

Nota van zienswijzen

Ontwerp-bestemmingsplan
Van den Hamlaan 8 Lunteren

Inhoudsopgave

	blz
Inleiding	3
1. Inleiding	3
2. Procedure bestemmingsplan	3
3. Overzicht van de zienswijzen	3
4. Ontvankelijkheid van de zienswijzen	3
5.1 Thematische behandeling zienswijzen	4
A. Motivatie voor medewerking aan het plan	4
B. Stedenbouwkundige uitgangspunten	4
C. Beleid 'Incidentele bebouwing van open plekken in de kernen'	5
D. Structuurvisie Lunteren	6
E. Handboek Groenstructuur en Groenbeleid	7
F. Toezegging voormalig wethouder Dekker inzake draagvlak in de buurt	7
G. Gehouden enquêtes	8
H. Woningbehoefte Lunteren	8
5.2 Beantwoording zienswijzen	10
1. J.A. van der Hucht en N.J.C. Bons	10
2. Drs. P.H.D. van Ree	12
3. DAS Rechtsbijstand, namens mevrouw en de heer van Ginkel	14
4. F. Middelink-Geerling en G. Middelink	14
5. Drs. E. van Essen	15
6. H. Luchtmeijer en H. Luchtmeijer-Stegeman	17
7. Stichting Het Luntersche Buurtbosch	19
8. J.F.H. van Ravenswaaij en N.E. Mobach	19
9, 10 en 11. F. Vos, B. Vos-Mandema en W. van Mulligen, G. van Essen en J. van Essen-Wassink, H. van Grootheest	23
12. T.T. Stolker en M.G. Stolker-Snel	24
13. Vereniging Oud-Lunteren, A.G. Smeenk en J.F.H. van Ravenswaaij	24
14. Ir. J.M. van Gastel en M.E. Akkerman	25

Inleiding

1. Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Van den Hamlaan 8 te Lunteren' heeft betrekking op de herontwikkeling van het terrein van jeugdherberg 'De Poelakker'. Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van tien vrijstaande woningen en de realisatie van vijf appartementen in de bestaande villa op het terrein. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 1 september 2011 tot en met 13 oktober 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend. Tegen het plan zijn 14 zienswijzen ingediend.

Eerst worden de zienswijzen thematisch beantwoord (hoofdstuk 5.1). Hier worden een aantal thema's behandeld die in veel zienswijzen terug kwamen. In hoofdstuk 5.2 worden de afzonderlijke zienswijzen samengevat en beantwoord.

2. Procedure bestemmingsplan

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Van den Hamlaan 8 te Lunteren' heeft in het kader van de inspraak van 16 september tot en met 13 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drieëntwintig inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn beantwoord in de 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerp-bestemmingsplan Van den Hamlaan 8 Lunteren'.

3. Overzicht van de zienswijzen

De volgende personen hebben een zienswijzen ingediend:

1. J.A. van der Hucht en N.J.C. Bons, Dokter Kimmijserlaan 26, 6741 DR Lunteren
2. Drs. P.H.D. van Ree, Kastanjelaan Oost 16, 6741 DT Lunteren
3. DAS Rechtsbijstand, de heer mr. B. de Jong, Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch namens E.J. van Ginkel, Dokter Kimmijserlaan 9a, 6741 DR Lunteren
4. F. Middelink- Geerling en G. Middelink, Dokter Kimmijserlaan 3, 6741 DR Lunteren
5. Drs. E. van Essen, Dr. Kimmijserlaan 5, 6741 DR Lunteren
6. H. Luchtmeijer en H. Luchtmeijer-Stegeman, Van den Hamlaan 8A, 6741 DN Lunteren
7. Stichting Het Luntersche Buurtbosch, A. Welgraven, Postbus 107, 6740 AA Lunteren
8. J.F.H. van Ravenswaaij en N.E. Mobach, Van den Hamlaan 6, 6741 DN Lunteren
9. F. Vos, B. Vos-Mandema en W. van Mulligen, Van den Hamlaan 2, 6741 DN Lunteren
10. G. van Essen en J. van Essen-Wassink, Dr. Kimmijserlaan 4, 6741 DR Lunteren
11. H. van Grootheest, Van den Hamlaan 4, 6741 DN, Lunteren
12. T.T. Stolker en M.G. Stolker- Snel, Van den Hamlaan 2B, 6741 DN Lunteren
13. Vereniging Oud-Lunteren, A.G. Smeenk en J.F.H. van Ravenswaaij, Klomperweg 5, 6741 BJ Lunteren
14. Ir. J.M. van Gastel en M.E. Akkermans, Kastanjelaan Oost 18, 6741 DT Lunteren

4. Ontvankelijkheid van de zienswijzen

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

5.1 Thematische behandeling zienswijzen

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

A. Motivatie voor medewerking aan het plan

Uit een aantal zienswijzen blijkt dat er wat misverstanden zijn over de motivering om medewerking te verlenen aan het plan. We zetten de motivatie van het college in deze paragraaf uiteen.

De heer Van Loon is eigenaar van Jeugdherberg 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, enzovoorts. Daarnaast hebben in dit geval de bedrijfssituatie op dat moment en klachten van omwonenden over de jeugdherberg een rol gespeeld bij de beoordeling van het verzoek.

Ons college heeft per brief (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. Het is aantrekkelijker dan handhaving van de hinderlijke bestemming ten behoeve van recreatieve doeleinden.

Ons college is van mening dat woningbouw op deze locatie een aanmerkelijke 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 de bebouwingstypologie van de omgeving overwegend wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen. Bovendien zouden rijwoningen 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. 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 gerealiseerd. 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 tien woningen. Een verdere vermindering 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 men die vergelijkt met soortgelijke planontwikkelingen elders in de gemeente Ede, alleszins aanvaardbaar.

B. Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een bestemming die de bouw van tien villa's op het terrein van jeugdherberg de Poelakker en vijf appartementen in het bestaande hoofdgebouw mogelijk maakt, achten wij uit stedenbouwkundig oogpunt een passende ontwikkeling, een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering van de situatie en van maatschappelijk belang om de volgende redenen:

1. Het plan past goed in de stedenbouwkundige structuur ter plaatse.

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 en royale kappen staan garant voor een dorpse sfeer. De gekozen bebouwingsdichtheid is aanzienlijk lager dan in vergelijkbare dorpsinbreidingsplannen.

