 'het pistool op de borst' omdat er anders wel eens een heel vervelende ontwikkeling in de buurt c.q. locatie zou kunnen plaatsvinden.

Hierover wil ons college het volgende naar voren brengen. De Buurtvereniging 'De Kimmijser' heeft in maart 2009 de resultaten van haar enquête bekend gemaakt waaruit (volgens de buurtvereniging) blijkt dat het merendeel van de omwonenden tegen het plan is. Als reactie hierop dienen de heer van Loon en de projectontwikkelaar een handtekeningenlijst in bij onze gemeente waaruit (volgens initiatiefnemers) blijkt dat ruim 60% van de direct omwonenden een voorstander van het plan is.

De enquête van de buurtvereniging is, tezamen met het plan voor het perceel van den Hamlaan 8, behandeld in onze collegevergadering van 27 mei 2009. Hieromtrent heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Hierover hebben wij de Buurtvereniging bericht middels onze brief van 3 juni 2009.

Wij nemen zowel de enquête van de buurtvereniging als de handtekeningenlijst van de initiatiefnemers serieus. Wij zien niet in waarom de handtekeningenlijst minder betrouwbaar zou zijn dan de enquête van de Buurtvereniging. Bij de gemeente zijn geen klachten ingediend over de wijze waarop de heer Van Loon de handtekeningen heeft verzameld. Indien wij deze handtekeningenlijst niet of minder serieus zouden nemen, zouden wij de omwonenden die een handtekening hebben gezet, tekort doen. Ook voorstanders van het plan hebben het recht om hun stem te laten horen. Bovendien blijkt ook uit de bijeenkomst gehouden op 29 juni 2010 dat de buurt sterk verdeeld is over het plan. Uit de bijeenkomsten welke gehouden zijn op 16 november 2010 en 8 december 2010, waarbij omwonenden en raadsleden aanwezig waren, is dit eveneens helder naar voren gekomen.

E. Groenplan (zie bijlage 2)

Veel inspraakreacties gaan over het verdwijnen van groen in het binnengebied. Een aantal insprekers heeft gevraagd om een groenplan. Om hieraan tegemoet te komen hebben wij, in overleg met de initiatiefnemers, een groenplan opgesteld. Daarnaast is in de planregels een vergunningstelsel opgenomen voor het vellen en rooien van bomen en het verwijderen van de (bestaande en nieuwe) groene erfafscheiding in het plangebied. Tot slot is langs de randen van het plangebied een strook opgenomen met de bestemming 'Groen' om te voorkomen dat hier (vergunningvrije) bouwwerken kunnen worden opgericht.

Toelichting groenplan

Het plan voor het perceel Van den Hamlaan 8 kenmerkt zich door een ruime opzet en een groen karakter. Dit groene karakter wordt verkregen door een aantal elementen, te weten:

1. bestaande en nieuwe bomen en boomgroepen;

2. bestaande en nieuwe, groene erfafscheidingen;
3. particuliere tuinen.

1. Bestaande en nieuwe bomen

Grote bomen in een volwassen groeifase zijn in de meeste gevallen beeldbepalend voor de uitstraling van een plek. Ze geven een plan 'body' en karakter. Daarom moet bij een nieuwe planontwikkeling zuinig worden omgegaan met bestaande bomen en boomstructuren. Ook bij het plan voor het perceel Van den Hamlaan 8 is dit altijd het uitgangspunt geweest. Bij de planvorming is een zorgvuldige inventarisatie gemaakt van bestaande bomen en boomgroepen zodat deze zoveel mogelijk konden worden ingepast in het plan. De situering van de kavels, de bouwvolumes en de ontsluitingsstructuur zijn zodanig ontworpen dat belangrijke bomen en boomgroepen een prominente plek in het plan hebben gekregen. Zo zijn bijvoorbeeld de enorme beuken in de noordoosthoek, de grote eik in de noordwesthoek alsmede de groepen berken in het midden van het plan gehandhaafd. De te handhaven bomen komen in de toekomstige situatie in de particuliere tuinen te staan. Om deze bomen te beschermen is in de planregels van het bestemmingsplan een vergunningstelsel opgenomen voor het rooien en vellen van bomen. Dit houdt in dat de toekomstige eigenaar een vergunning nodig heeft om de bestaande bomen te (laten) verwijderen. Hiervoor zal niet zonder meer toestemming worden verleend. Op de afbeelding (bijlage 2) is te zien welke bomen in het plan een plek hebben gekregen en hoe deze gesitueerd zijn.

Behalve het behouden van bestaande bomen wordt in het plan een aanvullende boomstructuur voorgesteld die het groene karakter nog verder versterkt. Deze boomstructuur bestaat uit een laanbeplanting van prunus aan weerszijden van de ontsluitingsweg. De gekozen boom geeft zowel in het voorjaar (bloesem) als in het najaar (herfstkleur) een kleuraccent. In het midden van de keerlus aan het einde van de ontsluitingsweg komt een solitaire boom te staan.

2. Bestaande en nieuwe, groene erfafscheidingen

De locatie 'Van den Hamlaan 8' wordt in de huidige situatie gekenmerkt door de aanwezigheid van (groenblijvende) beplanting over grote lengtes van de (achterste) perceelsgrens. Dit wordt gezien als een kwaliteit die gehandhaafd moet blijven in het plan. Sterker nog: op stukken waar de genoemde, groene erfafscheiding in de huidige situatie nog ontbreekt, zal deze in de toekomstige situatie door de ontwikkelaar worden aangeplant. Het eindbeeld is een groene erfafscheiding langs de achterzijden van de kavels. Dit resulteert in een groen 'decor' waartegen de nieuwe bouwvolumes een plek krijgen in het plan.

Aan de voorzijde van de kavels, daar waar de kavels grenzen aan de nieuwe ontsluitingsstructuur ontstaat een nieuwe overgang van particulier terrein naar openbaar gebied. Ook deze overgang wordt op een groene manier vormgegeven, namelijk door middel van een beukenhaag. Deze haag markeert niet alleen de kavelgrenzen maar heeft tevens als functie het 'camoufleren' van geparkeerde auto's (gezien vanuit de woningen).

3. Particuliere tuinen

Natuurlijk spelen ook de particuliere tuinen een belangrijke rol bij de groene uitstraling van het plan. Gezien het type woningen en het beoogde hoogwaardige woonmilieu is de verwachting dat de particuliere tuinen een overwegend groene inrichting zullen krijgen. De tuinen hebben een behoorlijke oppervlakte. Dit biedt toekomstige bewoners voldoende mogelijkheden om grotere bomen in hun tuin te plaatsen hetgeen het groene karakter van het plan nog verder zal versterken.

F. Wijzigingen plan naar aanleiding van de inspraakreacties

Naar aanleiding van de inspraakreacties is het plan aangepast op de volgende punten:

1. Een groenplan is opgesteld om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk te handhaven (zie onder E).
2. Een aantal gebouwenvlakken is zodanig opgeschoven en/of gedraaid dat de afstand tot bestaande erfgronden of omringende woningen of bestaande te handhaven bomen is vergroot. Daarbij is uiteraard rekening gehouden met de belangen van alle omwonenden. Daar waar de nieuwe situatie door het schuiven nadeliger zou kunnen worden voor andere

omwonenden is de verschuiving tot een minimum beperkt. Door de verschuiving worden ook de levensomstandigheden van enkele bomen aanmerkelijk verbeterd (zie bijlage 3 'Afbeelding aanpassingen')

3. De verharding van de openbare ruimte is tot het minimaal noodzakelijke beperkt.
4. Ter bescherming van de groene omzoming van het plangebied is in het bestemmingsplan een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen om te voorkomen dat hier bouwwerken kunnen worden opgericht (dit geldt ook voor vergunningvrije bouwwerken).
5. In de planregels is een vergunningenstelsel opgenomen voor het vellen en rooien van bomen en het verwijderen van de groene erfafscheiding in het gebied (conform het groenplan). Deze bepalingen is bedoeld voor de toekomstige eigenaren van de woningen.
6. De bouwhoogte van aan- en bijgebouwen is in de planregels beperkt tot 5 meter (in plaats van 8 meter).
7. De mogelijkheid voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de woningen is beperkt.
8. Het beeldkwaliteitsplan is aangepast en aangevuld met onder andere extra afspraken over de toegestane aan- en uitbouwen.

3. BEANTWOORDING INSpraakREACTIES

De inspraakreacties worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Wij benadrukken dat onderdelen uit de inspraakreacties, welke niet in de samenvatting zijn opgenomen, wel zijn meegenomen in de overwegingen die hebben geleid tot de hierna vermelde gemeentelijke reacties.

1 t/m 11.