Het streven naar een groene uitstraling wordt met het behoud van bestaande waardevolle bomen, de aanplant van nieuwe bomen, het groene hart, handhaving van de groene erfafscheidingen en de royale tuinen voldoende ondersteund. Om het groene karakter van het gebied te waarborgen is een Groenplan opgesteld. In de planregels is een vergunningstelsel opgenomen voor het rooien en vellen van bomen en het verwijderen van de groene erfafscheiding aan de rand van het plangebied.

In het Beeldkwaliteitsplan voor het gebied zijn aanvullende richtlijnen opgesteld voor de architectuur van de hoofdbebouwing, de situering van de aan- en bijgebouwen, de materialisering van de diverse gebouwen en de inrichting van de openbare ruimte. Daar kan nog aan worden toegevoegd dat een aantal matig in de ter plaatse gewenste beeldkwaliteit passende gebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen door onder architectuur gebouwde woningen met een transparant karakter. Verder wordt verwezen naar paragraaf 2.2 (stedenbouwkundige uitgangspunten) van de toelichting op het bestemmingsplan.

2. De bouw van woningen is op dit terrein te verkiezen boven continuering van de huidige recreatieve bestemming in een woongebied.

Het bouwplan voor de bouw van woningen leidt tot een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering ten opzichte van de bestaande situatie waarbij sprake is van een hinderlijk bedrijf midden in een woongebied. De laatste jaren is de jeugdherberg maar een deel van het jaar actief omdat de ondernemer rustiger aan wil doen. 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. 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. Daarbij kan nog worden aangevoerd dat de nieuwe bestemming minder impact op het aangrenzende Lunterse Buurtbosch zal hebben dan de druk die gebruik door grote groepen jongeren vanuit de jeugdherberg met zich mee brengt. Er is ook overlast door het parkeren nabij het bos, onder andere van bussen. Dit intensieve gebruik van het Lunterse Buurtbosch door een jeugdherberg wordt vervangen door een veel extensiever gebruik door bewoners van een aantal woningen. Wij achten dit in het belang van de Lunterse bevolking.

3. Een markant gebouw kan worden behouden.

De ontwikkeling van dit plan biedt de mogelijkheid om een markant gebouw (de bestaande villa), dat anders verwaarloosd of gesloopt zou kunnen worden, op te knappen en een bruikbare functie te geven. Behoud van de villa achten wij in het belang van de Lunterse bevolking. Doordat de villa geen monumentale status heeft zou deze gesloopt kunnen worden.

Tot slot wordt tegemoet gekomen aan de wens om ook woningen in een lager segment van de woningmarkt aan te bieden (appartementen in de bestaande villa).

C. Beleid 'Incidentele bebouwing van open plekken in de kernen'

Ons college heeft op 27 september 2011 het beleid 'Incidentele bebouwing van open plekken in de kernen' vastgesteld. Dit beleid heeft betrekking op verzoeken om bestemmingswijzigingen voor de bouw van één of enkele woningen op de nog resterende open plekken binnen de bebouwde kommen van de dorpen of in de dorpsranden. Voor de kern Lunteren betekent dit een nadere onderbouwing van de Structuurvisie Lunteren (zie onder D). Gesteld wordt dat de actuele benadering van dit soort verzoeken in de dorpse omgeving om diverse redenen tot nu toe terughoudend is. In het algemeen wordt daar alleen aan meegewerkt wanneer het bouwplan aantoonbaar leidt tot een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering en/of wanneer daarmee een doorslaggevend maatschappelijk belang wordt gediend. Een dergelijk plan moet dus bij voorkeur leiden tot een meerwaarde voor de betreffende omgeving, tot winst voor de buurt.

In hoofdstuk 4 van de beleidsnota 'Incidentele bebouwing van open plekken in de kernen' staat aangegeven in welke gevallen sprake kan zijn van een toegevoegde waarde, dus wanneer er aantoonbaar sprake is van een kwalitatieve verbetering of een doorslaggevend maatschappelijk belang. Het onderliggende plan voldoet aan een aantal van deze criteria, namelijk: de beëindiging van een hinderlijk bedrijf en het mogelijk maken van een uit planologisch stedenbouwkundig oogpunt

wenselijke ontwikkeling. Verder verwijzen wij naar hetgeen hierboven gesteld is in hoofdstuk 5.1 onder A en B.

D. Structuurvisie Lunteren

Door meerdere reclamanten wordt gesteld dat met het bestemmingsplan wordt afgeweken van de Structuurvisie Lunteren. De Structuurvisie voor de kern Lunteren is een globaal plan waarin de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor Lunteren uiteen worden gezet. Deze in 1999 vastgestelde visie is één van de bouwstenen voor de verdere uitwerking in bestemmingsplannen en beeldkwaliteitplannen.

In de plantoelichting is aangegeven dat het ruimtelijk beleid voor Lunteren tot 2020 primair zal moeten worden gericht op:

- Het behouden en versterken van het dorps karakter.
- Een beheerste groei van de woningvoorraad op een beperkt aantal, zorgvuldig gekozen inbreidingslocaties.
- Uitplaatsing van hinderlijke bedrijvigheid naar het bedrijventerrein 'De Stroet'.
- De evenwichtige ontwikkeling van het kernwinkelgebied.
- Een oplossing voor de verkeersproblematiek.

Daarnaast zijn voor de concrete planvorming (hoofdstuk 4. Volkshuisvesting en woningbouwmogelijkheden) de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Er wordt prioriteit gegeven aan dorpsinbreiding.
- Woningbouwplannen in of nabij het centrumgebied hebben voorkeur boven andere inbreidingslocaties.
- Nieuwe woningbouw wordt uitsluitend daar geprojecteerd waar een kwalitatieve verbetering van de situatie of een toegevoegde waarde kan worden bereikt, bijvoorbeeld bij opheffing van voor het woonmilieu hinderlijke bedrijvigheid.
- Gestreefd wordt naar bebouwing die past in de schaal van Lunteren en die is afgestemd op de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Daarbij is aangegeven dat er geen woningen in de Hul-zuid, in het bos en op de engen, in de groene lobben, in de genoemde binnengebieden en overige aandachtsgebieden mogen worden toegevoegd. Afwijking van deze principes is alleen mogelijk wanneer zwaarder wegende maatschappelijke belangen, milieuhygiënische of andere planologische overwegingen dit rechtvaardigen.