Samenvatting inspraakreactie:

De hierboven genoemde insprekers (nummers 1 t/m 11) hebben allen een identieke inspraakreactie ingediend. Het gaat om een brief waarin de volgende punten aangedragen worden als reden voor bezwaar:

1. Het merendeel van de direct omwonenden (71%) is tegen het voorgenomen herontwikkelingsplan.
2. De voormalig wethouder Dekker heeft zowel aan de buurtvereniging De Kimmijser als aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling toegezegd, dat er alleen wordt gebouwd als er voldoende draagvlak is in de buurt. Deze toezegging is door de huidige wethouder Kremers overgenomen.
3. Er is geen recent en relevant klachtendossier voorhanden in relatie tot de Poelakker, waardoor er geen zwaarwegend argument bestaat en iedere grond voor een noodzakelijke wijziging van het bestemmingsplan vervalt.
4. Het ingediende plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren geldend tot 2020.
5. Het ingediende plan is in strijd met het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid.
6. De verkeersintensiteit en het verkeerslawaaï zullen boven proportioneel toenemen in deze lommerrijke omgeving, direct gelegen naast het Lunterse buurtbos.
7. De voorgenomen bebouwing van het terrein is dichter dan de bebouwing in de omliggende lanen en daardoor onwenselijk.
8. Woningbouw op het terrein houdt in het kappen van vele bomen, wat een minder fraai uitzicht oplevert voor de buurt en voor de direct omwonenden, mede in relatie tot minder privacy.
9. Het woongenot van de buurtbewoners wordt verminderd, wat tevens direct invloed heeft op de waarde van de bestaande woningen.
10. In het huidige plan worden, naast wijziging van de bestemming recreatie, ook percelen met de bestemming erf gewijzigd, hetgeen consequenties kan hebben voor andere percelen met de bestemming erf.
11. Het oorspronkelijke plan is ongewijzigd ingediend, waarbij er geen rekening is gehouden met voorstellen m.b.t. minder woningen en meer groen.
12. Het huidige voorontwerp bestemmingsplan dient ingetrokken te worden zolang de vele ingediende vragen nog niet zijn beantwoord.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 2C en 2D.

ad 2.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 2C.

ad 3.

Allereerst stellen wij dat klachten van omwonenden over Jeugdherberg De Poelakker niet het belangrijkste argument zijn om medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan. Het is een bijkomend argument om medewerking te verlenen (zie hierboven onder 2A).

Het verbaast ons dat in het kader van deze procedure gesteld wordt dat er geen (recente en relevante) klachten zijn van omwonenden over de jeugdherberg. Er zijn de afgelopen jaren zeker klachten kenbaar gemaakt door verschillende omwonenden. Op 5 september 2001 heeft zelfs een overleg plaatsgevonden tussen de heer Van Loon, een aantal omwonenden en de gemeente over ingediende klachten van buurtbewoners. Nog zeer recent (maart 2011) is een klacht van een omwonende door onze gemeente in behandeling genomen. Overigens komen niet alle klachten binnen bij de gemeente, er zijn ook omwonenden die rechtstreeks bij de heer van Loon of bij de politie een klacht indienen.

ad 4 en ad 5.

Zie hetgeen hierboven gesteld is onder 2 B.

ad 6.

Het gaat om 15 extra woningen. Met, in een dorp, gemiddeld 8 voertuigbewegingen per woning wil dat zeggen dat er per etmaal ca 120 voertuigbewegingen extra op de v.d. Hamlaan komen. Daar moet echter nog afgetrokken worden het aantal voertuigbewegingen die de huidige (recreatieve) functie genereert. Desondanks is dit procentueel een forse toename aan verkeersbewegingen voor de Van den Hamlaan maar vanuit verkeerskundig oogpunt verwaarloosbaar. Ook in een dorp kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor er extra verkeer door de straat rijdt. Verder kan dit verkeer, komende vanaf de nieuwe woningen, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting afbuigen. De "overlast" die insprekers ervaren wordt daardoor verspreidt.

Ten aanzien van het verkeerslawaaï kan het volgende worden gesteld. Er zal zeker een toename zijn van het geluid omdat er in de huidige situatie maar weinig woningen in de buurt staan. Maar dit blijft ruim binnen de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder met name in verband met de lage intensiteiten. Maatregelen om deze geluidstoename tegen te gaan zijn dan ook niet aan de orde. De angst voor extra parkeerdruk is ongegrond. Binnen het plan komen voldoende parkeerplaatsen om het dagelijkse gebruik op te vangen.

ad 7.

Wij zijn het hier niet mee eens. De bebouwingsstructuur in de omgeving is gevarieerd. Kaveloppervlakten van de omliggende erven variëren van 250 à 300 m² tot ruim 1000 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ongeveer 600 m². Kavelgrootten in het plan voor de Poelakker variëren van ongeveer 540 m² tot ruim 780 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt eveneens ongeveer 600 m².

ad 8.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 2E (Groenplan). Wij menen dat door het opgestelde groenplan het verlies van uitzicht en privacy voor omwonenden beperkt zal blijven.

ad 9.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder die meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan worden ingediend op het moment dat het desbetreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na de ontvangst van een aanvraag volgt het college de procedure zoals staat in de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade'. Deze verordening geeft aan in welke gevallen het college een

deskundig, onafhankelijk adviseur zal verzoeken om een advies uit te brengen over het verzoek om planschade. Voor meer informatie verwijzen wij naar de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade'. Deze is te vinden op de website van onze gemeente.

ad 10.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Een (naar verhouding) klein deel van het plangebied heeft inderdaad de bestemming 'Erf' (E 3). Het deel van het plangebied met deze bestemming maakt onderdeel uit van de gronden die in eigendom zijn van de heer Van Loon en behoren bij het terrein van de jeugdherberg. Dit heeft niet per definitie consequenties voor andere percelen met de bestemming 'Erf'.

ad 11.

Het oorspronkelijke plan dat aan de buurt is gepresenteerd betrof 21/22 woningen waarvan 5/6 in de bestaande bebouwing. In de tussentijd hebben meerdere plannen de revue gepasseerd waarbij het aantal woningen minder was. Het huidige plan betekent een flinke reductie van het aantal woningen. Gezien hetgeen gesteld is onder 2A zijn wij van mening dat het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

ad 12.

Deze inspraaknota dient juist om de vragen die er leven te beantwoorden. Er is ons inziens geen reden om het plan op dit moment in te trekken. Met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan starten wij de formele bestemmingsplanprocedure. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Deze worden voorgelegd aan de gemeenteraad die uiteindelijk een besluit zal nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Onderstaande insprekers hebben nog een aanvulling op bovenstaande opmerkingen gedaan:

5.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker meent dat de gemeente meer waarde hecht aan stemmen van voorstanders verkregen door een ondeugdelijke methode, dan aan de resultaten van een onafhankelijk enquête, zonder persoonlijke beïnvloeding van de buurtvereniging De Kimmijser.

Gemeentelijke reactie:

Wij verwijzen voor onze reactie naar 2D.

6.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker vindt dat op het eerste gedeelte van de Veenweg er al zoveel verkeer is, dat deze situatie eerst beter geregeld moet worden. Inspreker stelt een 30km zone voor.

Gemeentelijke reactie:

De Veenweg valt al binnen een 30km/u zone.

7.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker verwijst naar een brief/ mail gestuurd op 26 augustus ter attentie van mevr. J. Buliga.

Gemeentelijke reactie:

De inhoud van deze brief is gedeeltelijk beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg bestemmingsplan Lunteren-Oost'. Deze nota is in het bezit van inspreker. Het overige deel van de inspraakreactie wordt beantwoord in deze inspraaknota onder onze gemeentelijke reactie op inspraakreacties 1 t/m 11.

12.

Samenvatting inspraakreactie:

Inspreker geeft aan dat er net als de inspreker zelf, veel bewoners helemaal geen bezwaar hebben tegen het plan voor woningbouw.

Gemeentelijke reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

13.

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het ingediende plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren geldend tot 2020.
2. De bestemmingsplanwijziging zou erop gericht zijn om gebouwen en terreinen met een recreatieve bestemming te wijzigen in gebouwen en terreinen met een woonbestemming. Echter uit het voorliggende plan blijkt dat ook een aanzienlijk gebied met de bestemming erf is inbegrepen in de bestemmingsplanwijziging.
3. De voorgenomen bebouwing van het terrein (10 huizen en 5 appartementen) sluit niet aan op de bestaande bebouwing in de omliggende lanen, die gekenmerkt wordt door ruime percelen en een gevarieerde architectuur.
4. Door de bouw van woningen verdwijnt het groene karakter van de wijk en zal de verkeersintensiteit toenemen waardoor het woongenot van de buurtbewoners zal afnemen. Dit heeft invloed op de waarde van de woningen.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

Zie voor onze reactie onder 2B.

ad 2.

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatieve doeleinden'. Een (naar verhouding) klein deel van het plangebied heeft inderdaad de bestemming Erf (E 3). Het deel van het plangebied met deze bestemming maakt onderdeel uit van de gronden die in eigendom zijn van de heer Van Loon en behoren bij het terrein van de jeugdherberg.

ad 3.

Wij zijn het hier niet mee eens. De bebouwingsstructuur in de omgeving is gevarieerd. Kaveloppervlakten van de omliggende erven variëren van 250 à 300 tot ruim 1000 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ongeveer 600 m². Kavelgrootten in het plan variëren van ongeveer 540 m² tot ruim 780 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt eveneens ongeveer 600 m².

De architectuur van de bebouwing zal ook gevarieerd zijn.

ad 4.

Wat het groene karakter betreft verwijzen wij naar 2E. Wat de waarde van de woningen betreft het volgende: op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder die meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan worden ingediend op het moment dat het desbetreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na de ontvangst van een aanvraag volgt het college de procedure zoals staat in de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade'. Deze verordening geeft aan in welke gevallen het college een deskundig, onafhankelijk adviseur zal verzoeken om een advies uit te brengen over het verzoek om planschade. Voor meer informatie verwijzen wij naar de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade' welke te vinden is op de website van onze gemeente.

14.

Samenvatting inspraakreactie:

Het voorontwerp:

1. Voor het woonadres van inspreker, Dokter Kimmijserlaan 7, wordt met een wijziging van de bestemming, zowel zijn woon/bouwblok als de bestemming 'Erf' op zijn grond aanzienlijk ingeperkt. Dit vindt inspreker onaanvaardbaar. Er wordt door de gemeente gesproken over een bestemmingswijziging van "Recreatie naar Wonen". Echter, het deel 'Erf' van het terrein de Poelakker wordt nergens genoemd in de bestemmingswijziging. Inspreker vraagt zich af of op grond van het gelijkheidsbeginsel zijn aangrenzende kavel met bestemming 'Erf' ook kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'.