Kerndeelgebied Lunteren-oost

In de structuurvisie is voor diverse deelgebieden een nadere omschrijving opgenomen. Het deelgebied waarin het onderhavige woningbouwplan is gelegen, is aangeduid als "kerndeelgebied Lunteren-oost". Voor dit gebied geldt dat het wordt gekenmerkt door villa-achtige bebouwing op in grootte variërende kavels. De sfeer wordt hier in sterke mate bepaald door de overwegend groene binnengebieden en diverse grote boomgroepen die een bosachtig karakter uitstralen. De groene binnengebieden en de grote boomgroepen geven het gebied een duidelijk bosachtig karakter. Indien nieuwbouw in dit gebied wordt beoogd, zal deze plaats moeten vinden in beperkte mate en op zorgvuldig gekozen inbreidingslocaties. De omgeving waarin het onderhavige woningbouwplan is geprojecteerd is op de structuurplankaart aangeduid als primair groen (binnen)gebied. Zoals eerder vermeld is woningbouw hier volgens de Structuurvisie niet gewenst, tenzij zwaarder wegende maatschappelijke belangen, milieuhygiënische of andere planologische overwegingen dit rechtvaardigen.

Afwijken van de structuurvisie

Met een goede onderbouwing kan afgeweken worden van een structuurvisie. De Structuurvisie Lunteren geeft aan op welke gronden kan worden afgeweken van het geformuleerde beleid om in het plangebied Van den Hamlaan 8 geen woningen toe te voegen. Allereerst is de gemeente van mening dat met het plan voor woningbouw er sprake is van een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering van de situatie (zie voor de motivatie hetgeen gesteld is onder 5.1 B). Ook is de gemeente van mening dat milieuhygiënische overwegingen rechtvaardigen dat hier woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Medewerking verlenen aan woningbouw betekent namelijk het verdwijnen van de bestaande

jeugdherberg midden in een woonbuurt. Voorkomen wordt dat zich hier in de toekomst een vergelijkbaar (misschien nog hinderlijker) bedrijf zich kan vestigen (zie hetgeen hierboven gesteld is onder 5.1 A en B). Zoals eerder gesteld zijn vanuit de omgeving klachten ontvangen van omwonenden over met name geluids- en parkeeroverlast door de jeugdherberg.

Andere argumenten om medewerking te verlenen aan het plan zijn:

- Met dit plan wordt voorzien in de Lunterse woningbehoefte op een woningbouwlocatie binnen de bestaande bebouwde kom (maatschappelijk belang).
- Bij de opzet van dit bouwplan wordt zorgvuldig rekening gehouden met het dorps karakter en de specifieke structuur van de omgeving.
- Het groene, bosachtige karakter wordt gehandhaafd door het opgestelde Groenplan (zie paragraaf 2.4 toelichting op het bestemmingsplan).
- De te realiseren woningen op royale erven sluiten goed aan op de villa-achtige bebouwingstypologie van de omgeving. Bij de inrichting van de openbare ruimte (informeel, ontspannen, woonerf uitkomend in een groen hart) wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het groene karakter van de omgeving.
- Een duidelijke toegevoegde waarde is de ontwikkeling van vijf goedkopere appartementen in de bestaande villa. Met de uitvoering van het plan zal een markant Lunters gebouw behouden blijven en draagt het bij aan het behoud van het karakter van de kern van Lunteren.

Een en ander afwegende zijn er voldoende argumenten om af te wijken van het in de structuurvisie geformuleerde beleid.

Enkele reclamanten 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 bijvoorbeeld de Vaarkampereng). Het plangebied behoort dus niet tot de 'groene lobben'.

E. Handboek Groenstructuur en Groenbeleid

Door meerdere reclamanten 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 wordt voldaan aan de uitgangspunten van het 'Handboek Groenstructuur en Groenbeleid gemeente Ede'.

F. Toezegging voormalig wethouder Dekker inzake draagvlak in de buurt

Door meerdere reclamanten wordt gesteld dat 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 reclamanten door wethouder Kremers overgenomen.

Hierover wil het college het volgende naar voren brengen. Juist om het draagvlak in de buurt te kunnen peilen zijn wij in september 2010 met een 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)

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. Uit het aantal ingediende inspraakreacties kan niet de conclusie worden getrokken dat er in de buurt geen draagvlak is voor het plan. Er was dan ook geen reden om niet met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te gaan.

Nu wij de formele bestemmingsplanprocedure hebben opgestart, blijkt uit het aantal zienswijzen (14) niet dat er geen draagvlak is voor het plan.

G. Gehouden enquêtes door buurtvereniging 'De Kimmijser' en initiatiefnemers van het plan

Door reclamanten 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'.

Allereerst willen wij naar voren brengen dat wij zowel de enquête van de buurtvereniging als de handtekeningenlijst van de initiatiefnemers serieus nemen.

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 de vergadering van het college van 27 mei 2009. Hieromtrent heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Hierover heeft het college de buurtvereniging 'De Kimmijser' bericht middels de brief van 3 juni 2009.

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.

H. Woningbehoefte Lunteren

Reclamanten stellen dat, gezien de huidige situatie op de woningmarkt, er geen noodzaak is om dit soort woningen te bouwen. Er is in Lunteren geen extra woningbehoefte in dit dure segment. Er staan op dit moment 1800 woningen binnen de gemeente Ede te koop. De gemeente heeft grondaankopen gedaan (Enka terrein en Kazerneterrein) om hier in de nabije toekomst woningen te realiseren.

Allereerst stellen wij dat het hier een bijzondere locatie betreft in de directe nabijheid van het Luntersche Buurtbosch. Bij de projectontwikkelaar hebben zich al vier à vijf gegadigden gemeld die belangstelling hebben voor de vrijstaande woningen.

Verder is het volgende van belang. Op basis van demografische gegevens, huishoudensverdunding en nieuwbouwontwikkelingen in de afgelopen jaren is voor Lunteren binnen de woningbouwprogrammering (Nota Woningbouwprogrammering, vastgesteld college van B&W 8/3/2011) een bandbreedte van 20 tot 40 woningen nieuwbouw toevoeging gemiddeld per jaar bepaald. Hiermee kan worden voldaan aan de autonome woningbehoefte voor Lunteren. Het zeer recent opgeleverde Woningbehoefteonderzoek 2011 ondersteunt en versterkt dit beeld. Het onderzoek geeft aan dat de meerderheid van de verhuiscijfers doorstromers in het eigen dorp wil blijven wonen, wat wordt onderstreept door de migratiecijfers van de afgelopen 10 jaar. Daaruit komt naar voren dat van de verhuizingen uit de dorpen 70% naar een (ander) buitendorp is verhuisd en niet naar Ede-stad. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er dus voor een groot deel sprake is van een autonome submarkt. Van concurrentie met woningbouwprojecten in de stad Ede (Enka terrein en Kazerneterrein) is daarom niet direct sprake.

In Lunteren is sprake van een relatief grote vraag naar woningen voor starters, zoals blijkt uit het woningbehoefteonderzoek maar ook uit de aanwezigheid van de Stichting Starters Lunteren. Deze stichting is actief als belangenbehartiger voor koopstarters die op zoek zijn naar een betaalbare woning in Lunteren. Met het oog op een duurzame woningvoorraad voor de toekomst, maar ook met het oog op het bereiken van noodzakelijke doorstroming op de Lunterse woningmarkt is het niet gewenst om enkel betaalbare woningen te bouwen. In Lunteren zal dan ook in alle prijscategorieën moeten worden bijgebouwd. Toevoeging van duurdere woningen heeft daarbij de meeste positieve effecten op de doorstroming en het tot stand brengen van een (lange) verhuisketen. Het is echter wel van belang dat er concrete behoefte is aan dergelijke woningen. Dit is het geval: het Woningbehoefteonderzoek wijst uit dat in de buitendorpen van de gemeente Ede de nadruk ligt op de behoefte aan vrijstaande woningen.

5.2 Beantwoording zienswijzen

De afzonderlijke zienswijzen worden hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Wij benadrukken dat onderdelen uit de zienswijzen, die niet in de samenvatting zijn opgenomen, wel zijn meegenomen in de overwegingen die hebben geleid tot de hierna vermelde gemeentelijke reacties. Verder zijn de ingediende zienswijzen ter inzage gelegd voor de raadsleden zodat zij kennis hebben kunnen nemen van de complete inhoud.

Reclamant 1. J.A. van der Hucht en N.J.C. Bons, Dokter Kimmijserlaan 26, 6741 DR Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Reclamanten hebben nu vanuit hun woning een mooi uitzicht op het terrein van de Poelakker dat een bosachtig karakter uitstraalt. Direct aansluitend ligt het Lunterse Buurtbos, dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast ligt het ontwikkelingsplan op de grens van de Cultuurhistorische Waardenkaart. In het ontwerp bestemmingsplan worden 'stedenbouwkundige uitgangspunten' gehanteerd. Dit is gezien de specifieke ligging van het plangebied volledig ongepast. Reclamanten zijn ervan uitgegaan dat dit unieke terrein altijd behouden zal blijven.
2. Ten behoeve van het bouwplan zullen ruim 170 bomen, met name sparren, coniferen en berken moeten worden gekapt.
3. Het plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren waarin gesteld wordt dat het ruimtelijke beleid voor Lunteren tot 2020 primair moet worden gericht op:
 - Het behoud en zo mogelijk de verdere versterking van het dorpskarakter, waarbij met name de karakteristieke verweving van het dorp met het omliggende landschap en de waarde voor de groenelementen tot hun recht moeten komen;
 - Een beheerste groei van de woningvoorraad op een beperkt aantal, zorgvuldig gekozen uitbreidingslocaties.
 - Het aangrenzende Lunterse Buurtbos is in 1999 expliciet aangewezen als één van de groene lobben. In feite fungeert het terrein De Poelakker ook als een groene lob.
 - Het terrein De Poelakker is aangewezen als structureel groen binnen de kern en als primair groengebied. Volgens de Structuurvisie dienen de op de kaart aangewezen bestaande groenelementen prioriteit te krijgen in bescherming en beheer.
 - Het kappen van de bomen is in strijd met de structuurvisie waarin voor het gebied Lunteren Oost, als primair aandachtsgebied, het behoud en het beschermen van beeldbesparende bomen en boomgroepen staat opgenomen.
 - Het Handboek Groenstructuur en Groengebied Ede zet deze lijn voort en geeft een concrete uitwerking van de Structuurvisie. Voor de bosrandzone staat als gewenste informatie vermeld: 'samenhang versterken tussen gebieden en elementen met boskarakter, toename ecologische waarde, integrale benadering/versterking boskarakter, boskarakter zo diep mogelijk in de kern beleefbaar maken'. Juist door op het terrein De Poelakker de bomen te handhaven kan het boskarakter beleefbaar blijven in dit kerndeelgebied van Lunteren.
4. Er dient een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet te worden aangevraagd. Voor wat betreft de vleermuis en de huismus dient nader onderzoek te worden gedaan.
5. In het broedseizoen mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het projectgebied niet worden verwijderd.
6. Bij het uitvoeren van werkzaamheden dient altijd rekening te worden gehouden met aanwezig planten en dieren.
7. In het bestemmingsplan is geen strafbepaling opgenomen zodat bij overtreding van de voorschriften tot vervolging kan worden overgegaan.
8. Het toevoegen van vijftien woningen zal leiden tot een toename van het aantal autobewegingen. De huidige jeugdherberg wordt grote delen van het jaar niet gebruikt, waardoor er nauwelijks sprake is van autobewegingen en de indruk gerechtvaardigd is van een stilte gebied.
9. Het plan zal leiden tot een waardevermindering van de omliggende woningen. Eventuele planschade zal niet opwegen tegen de daadwerkelijke waardevermindering van de woonomgeving.
10. In de gemeente Ede staan op dit moment ruim zevenhonderd woningen te koop in de prijsklasse tussen € 250.000 en € 800.000. Het bouwen van de woningen acht reclamant een financieel-economisch risico. Doordat de woningen niet verkocht worden kan het terrein in verval raken.
11. Reclamanten wijzen op de enquête welke gehouden is, waaruit blijkt dat 71 % van de omwonenden bezwaren heeft tegen de plannen.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Reclamant woont aan de Dr. Kimmijserlaan nr. 26. Zijn woning grenst niet direct aan het plangebied, maar ligt aan de overzijde van de Dr. Kimmijserlaan. Tussen de woning van reclamant en het plangebied zijn een aantal woningen gesitueerd. De afstand tussen de woning en het plangebied bedraagt ongeveer 70 meter. Dit is een ruime afstand. Door het opgestelde Groenplan zal het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De bestaande groene erfafscheiding wordt gehandhaafd. Daar waar deze ontbreekt, zal deze worden aangeplant. De monumentale bomen op het terrein worden behouden en het overige groen zal ook zoveel mogelijk behouden blijven. Ook worden nieuwe bomen aangeplant. Wij zijn van mening dat door het opgestelde Groenplan het uitzicht voor omwonenden zo min mogelijk belemmerd wordt. In ieder geval zorgt de te behouden groene erfafscheiding voor een goede afscherming tussen de bestaande en nieuwe woningen. Voor informatie over het Groenplan verwijzen wij naar paragraaf 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lunteren. Wij zien niet in dat in dit kader geen stedenbouwkundige uitgangspunten zouden kunnen worden gehanteerd. Wij onderstrepen de specifieke ligging van het plangebied nabij een Natura 2000-gebied. Daarom heeft een toetsing van het plan plaatsgevonden aan het EHS beleid en de Natuurbeschermingswet vanwege de mogelijk 'externe werking' op het nabijgelegen Natura-2000 gebied. Wij verwijzen hiervoor naar paragraaf 4.7 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Tot slot had reclamant er niet zonder meer van uit mogen gaan dat dit terrein altijd op deze wijze behouden zal blijven. Een bestemming kan altijd gewijzigd worden. Bovendien kan een eventuele nieuwe ondernemer op het terrein (binnen de bestaande bestemming) veranderingen aanbrengen op het terrein door bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw, kap van bomen, verwijderen van groen, enz.