2. Een deel van het ingetekende wegenplan sluit aan op de kavel van inspreker, op het huidige toegangspad. Over deze invulling is inspreker vooraf op geen enkele wijze benaderd. Inspreker gaat hier niet mee akkoord.

De aanleiding:

Inspreker geeft aan dat tot op heden er slechts een drietal redenen zijn genoemd door de gemeente, op grond waarvan de aanvraag tot bestemmingswijziging direct een procedurele behandeling krijgt. De gemeenteredenen zijn volgens inspreker volkomen ongegrond. Dit suggereert een voorkeursbehandeling. Hieronder wordt hierop ingegaan:

3. Het klachtendossier rondom overlast van jeugdherberg de Poelakker is niet zodanig zwaarwegend dat dit een reden is om de bestemming te wijzigen. De jeugdherberg is maar ¼ deel van het jaar actief. Voor de omgeving betekent dit ¾ deel van het jaar volkomen rust.
4. De Poelakker zal voor een aantal akoestische maatregelen investeringen moeten doen. Een substantieel deel van eventuele overlast, gedurende het korte seizoen is te wijten aan het niet naleven door de Poelakker van regelgeving zoals vastgelegd in de milieuwetgeving. Inspreker vindt dat de gemeente gedurende de laatste decennia behoorlijk nalatig is geweest met het handhaven van die wetgeving ten aanzien van de Poelakker. De gemeente heeft niet correct gehandhaafd en schenkt de Poelakker, als dank voor dit onbehoorlijk ondernemen, een verkaveling ten behoeve van woningbouw. Inspreker noemt dit: Onbehoorlijk Bestuur (gemeente) versus Onbehoorlijk Ondernemen (Poelakker)! Inspreker vindt dat De Poelakker dient te investeren met hedendaagse maatregelen, die langs de lat van de huidige wetgeving worden gelegd.
5. (citaat ex-wethouder Dekker) "Op grond van de huidige vergunning kan de Poelakker aan een recreatieonderneming worden verkocht. En wat hangt de gemeente en de buurtomgeving dan wel niet boven het hoofd? " Het gaat hier volgens inspreker om een loos dreigement. Parallel aan het citaat van de wethouder is de heer Van Loon handtekeningen gaan verzamelen voor zijn plan.

Overige opmerkingen:

6. Volgens inspreker wekt de opsomming in het Voorontwerp onder paragraaf 5.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' slechts de suggestie van communicatie. Aan de voorwaarde van maatschappelijk draagvlak wordt met die opsomming absoluut niet voldaan. Naast dit manco weegt nog zwaarder het onbeantwoord laten van eerder verzonden brieven met betrekking tot de Poelakker.
7. Onder paragraaf 5.2 in de toelichting op het bestemmingsplan wordt de handtekeninglijst van Van Loon procentueel afgezet tegen de enquête van de buurtvereniging. De handtekeningenlijst van Van Loon is echter op geen enkele wijze een afspiegeling van enig draagvlak.
8. In paragraaf 3.1.1 (Nota Ruimte) van de toelichting op het bestemmingsplan wordt verwezen naar de accentverschuiving, van ordening naar ontwikkeling. Het is duidelijk dat de term 'ontwikkeling' in de Nota niet kan worden geïnterpreteerd en toegepast in letterlijke zin, met betrekking tot de Poelakker. In de Nota wordt gesteld dat Nederland tot de drukst bevolkte landen behoort. Het bestemmingsplan De Poelakker is er op uit om met de planontwikkeling een groene long van 7000 m2 te verdichten met woningbouw.
9. In het Voorontwerp wordt op geen enkele wijze melding gemaakt van onderzoek en opstelling van planschade. In de open communicatie met de direct omwonenden behoort in het Voorontwerp hier een schets van te worden weergegeven.

Naast de brief ondertekend door de heer is er nog een aparte brief bijgevoegd van mevrouw, wonende op het zelfde adres. Deze brief bevat dezelfde inhoud als de brief genoemd onder inspraakreactie 1 t/m 11. Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de gemeentelijke reactie onder 1 t/m 11. Daarnaast heeft mevrouwnog een aanvulling gedaan:

10. Bij het punt over het kappen van vele bomen wil inspreker toevoegen dat het voor haar onvoorstelbaar is dat een mooie hoge rij van sparrendennen en struiken gekapt moet worden omwille van de bouw van huizen. Deze muur van groen geeft inspreker de

privacy die zij graag willen. Tevens herbergen deze bomen vele vogels en is het een veilige route voor de eekhoortjes.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

Het perceel van inspreker ligt niet binnen het plangebied van onderliggend bestemmingsplan. Wij zien niet in dat door dit bestemmingsplan de mogelijkheden op zijn perceel worden ingeperkt.

Wat de bestemming van het perceel betreft het volgende. Het perceel van den Hamlaan 8 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Lunteren Zuid-Oost'. Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'Recreatieve doeleinden' (R) met een nadere aanduiding voor 'gastverblijven' (g). Verder heeft het plangebied de bestemming 'Woondoeleinden en Recreatieve doeleinden' (WR) met de nadere aanduiding 'gastverblijven' en deels met een nadere aanduiding voor 'uitsluitend dienstwoning' (w). Een (naar verhouding klein) deel van het plangebied heeft inderdaad de bestemming Erf (E3). Deze bestemming wordt in de toelichting op het bestemmingsplan genoemd onder paragraaf 3.3.2 (geldend bestemmingsplan 'Lunteren Zuid-Oost'). De grond met de bestemming 'Erf' maakt onderdeel uit van de gronden, in eigendom van de heer Van Loon, waarop de jeugdherberg gevestigd is. De bestemming 'Erf' op het perceel van inspreker maakt onderdeel uit van de woonbestemming. Er is geen sprake van gelijke gevallen.

ad 2.

Het deel van het toegangspad, in eigendom van inspreker, grenst aan de woonbestemming en niet aan de nieuwe weg in het plangebied met de bestemming 'Verkeer'. De plantontwikkeling op het perceel van de jeugdherberg staat het gebruik van het toegangspad door inspreker niet in weg.

ad 3.

Klachten van omwonenden over Jeugdherberg De Poelakker zijn niet het belangrijkste argument om medewerking te verlenen aan dit bestemmingsplan. Het is een bijkomend argument om medewerking te verlenen (zoals gesteld onder 2A). Op dit moment is de jeugdherberg maar een deel van het jaar actief. Indien dit bestemmingsplan geen doorgang vindt, zal de jeugdherberg door de eigenaar verkocht worden. De kans is groot dat met een nieuwe ondernemer de jeugdherberg het grootste deel van het jaar in bedrijf zal zijn. Het bestemmingsplan en de regelgeving die van toepassing is op een jeugdherberg staat dit niet in de weg.

ad 4.

De jeugdherberg voldoet aan alle regelgeving die van toepassing is. Er is geen sprake van nalatigheid door de gemeente op het gebied van handhaving. Deze stelling wordt ook niet onderbouwd door inspreker. Er zijn in het verleden met name klachten van omwonenden ontvangen over de eetzaal van de jeugdherberg. Wij verwijzen hiervoor ook naar onze reactie onder 15 ad 2. Los van de milieuwetgeving, zal inspreker altijd geluid kunnen horen vanuit de jeugdherberg. De wet regelt niet dat het geluidniveau vanuit de jeugdherberg bij inspreker maximaal nul dB moet zijn. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er geen wettelijke geluidsniveaus gelden voor onversterkte muziek. Het Activiteitenbesluit is in deze situatie van toepassing en sluit dit expliciet uit. Dit betekent dat voor bijvoorbeeld onversterkte piano- en/of gitaarmuziek met of zonder kindergezang geen wettelijke geluidsnormen gelden. Ook stemgeluid van kinderen zal voor omwonenden goed te horen zijn als ze bijvoorbeeld buiten spelen, sporten of andere recreatieve activiteiten hebben. Dit valt ook buiten de regels van geluidsnormen.

Er is geen sprake van het 'schenken' van woningbouw aan de ondernemer van de Poelakker. Wij hebben slechts het algemeen belang voor ogen. Met deze wijziging van het bestemmingsplan wordt een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering en een verbetering van het woonmilieu bereikt. Wij verwijzen verder naar onze motivering (onder 2A) voor het verlenen van medewerking aan dit plan. Wij willen er op wijzen dat een groot deel van de omwonenden woningbouw prefereert boven een jeugdherberg.

ad 5.

Zoals eerder gesteld, zal de jeugdherberg verkocht worden indien de bestemmingswijziging voor woningen geen doorgang vindt. De kans is groot dat met een nieuwe ondernemer de jeugdherberg het grootste deel van het jaar in bedrijf zal zijn. Men kan redelijkerwijs aannemen dat van een jeugdherberg meer gebruikshinder voor de omgeving is te verwachten dan van een aantal woningen. Er kan gedacht worden aan geluidsoverlast door stemgeluid, muziek, evenementen, buitensport en- spel, enz. De buurt zal vaker geluidsoverlast ervaren zonder dat er grond bestaat voor handhavend optreden door de gemeente. Voor bijvoorbeeld stemgeluid in de open lucht en onversterkte muziek binnen en/of buiten gelden geen geluidsnormen.

Het gaat hier niet om een loos dreigement maar om de feiten.

ad 6.

Wij zijn van mening dat wij (ook voordat het bestemmingsplan überhaupt in procedure is gebracht) voldoende met de omwonenden hebben gecommuniceerd. Er is gecommuniceerd (zowel mondeling als schriftelijk) met de buurtvereniging maar ook met omwonenden afzonderlijk. Voordat wij een plan in procedure brengen vragen wij aan de initiatiefnemer om het plan met de buurt te bespreken. Overleggen tussen de initiatiefnemer en de buurtvereniging/omwonenden hebben de afgelopen jaren meerdere malen plaatsgevonden. Totdat het plan onlangs in het kader van de inspraak ter inzage is gelegd, is vele malen overleg gevoerd tussen omwonenden, de buurtvereniging en voormalig wethouder Dekker. Om tegemoet te komen aan de wens van de omwonenden om betere communicatie hebben wij op 29 juni 2010 een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het plan en de verdere procedure. Deze bijeenkomst is voorgezeten door wethouder Kremers. Vervolgens is in het kader van de inspraak op 28 september een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Naast deze bijeenkomsten is veelvuldig gecommuniceerd (zowel mondeling als schriftelijk) tussen wethouder Kremers, ambtenaren, buurtvereniging en omwonenden.

Wat draagvlak betreft verwijzen wij naar hetgeen gesteld onder 2C.

Er wordt door inspreker niet aangegeven om welke onbeantwoorde brieven het gaat. Wij gaan ervan uit dat het om de brieven gaat die verzonden zijn door de Commissie 'de Poelakker' van de buurtvereniging 'de Kimmijser'. Hiervoor willen wij graag verwijzen naar onze brieven van 19 augustus 2010 en 30 september 2010 aan de buurtvereniging waarin wij alle brieven die eerder niet beantwoord waren, hebben beantwoord. Wij gaan ervan uit dat inspreker, als lid van de buurtvereniging, op de hoogte is gesteld van deze brieven.

ad 7.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 2D.

ad 8.

De accentverschuiving van ordening naar ontwikkeling is onderdeel van een toelichting die gegeven wordt op pagina 24 van de Nota Ruimte onder het kopje sturingsfilosofie. Het gaat hierbij om een toelichting over hoe het Rijk zich opstelt als actor in de Ruimtelijke Ordening. Het Rijk geeft aan dat ze voortaan enkel nog wil sturen op hoofdlijnen.

Het gaat hier dan ook om een sturingsfilosofie en niet over een inhoudelijk standpunt ten aanzien van lokale plannen. Op basis van deze accentverschuiving is dan ook niet op te maken wat het rijksstandpunt is ten opzichte van het bestemmingsplan.

Voorts wordt in het bestemmingsplan aangegeven dat onderhavige locatie niet in een zone ligt waar het Rijk specifieke beleidsuitgangspunten voor geformuleerd heeft. De beleidskeuzes voor onderhavige locatie laat het Rijk over aan de relevante bestuurslaag, in dit geval de gemeente.

ad 9.

De initiatiefnemer van het plan heeft door een deskundig bureau een planschaderisicoanalyse laten opstellen. Het is niet gebruikelijk dat deze in de toelichting van het bestemmingsplan wordt opgenomen. Omwonenden die de planschaderisicoanalyse willen inzien worden hiervoor in de gelegenheid gesteld.

ad 10.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld onder 2E.

15.

Samenvatting inspraakreactie:

1. Inspreker ervaart een gebrek aan communicatie. Er is niet gesproken over alternatieven of geluisterd naar de werkelijke bezwaren die er leven in de buurt. Voormalig wethouder Dekker heeft immers altijd uitgesproken dat er voldoende draagvlak in de buurt moet zijn als gemeente dit plan überhaupt in behandeling te nemen.
2. In de afgelopen 15 jaar is er door de huidige eigenaar niet geïnvesteerd in het bedrijf. Dit heeft er volgens de inspreker toe geleid dat er op een aantal gebieden essentiële tekortkomingen zijn in zowel de accommodatie als de bedrijfsvoering. Inspreker heeft al jaren gewezen op de tekortkomingen in onder andere de geluidsisolatie. De gemeente zou dit altijd hebben afgedaan met de opmerking 'betrokkene is voornemens zijn bedrijf te beëindigen dus het zou niet netjes zijn hem nu nog kosten te laten maken'. Met investeringen in brandveiligheid, isolatie, parkeren op eigen terrein en een restrictieve vergunning voor alleen jeugdherberg gekoppeld aan een respectvolle bedrijfsvoering voor de omgeving kan dit bedrijf een doorstart maken. Dit heeft de voorkeur van de inspreker. Het gemeentebestuur kan dan ook nalatigheid en willekeur worden verweten door een verouderd bedrijf zolang te gedogen. Toestemming om tot herontwikkeling te komen en een substantieel aantal wooneenheden toe te staan is het belonen van 15 jaar niet investeren.
3. Er is een enquête gehouden door de buurtcommissie Poelakker, waarbij 71% van de omwonenden tegen de huidige plannen is; inspreker vindt dat er daarom onvoldoende draagvlak is voor het huidige plan. Op de enquête volgde een eigen onderzoek van de eigenaar van De Poelakker. Inspreker hoort van velen dat dit een benadering was die veel had van 'het pistool op de borst', omdat er anders wel eens een heel vervelende ontwikkeling in de buurt cq locatie zou kunnen plaatsvinden.
4. Inspreker geeft aan dat er onder andere wordt gespeculeerd over overname door het zogenaamde 'roze circuit', iets waar Wethouder Dekker volgens inspreker ook voor heeft gewaarschuwd.
5. Inspreker wil de gemeente erop attent maken dat het beoogde terrein voor een deel bestemming 'Erf' heeft en geen 'Recreatie'.
6. Inspreker geeft aan dat de ontwikkeling zijn privacy in hoge mate aantast, gezien de situering van drie woningen rondom zijn perceel. Zijn woongenot wordt daarmee fundamenteel negatief beïnvloed.
7. De gemeente stelt dat er binnen het toekomstige plan geen sprake zal zijn van noemenswaardige toename van verkeersbewegingen. Volgens Inspreker is dit onjuist. Gemiddeld zal er per dag een toename zijn van ongeveer 75 autobewegingen die allen ontsluiten of inkomen via de laan waaraan inspreker woont.
8. Het argument van het college dat er rekening wordt gehouden met het dorpse karakter is niet valide. Het dorpse karakter is gebaat bij handhaving van de resterende groene lobben: er zijn al genoeg groene lobben verdwenen.
9. De natuurwaarde van het te ontwikkelen perceel is groot en wordt door dit plan aangetast.
10. Het plan is in strijd met de structuurvisie 1999 waarin de gemeente zich uitspreekt voor de bouw van maximaal 20 woningen per jaar in Lunteren, het behoud van de groene lobben en versterking van het groene karakter van het dorp. Een eventuele afwijking van het structuurplan is alleen dan aan de orde wanneer er voldoende maatschappelijke urgentie c.q. belang is hiervan af te wijken, hetgeen niet is aangetoond.
11. Het beoogde segment aan woningen voor dit perceel staat in overvloed te koop in Ede en in Lunteren.
12. Er is bij de inspreker onduidelijkheid over de samenhang tussen bestemmingsplan Lunteren- Oost en deze bestemmingswijziging.
13. De gemeente staat volgens inspreker niet open voor een eventueel alternatief plan door hem ingediend namens zeven omwonenden. Het plan betreft de bouw van maximaal vier senioren woningen/ bungalows, zonder verdieping, gesitueerd achter degenen die het plan in de huidige vorm omarmen. Daarnaast staat er in dit plan de verkoop en handhaving van het hoofdgebouw met een nieuwe bewoner die daar een bedrijfje kan uitoefenen met een beperkte, omgeving gerelateerde en nader te omschrijven bestemming.

14. In februari 2000 heeft inspreker een verzoek gericht tot de gemeente, om te komen tot het realiseren van appartementen in zijn huidige woning. Dat verzoek is toen afgewezen door de gemeente vanwege strijd met het gemeentelijk beleid. Gesteld is dat nieuwe woningbouw uitsluitend wordt geprojecteerd op die plaatsen waar een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering van de situatie en/of een specifiek toegevoegde waarde kan worden bereikt (dit beperkte aantal locaties is in de structuurvisie expliciet aangegeven, bijv. de locatie Molenpol). Inspreker kan dit niet volgen en ervaart dit als willekeur: wat voor de een geldt is nu ineens voor een ander niet meer van toepassing.
15. Mocht het voorliggende plan gerealiseerd worden dan zal dit leiden tot planschade.

gemeentelijke reactie

ad 1.

Wij zijn van mening dat wij (ook voordat het bestemmingsplan überhaupt in procedure is gebracht) voldoende met de omwonenden hebben gecommuniceerd. Wij verwijzen naar onze reactie onder 14 ad 6. Wat draagvlak betreft verwijzen wij naar hetgeen gesteld onder 2C.

ad 2.

De jeugdhierberg voldoet aan alle regelgeving die van toepassing is. Er is geen sprake van essentiële tekortkomingen in de accommodatie of de bedrijfsvoering welke strijdig zijn met de wet. Deze stelling wordt ook niet onderbouwd door inspreker. Inspreker heeft met name klachten kenbaar gemaakt over de eetzaal van de jeugdhierberg. Er bestaat echter geen wettelijk grond voor het gedwongen opleggen van bouwkundige voorzieningen voor naar buiten geluidreducerende effecten. De gemeente heeft nu het voornemen om (via mediation) de eigenaar van de jeugdhierberg voor te stellen om de eetzaal standaard te voorzien van een versterker met een verzegelde geluidbegrenzer, geleverd door een erkend bedrijf. Een dergelijk apparaat voorkomt dat het maximum geluidniveau van versterkte muziek vanuit de eetzaal op de gevel van de woning van inspreker wordt overschreden.