Ad 2.

Wij onderkennen dat door het bouwplan bomen moeten worden gekapt. Doch door het opgestelde Groenplan zal het groene karakter van het plangebied zoveel als mogelijk worden gehandhaafd. De monumentale bomen in het plangebied worden behouden.

Ad 3.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 D en E.

Ad 4.

De provincie Gelderland heeft op 21 september 2011 besloten om een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet te verlenen aan Van Swaay Projectontwikkeling B.V. voor de realisatie van 10 vrijstaande woningen en 5 appartementen aan de Van den Hamlaan 8 te Lunteren. In haar conclusie stelt de provincie dat zij op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. Er is volgens de Provincie zelfs sprake van een licht positief effect. Reclamant heeft tegen het ontwerp-besluit van de provincie een zienswijze ingediend. De provincie heeft de zienswijze (evenals de overige zienswijzen) ongegrond verklaard.

In juli 2011 is nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en broedvogels. Het onderzoek heeft tegelijkertijd met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Uit de conclusie blijkt het volgende: de reconstructielocatie aan de Van den Hamlaan te Lunteren is foerageergebied voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. Het betreft geen wezenlijk foerageergebied omdat er veel groen is in de omgeving. Er bevinden zich tevens baltsplaatsen voor gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Bij een baltsplaats vliegt een vleermuis rond en zendt sociale geluiden uit. Op deze baltsplaatsen worden geen effecten voorzien als gevolg van de afstand tot het plangebied en de omvang van de ingreep. In en rond het plangebied ontbreekt het aan vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. De conclusie is dat er geen ontheffing nodig is op grond van de Flora- en fauna wet en deze wet dus geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, mits de gebouwen en het te verwijderen groen worden verwijderd buiten het broedseizoen van vogels. Tevens zal de algemene zorgplicht voor alle voorkomende soorten in het plangebied in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden.

Ad. 5 en ad 6.

In de uitgevoerde natuurtoets is beschreven dat algemene vogels gebruik kunnen maken van het plangebied. De aanwezige opstallen en het te verwijderen groen zullen daarom worden verwijderd buiten het broedseizoen. Tevens zal de algemene zorgplicht voor alle voorkomende soorten in het plangebied in acht worden genomen.

Ad 7.

De Wet op de economische delicten (artikel 1a) voorziet hier in.

Ad 8.

Op het gebied van verkeersintensiteit is geen sprake van een noemenswaardige toename in verhouding met de huidige verkeersintensiteit van de Van den Hamlaan. In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd met gemiddeld 8 verkeersbeweging per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal landelijk wonen). In totaal zal er sprake zijn van gemiddeld 120 verkeersbewegingen per dag. In vergelijking met de huidige situatie is er echter sprake van een beperkte toename. De jeugdherberg genereert ook de nodige verkeersbewegingen, zoals bevoorradingsverkeer en bezoekers. Per saldo zal de toename in verkeersbeweging zeer beperkt blijven. De ontwikkeling leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Een logisch gevolg van het plan is een afname van de parkeerdruk. In de huidige situatie parkeren de bezoekers van de jeugdherberg in de openbare ruimte langs de Van den Hamlaan. In de toekomst zal door de nieuwe bewoners geparkeerd worden op het terrein van de Poelakker.

Op dit moment is de jeugdherberg inderdaad maar een deel van het jaar actief, omdat de eigenaar het rustiger aan wil doen. Als 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 staan dit niet in de weg. Gezien de bestemming die op het terrein ligt kan dan ook niet gesproken worden van een zogenaamd 'stille gebied'.

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.

Verwezen wordt naar hetgeen gesteld is onder punt 5.1 H. Verder zal op het terrein pas gebouwd worden op het moment dat er voldoende woningen zijn verkocht.

Ad 11.

Nu wij de formele bestemmingsplanprocedure hebben opgestart, blijkt uit het aantal zienswijzen (14) niet dat het grootste deel van de omwonenden tegen het plan is.

Reclamant 2. Drs. P.H.D. van Ree, Kastanjelaan Oost 16, 6741 DT Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Het plan is in strijd met de Structuurvisie voor Lunteren. De afwijking van de structuurvisie wordt gemotiveerd met de stelling dat er sprake is van een kwalitatieve verbetering en een verbetering van het woonmilieu. Reclamant kan zich hierin niet vinden. Door de bouw van zoveel woningen wordt één van de mooiste groene binnengebieden in Lunteren opgeofferd, die in de structuurvisie juist als zo waardevol worden omschreven. Er is niet aangetoond dat met dit plan een maatschappelijk belang is gediend. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt is er geen noodzaak om dergelijke woningen te bouwen.

2. Bezwaar bestaat tegen het omzetten van het gedeelte van de grond met de bestemming 'erf' naar 'wonen'. In het verleden is al, op verzoek van de eigenaar van de jeugdherberg, een groot stuk met de bestemming 'erf' veranderd in de bestemming 'recreatie'.
3. Door het plan zal de verkeersintensiteit en het verkeerslawaaï boven proportioneel toenemen. In de motivering wordt te weinig rekening gehouden met de landelijke omgeving vlak bij het bos en de smalle wegen.
4. Er wordt teveel waarde gehecht aan de enquête die de eigenaar van de jeugdherberg heeft gehouden. De door de buurtvereniging gehouden enquête is een objectieve weergave van de meerderheid van de omwonenden.
5. Reclamant wilde een aantal jaren geleden naast zijn woning een bouwterrein realiseren. De gemeente wou daaraan geen medewerking verlenen doordat een boom gekapt moest worden. Nu wordt wel medewerking verleend aan het kappen van bomen op het terrein van de Poelakker.
6. Reclamant geeft aan geen bezwaren te hebben tegen de bouw van een beperkter aantal bungalows op het terrein.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 B, D en H.