Dit neemt niet weg dat inspreker altijd geluid zal kunnen horen vanuit de jeugdhierberg. De wet regelt niet dat het geluidniveau vanuit de jeugdhierberg bij inspreker maximaal nul dB moet zijn. Daarbij dient te worden opgemerkt dat er geen wettelijke geluidsniveaus gelden voor onversterkte muziek. Het Activiteitenbesluit is in deze situatie van toepassing en sluit dit expliciet uit. Dit betekent dat voor bijvoorbeeld onversterkte piano- en/of gitaarmuziek met of zonder kindergezang geen wettelijke geluidsnormen gelden. Ook stemgeluid van kinderen zal voor omwonenden goed te horen zijn. Als ze bijvoorbeeld buiten spelen, sporten of andere recreatieve activiteiten hebben. Dit valt ook buiten de regels van geluidsnormen.

De jeugdhierberg voldoet verder aan de eisen op het gebied van brandveiligheid. Parkeren aan de openbare weg kan door de gemeente niet worden tegengegaan.

Er is geen sprake van het belonen van de ondernemer van de Poelakker. Wij hebben slechts het algemeen belang voor ogen. Met deze wijziging van het bestemmingsplan wordt een aanmerkelijk kwalitatieve verbetering en een verbetering van het woonmilieu bereikt. Wij verwijzen verder naar onze motivering (onder 2A) voor het verlenen van medewerking aan dit plan. Wij willen er op wijzen dat een groot deel van de omwonenden woningbouw prefereert boven een jeugdhierberg.

ad 3.

Zie hetgeen gesteld is onder 2D.

ad 4.

Overname door het zogenaamde 'roze circuit' is niet aan de orde omdat dat in strijd is met het bestemmingsplan.

ad 5.

Wij verwijzen naar onze reactie onder 14 ad 1.

ad 6.

Op dit moment staat aan de Van den Hamlaan 8, op korte afstand van de perceelsgrens van inspreker, een gebouw behorende bij de jeugdherberg. Dit gebouw zal ten behoeve van de herontwikkeling worden gesloopt. De nieuwe woning die aan deze zijde geprojecteerd is, zal op grotere afstand van de perceelsgrens gerealiseerd worden. Dit is, naar onze mening, een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Achter de woningen van inspreker staan twee woningen geprojecteerd. Deze worden op grote afstand van de woning van inspreker gerealiseerd. Bovendien blijft de bestaande groene erfafscheiding gehandhaafd. Wat privacy betreft moet worden opgemerkt dat op dit moment vanuit het terrein van de jeugdherberg ook inkijk mogelijk is in de achtertuin van de woning van inspreker.

ad 7.

Het gaat om 15 extra woningen. Met, in een dorp, gemiddeld 8 voertuigbewegingen per woning wil dat zeggen dat er per etmaal circa 120 voertuigbewegingen extra op de Van den Hamlaan komen. Daar moet echter nog afgetrokken worden het aantal voertuigbewegingen die de huidige (recreatieve) functie genereert. Procentueel is dit een forse toename aan verkeersbewegingen voor de van den Hamlaan maar verkeerskundig gezien verwaarloosbaar. Ook in een dorp kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor er extra verkeer door de straat rijdt. Verder kan dit verkeer, komende vanaf de nieuwe woningen, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting afbuigen. De "overlast" die inspreker ervaart wordt daardoor verspreidt.

ad 8.

Bij de verkaveling, de bouwmassa's en de architectuur van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met het dorpse karakter van de omgeving: forse kavels, royale tussenafstanden, beperkte goothoogten (3.5 meter voor de woningen, 3 meter voor de bijgebouwen) en royale kappen staan garant voor een dorpse sfeer. Het streven naar een groene uitstraling wordt met het behoud van bestaande waardevolle bomen, het groene hart en de royale tuinen voldoende ondersteund. Om de groene omlijsting van het plangebied te beschermen is een vergunningstelsel in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn bovendien aanvullende richtlijnen opgesteld voor de architectuur van de hoofdbebouwung, de situering van de aan- en bijgebouwen, de materialisering van de diverse gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Zoals aangegeven onder 2B behoort het plangebied niet tot de 'groene lobben'.

ad 9.

De gevolgen voor beschermde natuur zijn in kaart gebracht middels een quickscan natuurwetgeving, uitgevoerd door SAB. Op basis daarvan is de uitvoerbaarheid van het plan positief bevonden. Waar nodig vindt aanvullend onderzoek plaats. Op basis van genoemde quickscan en het aanvullend onderzoek zullen de nodige stappen worden ondernomen om leefgebieden van wettelijk beschermde soorten adequaat te beschermen. Indien noodzakelijk zal een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet onderdeel zijn van de procedure. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan en de 'Quick scan flora en fauna inclusief oriënterend habitattoets' welke ter inzage ligt.

ad 10.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld onder 2 B.

ad 11.

Gezien de bijzondere locatie, aan de rand van het Lunterse Buurtbos, is de verwachting dat er belangstelling zal zijn voor de woningen. Bovendien hebben meerdere personen aangegeven belangstelling te hebben voor de woningen.

ad 12.

Het bestemmingsplan Lunteren-Oost is een zogenaamd 'actualiseringsplan'. Dit betekent dat voor het grootste deel de bestaande situatie wordt vastgelegd. De gemeente is namelijk wettelijk verplicht om in 2013 voor haar grondgebied te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Het perceel Van den Hamlaan 8 is buiten dit bestemmingsplan gehouden omdat hier ontwikkelingen gaande zijn waarvoor apart een bestemmingsplan in procedure is. Het zou onlogisch zijn om aan de ene kant in het actualiseringsplan de bestaande situatie vast te leggen en aan de andere kant een wijziging van het bestemmingsplan voor te bereiden. Het

gaat nu dan ook om twee bestemmingsplannen die naast elkaar lopen, waarvoor apart een procedure wordt gevoerd.

ad 13.

Er is geen aanleiding om op dit moment in te gaan op een alternatief plan van omwonenden omdat wij van mening zijn dat het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Wij verwijzen naar onze motivering onder 2 A.

ad 14.

Zoals eerder in deze inspraaknota aangegeven, beschouwen wij het voorliggende bouwplan voor de Poelakker als een uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijke kwalitatieve verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Dit plan is te verkiezen boven de voortzetting of eventuele nieuwvestiging van een vergelijkbaar, potentieel hinderlijk bedrijf ter plaatse.

Een op zich zelf staande realisering van appartementen in een bestaande woning op een kavel van beperkte afmetingen, zien wij niet als een kwalitatieve verbetering van de situatie.

De in de structuurvisie vermelde opsomming van potentiële bouwlocaties is (zo blijkt ook uit de overige teksten in deze visie) niet limitatief bedoeld.

ad 15.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder die meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan worden ingediend op het moment dat het desbetreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na de ontvangst van een aanvraag volgt het college de procedure zoals staat in de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade'. Deze verordening geeft aan in welke gevallen het college een deskundig, onafhankelijk adviseur zal verzoeken om een advies uit te brengen over het verzoek om planschade. Voor meer informatie verwijzen wij naar de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade' welke te vinden is op de website van onze gemeente.

16.

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers kunnen zich vinden in het plan om woningen in dit gebied te realiseren, maar maken zich veel zorgen over de groenvoorziening. Gevraagd wordt om voldoende rekening te houden met de wens om het groen zoveel mogelijk te behouden.

Gemeentelijke reactie:

Wij verwijzen naar 2E (Groenplan).

17.

Samenvatting inspraakreactie:

De Dorpsraad ziet drie punten van zorg en aandacht:

1. De Dorpsraad maakt zich zorgen over eventuele gevolgen voor de flora en fauna. De vraag is of een rapportage daarover deel zal gaan uitmaken van de procedure.
2. De Dorpsraad maakt zich zorgen over verkeerstechnische zaken, te weten de verkeers- en parkeerdruk, die het gevolg zal zijn bij de toename van het aantal woningen.
3. In een eerder overleg met twee wethouders (Bestuurlijk Overleg op 5 februari 2009) heeft de Dorpsraad gevraagd naar het standpunt van B&W over verdere ontwikkelingen in het dorp Lunteren en is gevraagd naar een toekomstvisie.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

De gevolgen voor beschermde natuur zijn in kaart gebracht middels een quickscan natuurwetgeving, uitgevoerd door SAB. Op basis daarvan is de uitvoerbaarheid van het plan positief bevonden. Waar nodig vindt aanvullend onderzoek plaats. Op basis van genoemde quickscan en het aanvullend onderzoek zullen de nodige stappen worden ondernomen om leefgebieden van wettelijk beschermde soorten adequaat te beschermen. Indien noodzakelijk zal een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet onderdeel zijn van de procedure. Voor meer informatie wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan en de 'Quick scan flora en fauna

inclusief oriënterend habitattoets' welke ter inzage ligt.

ad 2.

Het gaat om 15 extra woningen. Met, in een dorp, gemiddeld 8 voertuigbewegingen per woning wil dat zeggen dat er per etmaal circa 120 voertuigbewegingen extra op de Van den Hamlaan komen. Daar moet echter het aantal, dat de huidige recreatieve functie genereert nog afgetrokken worden. Procentueel is dit een forse toename aan verkeersbewegingen voor de Van den Hamlaan maar verkeerskundig gezien verwaarloosbaar. Ook in een dorp kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor er extra verkeer door de straat rijdt. Verder kan dit verkeer, komende vanaf de nieuwe woningen, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting afbuigen. De eventuele overlast zal daardoor worden verspreid.