Ad 2.

Een relatief klein deel van het plangebied heeft de bestemming 'Erf' (behoort nu bij de dienstwoning welke nog gebouwd kan worden op het terrein). Het perceel met deze bestemming behoort bij het terrein van de jeugdherberg en zal logischerwijs dan ook herontwikkeld worden voor woningen.

Ad 3.

Op het gebied van verkeersintensiteit is geen sprake van een noemenswaardige toename in verhouding met de huidige verkeersintensiteit van de Van den Hamlaan. In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd met gemiddeld 8 verkeersbeweging per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal landelijk wonen). In totaal zal er sprake zijn van gemiddeld 120 verkeersbewegingen per dag. In vergelijking met de huidige situatie is er echter sprake van een beperkte toename. De jeugdherberg genereert ook de nodige verkeersbewegingen, zoals bevoorradingsverkeer en bezoekers. Per saldo zal de toename in verkeersbeweging zeer beperkt blijven. De ontwikkeling op de locatie de Poelakker leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Een logisch gevolg van het plan is een afname van de parkeerdruk. In de huidige situatie parkeren bezoekers van de jeugdherberg in de openbare ruimte langs de Van den Hamlaan. In de toekomst zal door de nieuwe bewoners geparkeerd worden op het terrein van de Poelakker.

Ad 4.

Wij verwijzen naar hetgeen hierboven gesteld is onder 5.1 G.

Ad 5.

Bij ons is bekend een aanvraag van reclamant voor de bouw van een woning op het achtererf van het perceel Kastanjelaan Oost 16. In 1993 hebben wij hiervoor de bestemmingsplanprocedure ogestart. Op 16 juni 1993 heeft reclamant zijn verzoek om bestemmingswijziging ingetrokken. Een andere formele aanvraag op dit perceel is ons niet bekend.

Ad 6.

Wij hebben gemotiveerd waarom wij het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar vinden. Het plan is eerder al aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Het eerste plan, aan de buurt gepresenteerd, ging om 21/22 woningen. De nu 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 "verdunning" 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. 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.

Reclamant 3. DAS Rechtsbijstand, de heer mr. B. de Jong, Postbus 338, 5201 AH 's Hertogenbosch namens mevrouw en de heer van Ginkel, Dokter Kimmijserlaan 9A, 6741 DR Lunteren.

Samenvatting zienswijze:

1. Het ontwerp-bestemmingsplan is gewijzigd ter inzage gelegd ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan door toevoeging van een Groenplan. Het Groenplan is echter geen bindend document of brengt geen vergunningplicht voor toekomstige bewoners met zich mee, waardoor de nieuwe bewoners de bestaande en nieuwe groene erfafscheidingen kunnen verwijderen. Het behoud van bomen is gewaarborgd in het plan door een vergunningstelsel maar behoud van de bestaande en nieuwe erfafscheidingen is hiermee niet gewaarborgd. Verzocht wordt om in het plan nadere waarborgen op te nemen ten einde de bestaande en nieuwe groene erfafscheidingen te behouden.
2. Verzocht wordt om in het plan nadere waarborgen op te nemen ten einde zorg te dragen voor een groene omzoming van het plangebied. De bestemming ‘Groen’ welke nu is opgenomen ter bescherming van de groene omzoming biedt ruimere mogelijkheden, zoals speelvoorzieningen, vijvers, enzovoorts.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Het behoud van de bestaande en nieuwe groene erfafscheidingen is, evenals het behoud van de bomen, gewaarborgd middels een vergunningstelsel in de planregels. Dit is geregeld in artikel 3.3.1 (binnen de bestemming Groen). Daarnaast is in een overeenkomst, gesloten tussen de projectontwikkelaar, de eigenaar van het perceel en de gemeente, geregeld dat de in het Groenplan te handhaven bomen en de groene erfafscheidingen niet verwijderd mogen worden. Dit geldt ook voor toekomstige bewoners.

Ad 2.

Aan de randen van het plangebied is de bestemming ‘Groen’ opgenomen om te voorkomen dat hier vergunningvrije bouwwerken worden opgericht. Omdat het hier een smalle strook betreft en de erfafscheidingen blijven staan, is er geen noodzaak om de bestemming ‘Groen’ hierop aan te passen in die zin dat bijvoorbeeld vijvers, nutsvoorzieningen, enz. uitgesloten worden. Wel is ervoor gekozen om geen speelvoorzieningen binnen de bestemming ‘Groen’ mogelijk te maken.

Reclamant 4. F. Middelink-Geerling en G. Middelink, Dr Kimmijserlaan 3, 6741 DR Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Reclamant vindt het zeer merkwaardig dat de gemeente waarde hecht aan de handtekeningenlijst van de eigenaar van de jeugdherberg. Deze is niet op een deugdelijke wijze tot stand gekomen. Uit de enquête van de buurtvereniging bleek dat 71 % van de omwonenden tegen de plannen was.
2. Tijdens de voorlichtingsavond op 29 juni 2010 stelde wethouder Kremers diverse malen dat eigenlijk de initiatiefnemer aan zet was en dat de gemeente voor haar beurt sprak. Maar gezien de omstandigheden is de gemeente toch in actie gekomen. Reclamant begrijpt dit deel van de procedure niet.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 G.

Ad 2.

Op 29 juni 2010 is door het college, op verzoek van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, een bijeenkomst voor omwonenden georganiseerd over het plan Van den Hamlaan 8. Op dat moment was de bestemmingsplanprocedure nog niet opgestart. Dat heeft de wethouder bedoeld met de opmerking dat de gemeente voor haar beurt sprak. Voordat wij een bestemmingsplanprocedure opstarten vragen

wij een initiatiefnemer om in contact te treden met de buurt over het plan. In september 2010 heeft de gemeente de bestemmingsplanprocedure opgestart door het ter inzage leggen van een voorontwerp-bestemmingsplan.