Ten aanzien van het verkeerslawaaï zal er zeker een toename zal zijn van het geluid, omdat er in de huidige situatie maar weinig woningen in de buurt staan. De toename van geluid blijft echter ruim binnen de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder met name in verband met de lage intensiteiten. Maatregelen om deze geluidstoename tegen te gaan zijn dan ook niet aan de orde.

De angst voor extra parkeerdruk is ongegrond. Binnen het plan komen voldoende parkeerplaatsen om het dagelijkse gebruik op te vangen.

ad 3.

Het college van burgemeester en wethouders geeft prioriteit aan de ontwikkeling van een toekomstvisie voor de gemeente Ede als geheel. Deze zal in de loop van 2011/2012 gestalte krijgen. Een specifiek op Lunteren gerichte visie zal in de jaren daarna worden gemaakt.

18.

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan is in strijd met de structuurvisie Lunteren. De structuurvisie heeft als uitgangspunt het openhouden van binnengebieden en een beheerste groei van de woningvoorraad op een beperkt aantal, zorgvuldig gekozen uitbreidingslocaties. Verder is in de structuurvisie opgenomen dat de sfeer van het kerndeelgebied Lunteren Oost in sterke mate moet worden bepaald door de overwegend groene (binnen)gebieden bestaand uit particuliere achtererven en diverse boomgroepen, welke een bosachtig karakter uitstralen. De structuurvisie schrijft voor dat het beleid gericht moet zijn op behoud van de bestaande structuur. Het onderhavige perceel is in de structuurvisie aangewezen als structureel groen binnen de kern Lunteren en als primair groengebied. Dergelijke bestaande structurele groenelementen moeten prioriteit krijgen in bescherming en beheer.
2. In de structuurvisie is expliciet opgenomen dat als uitgangspunt heeft te gelden dat aan verzoeken om nieuwe bouwmogelijkheden in de groene (binnen)gebieden geen medewerking zal worden verleend. Nieuwbouw moet hierbij tot een minimum beperkt worden. Deze afwijking wordt niet, althans niet voldoende, gemotiveerd.
3. In de toelichting behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan wordt, als argument om af te wijken van de structuurvisie "het voorzien in de Lunterse woningbehoefte" aangehaald. Op geen enkele wijze is inzichtelijke gemaakt dat in Lunteren behoefte bestaat aan nieuwe woningen en/ of woningen van het type zoals het voorontwerp bestemmingsplan mogelijk maakt. Ook is niet onderbouwd dat nog sprake is van een beheerste groei van het aantal woningen, zoals gesteld in de structuurvisie.
4. Onduidelijk is waarom onderhavige locatie "zorgvuldig gekozen" is. Niet is gebleken dat onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties in of in de omgeving van Lunteren.
5. In de toelichting wordt aangegeven dat zorgvuldig rekening gehouden wordt met het dorpse karakter en de specifieke structuur van de omgeving. Het bebouwen van een groen (binnen)gebied kan nooit bijdragen aan het behoud van de specifieke structuur van de omgeving. Ook het argument dat het groene, bosachtige karakter wordt gehandhaafd is niet vol te houden gelet op de enorme toename van de hoeveelheid bebouwing en / of bebouwingsmogelijkheden en het aantal bomen dat daardoor moet verdwijnen.

6. Daarnaast is aangegeven dat het mogelijk maken van woningbouw gerechtvaardigd wordt op grond van milieuhygiënische overwegingen. De relatie tussen "milieuhygiënische overwegingen" en het mogelijk maken van woningbouw ontgaat insprekers volkomen. De redenering dat de vervanging van het groene (binnen)gebied door woningbouw bijdraagt aan milieuhygiëne is verder niet onderbouwd met deskundig onderzoek.
7. Het veranderen van de bestemming van het plangebied zou voorkomen dat zich op deze locatie een (misschien nog hinderlijker) bedrijf zou vestigen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is op onderhavige locatie niet veel meer mogelijk dan een activiteit met "Recreatieve doeleinden". Deze activiteit wordt reeds op de onderhavige locatie ontplooid.
8. In het verleden zou veel geklaagd zijn door omwonenden over de nu op het perceel gevestigde jeugdherberg. Op geen enkele wijze is inzichtelijk gemaakt welke klachten zijn geuit, hoeveel klachten dit zijn en in welke tijdsbestek deze zijn geuit.
9. Gesteld wordt dat de komst van de woningen een verbetering van het woonmilieu met zich mee zal brengen. Dit is geen overweging welke het rechtvaardigt om van de structuurvisie af te wijken.
10. In 2008 is een (aanvullend) structuurplan, genaamd "Zoekzones", vastgesteld. In dit structuurplan wordt ruimte geboden voor de bouw van nieuwe woningen aan de westelijke dorpsrand van Lunteren. Onderhavige locatie is echter te vinden in het oosten van de kern Lunteren, dus in strijd met dit structuurplan.
11. Het plan is strijdig met het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid gemeente Ede. Ten aanzien van onderhavig gebied is in het handboek als gewenste situatie genoemd: "samenhang versterken tussen gebieden en elementen met boskarakter, toenamen ecologische waarde, integrale benadering / versterking boskarakter, boskarakter zo die mogelijk in de kern leefbaar maken". Het voorontwerp bestemmingsplan maakt volgens insprekers op meerdere, zo niet alle, punten inbreuk op de gewenste situatie zoals deze omschreven is in het Handboek.
12. Bij de ter inzage liggende stukken is het beeldkwaliteitsplan voor het project 'De Poelakker' niet aangetroffen. Het niet ter inzage leggen van het beeldkwaliteitsplan 'De Poelakker' gelijktijdig met het voorontwerp bestemmingsplan beperkt cliënten in het voeren van verweer.
13. Het groene, bosachtige karakter van het gebied vervalt. Het kappen van de bomen is in strijd met de structuurvisie, nu hierin het kerndeelgebied Lunteren Oost als primair aandachtsgebied is aangewezen waarbinnen het behoud en het beschermen van beeldbesparende bomen en boomgroepen centraal moet staan.
14. Bij de (digitaal) ter inzage liggende stukken is geen deugdelijke verbeelding terug te vinden. Zodoende is niet voldaan aan hetgeen in hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven.
15. Blijkens artikel 6.2.2.d van de planregels behorende bij het voorontwerp bestemmingsplan mag de bouwhoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 8 meter. Gelet op de maximale goothoogte van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen, welke maximaal 3 meter mag bedragen, is de hoogte van 8 meter disproportioneel. Met een dergelijke hoogte kan in bouwkundig opzicht geen onderscheid meer gemaakt worden tussen het hoofdgebouw en een aan-, en uitbouwen en bijgebouwen. Dit brengt met zich mee dat niet langer sprake zal zijn van aan-, en uitbouwen en bijgebouwen.
16. Door het plan zal de bebouwing binnen het plangebied in omvangrijke mate toenemen. Een groot gedeelte van het bomenbestand zal verdwijnen. Dit alles zal een vermindering van privacy en verslechtering van uitzicht voor insprekers met zich meebrengen, alsmede een vermindering van het woon- en leefklimaat in zijn geheel.
17. Gelet op het vorenvermelde verzoeken insprekers niet over te gaan tot het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan doch in samenspraak met insprekers tot een voor alle partijen acceptabele invulling van het plangebied te komen.

Gemeentelijke reactie:

ad 1. en ad 2.

Zie hetgeen gesteld onder 2B

ad 3.

Op dit moment beschikken wij (mede door de wijzigingen in de marktomstandigheden) niet over voldoende geschikte gegevens om de exacte Lunterse woningbehoefte te bepalen.

Op basis van demografische groei (en het aantal gebouwde woningen de afgelopen jaren) zien we dat het verantwoord is in Lunteren jaarlijks 20 - 40 woningen bij te bouwen. Voor een belangrijk deel zal in Lunteren woningbouw plaatsvinden voor de 'eigen bevolking'. Maar er is ook uitwisseling met Ede stad (voor betaalbare woningbouw geldt dat sowieso) en regio. Het gaat hier om de bouw van tien vrijstaande woningen en vijf appartementen in 2012/2013 (afhankelijk van de bestemmingsplanprocedure). Gezien het gering aantal woningen dat gebouwd wordt, staat dit plan de beheerste groei van het aantal woningen in Lunteren niet in de weg.

ad 4.

Zoals eerder aangegeven is gereageerd op een verzoek om bestemmingswijziging om woningen op deze locatie te bouwen. Wij achten dat onder de gegeven omstandigheden uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt gewenst. Onder 2A gaan wij hier uitgebreid op in. Wij achten nader onderzoek naar alternatieve locaties niet zinvol.

ad 5.

Bij de verkaveling, de bouwmassa's en de architectuur van de woningen is nadrukkelijk rekening gehouden met het dorpse karakter van de omgeving: forse kavels, royale tussenafstanden, beperkte goothoogten (3.5 meter voor de woningen, 3 meter voor de bijgebouwen) en royale kappen staan garant voor een dorpse sfeer. Het streven naar een groene uitstraling wordt met het behoud van bestaande waardevolle bomen, het groene hart en de royale tuinen voldoende ondersteund. Om de groene omlijsting van het plangebied te beschermen is een vergunningenstelsel in de planregels van het bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitplan zijn bovendien aanvullende richtlijnen opgesteld voor de architectuur van de hoofdbebouwing, de situering van de aan- en bijgebouwen en de materialisering van de diverse gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte.

Wij zijn van mening dat het plan past binnen de bebouwingsstructuur van de omgeving. De bebouwingsstructuur in de omgeving is gevarieerd. Kaveloppervlakten van de omliggende erven variëren van 250 à 300 tot ruim 1000 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ongeveer 600 m². Kavelgrootten in het plan Poelakker variëren van ongeveer 540 m² tot ruim 780 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt eveneens ongeveer 600 m².