Reclamant 5. Drs. E. van Essen, Dr. Kimmijserlaan 5, 6741 DR Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Voormalig wethouder Dekker heeft meerdere malen toegezegd dat er alleen gebouwd wordt als er consensus is met de buurt en dat het plan niet in behandeling wordt genomen indien er onvoldoende draagvlak is in de buurt. Wethouder Kremers heeft op de bijeenkomst met de buurt op 29 juni 2010 toegezegd dat hij zich zal houden aan de toezeggingen van de heer Dekker. Uit de enquête van de buurtvereniging blijkt dat ruim 71% van de omwonenden bezwaren heeft tegen het plan. Het verbaast reclamant dat het college het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd.
2. Het plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede. In de structuurvisie staat het terrein van de Poelakker als primair en structureel groen aangegeven, waarbij het beleid primair gericht moet worden op:
 - Het behoud en zo mogelijk de verdere versterking van het dorpskarakter, waarbij met name de karakteristieke verweving van het dorp met het omliggende landschap en de waarde voor de groenelementen tot hun recht moeten komen;
 - Een beheerste groei van de woningvoorraad op een beperkt aantal, zorgvuldig gekozen plekken.
 - Het Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede benadrukt dit beleid.
 - Door het college is op 27 september 2011 besloten om verzoeken om te mogen bouwen op de resterende open plekken in de kernen terughoudend te benaderen. In het geval van de Poelakker is er geen reden om van de beleidsregels af te wijken. Er is geen maatschappelijk belang of urgentie, er is in Lunteren geen extra woningbehoefte in dit dure segment en het klachtendossier over de Poelakker is zeer beperkt. Deze klachten zouden er niet of nauwelijks zijn geweest als de jeugherberg voldaan had aan de huidige regelgeving.
3. Reclamant is hier in 1998 komen wonen in de wetenschap dat zijn achtertuin grenst aan een primair groengebied. Zijn woongenot gaat aanzienlijk achteruit door verandering van uitzicht, vermindering van privacy en meer overlast door toename van geluid en verkeer. Dit zal leiden tot een aanzienlijke planschade.
4. Veel wandelaars bezoeken via de Van den Hamlaan het Lunterse Buurtbos. De Van den Hamlaan kan beschouwd worden als een voetgangerszone, aangezien de weg smal is en geen voetpad heeft. Deze laan wordt de ontsluitingsweg voor de nieuwe woningen hetgeen tot aanzienlijk meer verkeersbewegingen zal leiden.
5. Reclamant betreurt het dat het college en de projectontwikkelaar niet open staan voor alternatieven die aangedragen worden door buurtbewoners. Het college en de betrokken ambtenaren hebben meerdere verzoeken van reclamant, in functie als bestuurslid van de buurtvereniging de Kimmijser, om gehoord te worden niet beantwoord. Er is geen antwoord gegeven op vele vragen en opmerkingen die door verscheidene fracties zijn geuit tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 11 mei 2010.
6. Medewerking verlenen aan dit plan heeft precedentwerking tot gevolg.
7. Reclamant wil zijn ongenoegen uiten over de wijze waarop er door het college met de belangen en de reacties van de buurtbewoners is omgegaan. Hij betreurt het dat de betrouwbaarheid van de enquête van de buurtvereniging in twijfel wordt getrokken en dat er veel waarde wordt gehecht aan de handtekeningactie van de eigenaar. De enquête van de buurtvereniging is in tegenstelling tot de handtekeningactie van de eigenaar van de jeugherberg een objectieve en betrouwbare peiling van de mening van de omwonenden. De conclusie is dat het huidige plan geen draagvlak heeft in de buurt (ruim 71% heeft grote bezwaren). Dit is onderbouwd met een objectieve enquête en de nodige juridische argumenten.
8. Er wordt naar de Dorpsraad Lunteren, de Klankbordgroep Lunteren en de raadsleden de indruk gewekt dat het huidige plan is opgesteld in samenspraak met de buurt en op weinig weerstand stuit. Dit is een onjuiste weergave van de waarheid.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 F.

Ad 2.

Wij verwijzen naar hetgeen hierboven gesteld is onder 5.1 C, D, E en H.

Wat de klachten betreft het volgende. Door verschillende omwonenden zijn in de afgelopen jaren klachten ingediend bij de eigenaar van de jeugdherberg, bij de gemeente en bij de politie over de jeugdherberg. De klachten hebben met name betrekking op geluidsoverlast en parkeeroverlast door onder andere bussen. De jeugdherberg voldoet aan alle regelgeving die van toepassing is. Door reclamant wordt niet gemotiveerd aan welke regelgeving niet voldaan wordt.

Ad 3.

Door het opgestelde Groenplan zal het groene karakter van het plangebied zoveel mogelijk worden gehandhaafd. De bestaande groene erfafscheiding wordt gehandhaafd, daar waar deze ontbreekt, zal deze worden aangeplant. De monumentale bomen op het terrein worden behouden en het overige groen zal ook zoveel mogelijk behouden blijven. Ook worden nieuwe bomen aangeplant. Wij zijn van mening dat door het opgestelde Groenplan het uitzicht en de privacy van omwonenden zo min mogelijk belemmerd wordt. In ieder geval zorgt de te behouden groene erfafscheiding voor een goede afscherming tussen de bestaande en nieuwe woningen. Voor informatie over het Groenplan verwijzen wij naar paragraaf 2.4 van de toelichting op het bestemmingsplan. Wat betreft de toename van geluid en verkeer verwijzen wij naar ad 4.

Ten behoeve van het plan is door een onafhankelijk, deskundig bureau een planschaderisicoanalyse opgesteld. Hieruit blijkt dat er voor de woning van reclamant geen rekening wordt gehouden met een planschaderisico.

Ad 4.

Op het gebied van verkeersintensiteit is geen sprake van een noemenswaardige toename in verhouding met de huidige verkeersintensiteit van de Van den Hamlaan. In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd met gemiddeld 8 verkeersbeweging per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal landelijk wonen). In totaal zal er sprake zijn van gemiddeld 120 verkeersbewegingen per dag in het kader van onderhavig plan. In vergelijking met de huidige situatie is er echter sprake van een beperkte toename. De jeugdherberg genereerde de nodige verkeersbewegingen, zoals bevoorradingsverkeer en bezoekers. Per saldo zal de toename in verkeersbeweging zeer beperkt blijven. De ontwikkeling op de locatie de Poelakker leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Een logisch gevolg van het plan is een afname van de parkeerdruk. In de voormalige situatie parkeerde bezoekers van de jeugdherberg in de openbare ruimte langs de Van den Hamlaan. In de toekomst zal door de nieuwe bewoners geparkeerd worden op het terrein van de Poelakker.

Ad 5.