De vraag of een bouwplan past in de dorpse sfeer blijkt overigens voor omwonenden vaak ook een kwestie van persoonlijke beleving. Wanneer het plan Poelakker echter wordt vergeleken met andere inmiddels vastgestelde en gerealiseerde inbreidingsplannen in de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat dit plan qua dichtheid en bouwvolumes aanmerkelijk minder dicht verkaveld is dan de referentieplannen.

Wat betreft handhaving van het groene, bosachtige karakter wordt verwezen naar 2E (Groenplan).

ad 6.

Hiermee wordt bedoeld dat wij, ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt, de herontwikkeling van het terrein voor woningen een verbetering vinden. Op dit moment is immers sprake van een recreatiebedrijf in een woonomgeving. Door medewerking te verlenen aan dit bouwplan is wel sprake van een intensivering van de toegelaten bebouwing, tegelijkertijd zal echter sprake zijn van een afname van de gebruiksintensiteit. Van een jeugdherberg is meer gebruikshinder voor de omgeving te verwachten dan van een invulling met woningen. Wij verwijzen ook naar hetgeen onder 15 ad 2 gesteld is.

De indruk wordt gewekt alsof het hier slechts zou gaan om een groen binnengebied dat wordt bebouwd met woningen. Wij benadrukken dat het hier gaat om een gebied met een recreatieve bestemming midden in een woonomgeving. Een eventuele nieuwe ondernemer heeft het recht om bomen en groen welke niet vergunningsplichtig zijn weg te halen. Met het handhaven van de huidige bestemming kan de garantie niet worden gegeven dat het binnengebied zo groen blijft als nu het geval is. Bovendien zijn op grond van het geldende bestemmingsplan nog bebouwingsmogelijkheden op het terrein aanwezig.

ad 7.

Voor onze reactie verwijzen wij naar 14 ad 3.

ad 8.

Voor onze reactie verwijzen wij naar 1 t/m 11 ad 3. Wij vinden het feit dat bekend is dat er klachten zijn voldoende. In het kader van deze procedure zien wij geen noodzaak om alle klachten uiteen te zetten.

ad 9.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 2B.

ad 10.

Het "structuurplan zoekzones stedelijke ontwikkeling" richt zich vooral op de aanwijzing van mogelijke uitbreidingslocaties voor Lunteren. Deze structuurvisie staat dit bestemmingsplan niet in de weg.

ad 11.

Wij verwijzen naar 2B.

ad 12.

Het beeldkwaliteitsplan wordt (zoals gebruikelijk) tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd. Op grond van de inspraakverordening kunnen tegen het beeldkwaliteitsplan inspraakreacties worden ingediend. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt een aparte procedure gevoerd. Het beeldkwaliteitsplan wordt, evenals het bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad.

ad 13.

Verwezen wordt naar hetgeen gesteld onder 2B en onder 2E.

ad 14.

De verbeelding was tijdens de periode van terinzagelegging van het voorontwerp-bestemmingsplan te vinden op www.ruimtelijke_plannen.nl. Dit kunnen wij aantonen (de verbeelding is hierop nog steeds te vinden). Hiermee voldoet de verbeelding aan de wettelijke eisen. Overigens bestaat deze verplichting pas bij terinzagelegging van een ontwerp-bestemmingsplan (start van de formele bestemmingsplanprocedure). Het is extra service van onze gemeente dat wij ook voorontwerp-bestemmingsplannen op www.ruimtelijkplannen.nl publiceren.

ad 15.

De bouwhoogte van 8 meter was (in combinatie met een goothoogte van 3 meter) opgenomen om ook spitse kappen op bijgebouwen mogelijk te maken. Om aan deze reactie tegemoet te komen is de maximale goothoogte van de aan- en bijgebouwen teruggebracht naar 5 meter.

ad 16.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder ad 6 gesteld is. Wat betreft het verdwijnen van groen wordt verwezen naar 2E. Wij menen dat door het groenplan de vermindering van privacy en verslechtering van uitzicht beperkt zullen blijven.

ad 17.

Wij zijn van mening dat het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en zien voornamelijk geen reden om dit aan te passen. Wij verwijzen naar onze motivering onder 2A.

19.

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers kunnen zich primair vinden in de wijziging van de bestemming van het gebied, zoals voorgesteld. Volgens hen zal het de rust in de woonomgeving en in het Buurtbos ten goede komen. Wel hebben ze enkele bezwaren tegen het plan:

1. Insprekers vinden het aantal geprojecteerde woningen te groot. Sommige huizen komen te dicht op de eigen perceelsgrens te staan. Mede gelet op de hoogte van de bouwmassa voelen insprekers zich aangetast in de privacy-beleving in hun tuin.
2. Insprekers vinden het een misser dat er geen uitgang voor fietsers/voetgangers wordt gecreëerd naar de Dr. Kimmijserlaan. Het zou de fietsverbinding naar het centrum van het dorp verkorten en daarmee een stimulans zijn om de fiets te gebruiken en daarmee het autoverkeer op de Van den Hamlaan te verminderen.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

Het dichtst bij de erfgrens van Boomakkerweg 13 gelegen bouwvlak is ongeveer 1 meter verder van de erfgrens geprojecteerd. Het bouwvlak komt daarmee op ongeveer 4 meter van de genoemde erfgrens te liggen. Van verder opschuiven is afgezien omdat dit nadelig zou kunnen zijn voor (het uitzicht van) nr. 15. Daarnaast is in het bestemmingsplan een strook met de bestemming 'Groen' opgenomen waarin bebouwing (ook vergunningvrij) is uitgesloten. Ook door het handhaven van de bestaande groene erfafscheiding zal de aantasting van privacy in de tuin van inspreker beperkt zijn.

ad 2.

Een fiets/voetgangersverbinding naar de Dr. Kimmijserlaan is niet mogelijk omdat het hier gaat om gronden van particulieren.

20.

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers maken in hun brief allereerst een opmerking over de communicatie van de gemeente, die zij tot op heden zéér ver onder de maat vinden. Met betrekking tot de inhoud van hun visie op de plannen, maken insprekers de volgende opmerkingen:

1. Insprekers zien graag dat de infrastructuur binnen het plan ruimer opgezet wordt waardoor de breedte van de laan identiek wordt aan die van de omliggende lanen zoals de Van den Hamlaan en de Dr. Kimmijserlaan. Hierdoor kunnen auto's elkaar normaal passeren.
2. In de plannen wordt nu niet duidelijk hoe de groenvoorziening wordt gerealiseerd. De buitenring van bomen alsmede de kastanje- en berkenbomen dienen behouden te blijven voor het terrein. Op het plan wordt aan het einde van de laan een soort van rotonde gelegd. Alleen het hart van die rotonde zou de bestemming "groen" gaan krijgen. Gelet op het groene karakter van de directe omgeving van de locatie is dat niet in verhouding en graag zien insprekers dan ook méér groen als bestemming ingebouwd in de infrastructuur.
3. Tot slot pleiten insprekers ervoor dat een aantal kavels binnen het plan groter wordt zodat er een betere afspiegeling komt van het formaat ten opzichte van de direct omliggende kavels.

Gemeentelijke reactie:

Wat de communicatie betreft stellen wij het volgende. Wij zijn van mening dat wij (ook voordat het bestemmingsplan überhaupt in procedure is gebracht) voldoende met de omwonenden hebben gecommuniceerd. Er is gecommuniceerd (zowel mondeling als schriftelijk) met de buurtvereniging maar ook met omwonenden afzonderlijk. Voordat wij een plan in procedure brengen vragen wij aan de initiatiefnemer om het plan met de buurt te bespreken. Overleggen tussen de initiatiefnemer en de buurtvereniging/omwonenden hebben de afgelopen jaren meerdere malen plaatsgevonden. Totdat het plan onlangs in het kader van de inspraak ter inzage is gelegd, is vele malen overleg gevoerd tussen omwonenden, de buurtvereniging en voormalig wethouder Dekker. Om tegemoet te komen aan de wens van de omwonenden om betere communicatie hebben wij op 29 juni 2010 een bijeenkomst georganiseerd om omwonenden te informeren over de stand van zaken met betrekking tot het plan en de verdere procedure. Deze bijeenkomst is voorgezeten door wethouder Kremers. Vervolgens is in het kader van de inspraak op 28 september een inloopavond georganiseerd voor omwonenden. Naast deze bijeenkomsten is veelvuldig gecommuniceerd (zowel mondeling als schriftelijk) tussen wethouder Kremers, ambtenaren, buurtvereniging en omwonenden.

ad1.

Met het oog op de gewenste groene en dorpse karakteristiek is het profiel van de ontsluitingsweg tot een minimum beperkt. Bovendien zou een breder wegprofiel er (met het behoud van royale voortuinen) toe leiden dat de nieuw te behouden woningen weer dichterbij de bestaande omringende woningen komen te liggen. Wij achten dit niet gewenst.

ad 2.

Wij verwijzen naar 2E.

ad 3.

Het plan past binnen de bebouwingsstructuur van de omgeving. De bebouwingsstructuur in de omgeving is gevarieerd. Kaveloppervlakten van de omliggende erven variëren van 250 à 300 tot ruim 1000 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt ongeveer 600 m². Kavelgrootten in het plan Poelakker variëren van ongeveer 540 m² tot ruim 780 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt eveneens ongeveer 600 m².

21.

Samenvatting inspraakreactie:

Insprekers geven aan dat zij in principe voor het plan zijn mits zij een duidelijker plan te zien krijgen over hoe de groenvoorziening ingevuld gaat worden. Daarnaast hebben insprekers begrepen dat er maar drie oude bomen blijven staan. Dit vinden zij veel te weinig.

Gemeentelijk reactie:

Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. Zie onder 2E (Groenplan).

22.

Samenvatting inspraakreactie:

Het bestuur van de Stichting Het Luntersche Buurtbosch tekent bezwaar aan tegen het voorontwerpbestemmingsplan Van den Hamlaan 8 te Lunteren. Het bestuur heeft de volgende opmerkingen:

1. Het ingediende plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren geldend tot 2020.
2. Het ingediende plan is in strijd met het Handboek Groenstructuur en Groenbeleid van de gemeente Ede.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1. en ad 2.

Zie onder 2B

23. Assum Delft Advocaten, Postbus 315, 3830 AJ Leusden namens Buurtvereniging 'De Kimmijser', secretariaat dr. Kimmijserlaan 5, 6741 DR Lunteren

Samenvatting inspraakreactie:

1. Het plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren geldend tot 2020, om de volgende redenen:
 - Het beleid voor het gebied Lunteren Oost moet gericht zijn op consolidering van de bestaande structuur, waarbij nieuwbouw tot een minimum wordt beperkt. Het terrein de Poelakker (gelegen in Lunteren Oost) is nu al een groen binnengebied met diverse bomen die een bosachtig karakter uitstralen. Om die reden dient intensieve nieuwbouw te worden voorkomen. Tevens valt nieuwbouw van tien vrijstaande woningen (alsmede de appartementen in de bestaande villa) niet in de categorie "nieuwbouw die tot een minimum is beperkt".
 - Er is geen sprake van een transparante opzet die juist het groene karakter van het binnenterrein zoveel mogelijk intact laat, zoals de gemeente schrijft in de brief van 3 juni 2009. Woningbouw, zeker met dit aantal woningen en de noodzakelijke weg op het terrein, doet het groene karakter van het binnenterrein (een waardevol groenelement in het dorp) teniet. In dit geval is van een zorgvuldig gekozen uitbreidingslocatie geen sprake.
 - Volgens de Structuurvisie is het streven om in alle kerndeelgebieden zeer terughoudend om te gaan met bebouwing (in binnengebieden) en deze gebieden zo groen en open mogelijk te houden. Uitgangspunt is dat aan verzoeken om nieuwe

bouwmogelijkheden binnen deze gebieden geen medewerking zal worden verleend. In dit geval geeft de Structuurvisie echter zelf juist vele doorslaggevende argumenten om te blijven bij het uitgangspunt, zoals:

- Behoud van de groene lobben zoals het terrein De Poelakker met haar vele (naald)bomen.
- Het terrein De Poelakker is aangewezen als structureel groen binnen de kern én als primair groengebied. Volgens de Structuurvisie dienen de op de kaart aangewezen bestaande structurele groenelementen prioriteit te krijgen in bescherming en beheer. Uitvoering van het thans voorgenomen plan voor het terrein De Poelakker zal betekenen dat dit structurele groenelement geen prioriteit krijgt in de bescherming en zelfs verloren gaat. Dit alles terwijl het beleid juist gericht is op het creëren van nieuwe structurele groenelementen.
- Woningbouw en het aanleggen van een nieuwe weg op het terrein betekenen onherroepelijk het kappen van vele bomen. Dit is in strijd met de Structuurvisie, waarin op pagina 27 voor het gebied Lunteren Oost als primair aandachtspunt het behoud en het beschermen van beeldbepalende bomen en boomgroepen staat opgenomen.
- Het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede geeft een concrete uitwerking van de Structuurvisie waarin staat dat voor Lunteren het behouden (en versterken) van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur centraal staat. Voor de oostzijde van Lunteren betekent dit o.a. (zie 2.4.1.) optimale ruimtelijke verweving van het landschap en de bebouwde omgeving aan de oostzijde van de kern te versterken. Voor de bosrandzone is in de bijlage (HV 7) een gewenste situatie vermeld, waarin de nadruk wordt gelegd op het boskarakter. Insprekers zijn van mening dat het terrein De Poelakker bij uitstek een voorbeeld is van een karakteristieke verweving van het dorp met het omliggende landschap. Tevens is De Poelakker een heel waardevol groen element in het dorp en in de overgangszone naar het landschap. Juist door op het terrein De Poelakker de bomen te handhaven kan het boskarakter beleefbaar blijven in dit kerndeelgebied van Lunteren. De thans voorgenomen bebouwing staat haaks daarop en maakt hierop een onevenredige inbreuk.

Gezien het bovenstaande handelt de gemeente in strijd met de eigen Structuurvisie.

2. Het plan zal leiden tot een toename van de verkeers- en parkeerdruk, wat hinderlijk is voor de leden van de buurtvereniging. De gemeente gaat uit van een toename van 75 autobewegingen per dag, uitgaande van de norm dat een woning gemiddeld 5 verkeersbewegingen per dag genereert. In de gemeentelijke visie kunnen de wegen in deze omgeving dit zonder bezwaar verwerken. Inspreker geeft aan dat een nadere onderbouwing (bijvoorbeeld middels een verkeersrapport) ontbreekt. Graag verneemt inspreker welke parkeernorm wordt gehanteerd en waar die norm is vastgelegd.
3. De voorgenomen bebouwing van het terrein De Poelakker is dichter dan de bebouwing in de omliggende straten. Gezien de Structuurvisie zou hooguit een minder intensieve bebouwing passend zijn.
4. Woningbouw op het terrein De Poelakker betekent het kappen van bomen en daardoor een ander zicht, een minder fraai uitzicht voor de buurt en voor de direct omwonenden tevens minder privacy. Het woongenot van de buurtbewoners vermindert. Dit heeft tevens direct invloed op de waarde van de bestaande woningen.
5. Tenslotte merkt inspreker nogmaals op dat het merendeel (71% van de direct omwonenden) tegen de voorgenomen herontwikkeling van het terrein De Poelakker zijn. Van echt draagvlak voor de plannen onder de bewoners is dus geen sprake. Wethouder Dekker heeft zowel aan de vereniging als aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening toegezegd het standpunt van de buurtbewoners te zullen respecteren.

Gemeentelijke reactie:

Ad 1.

Zie onder 2A, 2B en 2 E

Ad 2.

Het gaat om 15 extra woningen. Met, in een dorp, gemiddeld 8 voertuigbewegingen per woning wil dat zeggen dat er per etmaal circa 120 voertuigbewegingen extra op de Van den Hamlaan

komen. Daar moet echter het aantal, dat de huidige recreatieve functie genereert nog afgetrokken worden. Procentueel is dit een forse toename aan verkeersbewegingen voor de Van den Hamlaan maar verkeerskundig gezien verwaarloosbaar. Ook in een dorp kunnen ontwikkelingen plaatsvinden waardoor er extra verkeer door de straat rijdt. Verder kan dit verkeer, komende vanaf de nieuwe woningen, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting afbuigen. De eventuele overlast zal daardoor worden verspreid.

Binnen het plan komen voldoende parkeerplaatsen om het dagelijkse gebruik op te vangen. Wat de parkeernorm betreft verwijzen wij naar paragraaf 4.9 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Ad 3.

Wij zijn van mening dat het plan past binnen bebouwingsstructuur van de omgeving. De bebouwingsstructuur in de omgeving is gevarieerd. Kaveloppervlakten van de omliggende erven variëren van 250 à 300 tot ruim 1000 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt plm. 600 m². Kavelgrootten in het plan Poelakker variëren van ongeveer 540 m² tot ruim 780 m². De gemiddelde kavelgrootte bedraagt eveneens ongeveer 600 m².

Ad 4.

Door het groenplan dat opgesteld is, menen wij dat verlies van uitzicht, privacy, enz. voor de omwonenden beperkt zal blijven.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kan een ieder die meent schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan een verzoek om planschade indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Dit verzoek kan worden ingediend op het moment dat het desbetreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Na de ontvangst van een aanvraag volgt het college de procedure zoals staat in de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade'. Deze verordening geeft aan in welke gevallen het college een deskundig, onafhankelijk adviseur zal verzoeken om een advies uit te brengen over het verzoek om planschade. Voor meer informatie verwijzen wij naar de 'Procedureverordening aanvragen om tegemoetkoming in planschade' welke te vinden is op de website van onze gemeente.

Ad 5.

Wij verwijzen naar 2C.

DEEL 3 REACTIES IN HET KADER VAN HET VOOROVERLEG

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan Van den Hamlaan 8 toegezonden aan de volgende instanties:

- VROM Inspectie
- Hulpverlening Midden Gelderland
- Waterschap Vallei & Eem

De VROM Inspectie en Hulpverlening Midden Gelderland hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden heeft als volgt gereageerd:

Reactie Waterschap:

1. De verharding in het plangebied zal met 2900 m² toenemen. Door middel van wadi's in de groenzone waarin het regenwater kan infiltreren wordt de toename van het verharde oppervlak op een duurzame wijze gecompenseerd.
2. In de waterparagraaf in de toelichting op het bestemmingsplan onder het kopje 'Beleid Waterschap Vallei en Een' wordt gerefereerd aan het oude Waterbeheersplan. Verzocht wordt om te refereren aan het nieuwe waterbeheersplan 2010-2015 dat begin 2010 is vastgesteld.

Gemeentelijke reactie:

ad 1.

Van deze reactie wordt kennis genomen.

ad 2.

Aan deze reactie wordt tegemoet gekomen. De waterparagraaf zal op dit punt worden aangepast.

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3