Wij hebben gemotiveerd waarom wij het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar vinden. Het plan is eerder al aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Het eerste plan, aan de buurt gepresenteerd, ging om 21/22 woningen. De nu 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 "verdunning" 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. 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 de afgelopen jaren veelvuldig overleg geweest tussen de voormalige wethouder Dekker, de buurtvereniging, omwonenden, ambtenaren, eigenaar van het terrein en projectontwikkelaar. Ook is veel schriftelijke correspondentie gevoerd tussen de gemeente en de buurtvereniging. De gemeente heeft niet geweigerd om reclamant te horen, doch heeft gesteld dat inhoudelijk op de bezwaren zal worden ingegaan op het moment dat de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart door de

gemeente. Juist vanwege de bezwaren, hebben wij op het plan inspraak gevoerd hetgeen wettelijk niet verplicht is. Dit is een extra stap in de procedure om een nog zorgvuldiger afweging te kunnen maken en te overwegen of tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Dit heeft resulteert in een aantal aanpassing op het voorontwerp-bestemmingsplan en het opstellen van een Groenplan.

Wat betreft de vragen en opmerkingen die door verscheidene fracties zijn geuit tijdens de vergadering van de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 11 mei 2010, het volgende. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal op alle vragen/opmerkingen een reactie worden gegeven (voor zover dat niet al gedaan is in deze nota van zienswijzen).

Ad 6.

Medewerking verlenen aan dit plan heeft geen precedentwerking tot gevolg omdat wij zorgvuldig en uitgebreid hebben gemotiveerd waarom aan dit plan medewerking wordt verleend. Verzoeken om woningen te mogen bouwen op de nog resterende open plekken binnen de bebouwde kommen van de dorpen worden getoetst aan het vastgestelde beleid 'Incidentele bebouwing van open plekken in de kernen'. Onder 5.1 C hebben wij gemotiveerd waarom dit plan past binnen dit beleid.

Ad 7.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 G. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het aantal ingediende zienswijzen van belang. Nu wij de formele bestemmingsplanprocedure hebben opgestart, blijkt uit het aantal zienswijzen (14) niet dat er geen draagvlak is.

Ad 8.

Wij verwijzen naar onze reactie onder ad 5. en ad 7.

Reclamant 6 H. Luchtmeijer en H. Luchtmeijer-Stegeman, Van den Hamlaan 8a, 6741 DN Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. De argumentatie van het college om medewerking te verlenen aan dit plan is dat er sprake is van een vertrekkende ondernemer en dat het met het oog op zijn pensioenvoorziening het alleszins redelijk is dat deze locatie een woonbestemming krijgt. Deze informatie is volgens reclamant, namens het college, verstrekt door een ambtenaar betrokken bij het project.
2. Naar de mening van reclamant gaat het hier om een terrein dat voor een deel de bestemming 'erf' heeft en geen recreatieve bestemming.
3. De resultaten van de enquête van de buurtvereniging De Kimmijser geven aan dat 71% van de omwonenden bezwaar heeft tegen de bouw van woningen op het terrein. Later is door de eigenaar van de jeugdherberg een enquête gehouden waaruit blijkt dat 60% van de omwonenden voorstander is van de bouw van woningen. Het onderzoek van de buurtvereniging is objectief en transparant uitgevoerd hetgeen niet geldt voor het onderzoek gedaan door de aanvrager van het plan.
4. Het college stelt dat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar bestaat voor het bebouwen van het terrein Van den Hamlaan 8. Dit is niet onderbouwd.
5. Het college toont op geen enkele wijze de maatschappelijk of economische noodzaak aan om tot bebouwing van het terrein Van den Hamlaan 8 over te gaan. Er staan op dit moment 1800 woningen binnen de gemeente Ede te koop. De gemeente heeft grondaankopen gedaan (Enka terrein en Kazerneterrein) om hier in de nabije toekomst woningen te realiseren.
6. Een woonwijk met 15 woningen op de locatie Van den Hamlaan 8, geeft een significante verkeersdruk die geweld doet aan het karakter van de bestaande wijk en infrastructuur en dus ook aan het woongenot van de huidige bewoners.
7. Het college handelt in strijd met de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur en Groenbeleid. Het college motiveert en rechtvaardig haar handelen door te spreken van 'zwaarder wegende maatschappelijk belangen, milieuhygiënische belangen of andere planologische overwegingen'. Welke dat zijn blijft onduidelijk. Er is vanuit deze nota's geen enkele noodzaak aan te geven, om het terrein de bestemming 'wonen' te geven.
8. Reclamant gaat ervan uit dat het besluit van het college d.d. 27 september 2011 dat er niet meer gebouwd mag worden in de nog resterende open plekken in de buitendorpen ook van toepassing is op het project Van den Hamlaan 8 te Lunteren.

9. Het is merkwaardig te noemen dat in de zomervakantie van 2010 een voorontwerp-bestemmingsplan Lunteren Oost wordt gepubliceerd waarin het terrein Van den Hamlaan 8 als witte vlek gemarkeerd wordt.
10. Reclamant pleit voor het handhaven van het groene en parkkarakter van het terrein, de bouw van vier villa's op het terrein en behoud van het monumentale hoofdgebouw dat te gebruiken is als woning.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Voor de motivatie om medewerking te verlenen aan dit plan verwijzen wij naar 5.1 A. Een eventuele pensioenvoorziening voor de eigenaar van het perceel speelt hierin geen enkele rol. Het is niet mogelijk op grond hiervan medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging.

Ad 2.

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. Het gaat hier om erf behorende bij de dienstwoning bij de jeugdherberg welke nog gebouwd kan worden.

Ad 3.

Wij verwijzen naar hetgeen gesteld is onder 5.1 G. Nu wij de formele bestemmingsplanprocedure hebben opgestart, blijkt uit het aantal zienswijzen (14) niet dat het grootste deel van de omwonenden tegen het plan is.

Ad 4.

Wij hebben dit uitgebreid onderbouwd. Wij verwijzen naar 5.1 A en B.

Ad 5.

Wij verwijzen naar 5.1 A, D en H.

Ad 6.

Op het gebied van verkeersintensiteit is geen sprake van een noemenswaardige toename in verhouding met de huidige verkeersintensiteit van de Van den Hamlaan. In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd met gemiddeld 8 verkeersbeweging per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal landelijk wonen). In totaal zal er sprake zijn van gemiddeld 120 verkeersbewegingen per dag in het kader van onderhavig plan. In vergelijking met de huidige situatie is er echter sprake van een beperkte toename. De jeugdherberg genereert ook de nodige verkeersbewegingen, zoals bevoorradingsverkeer en bezoekers. Per saldo zal de toename in verkeersbewegingen zeer beperkt blijven. De ontwikkeling op de locatie de Poelakker leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Een logisch gevolg van het plan is een afname van de parkeerdruk. In de huidige situatie parkeren bezoekers van de jeugdherberg in de openbare ruimte langs de Van den Hamlaan. In de toekomst zal door de nieuwe bewoners geparkeerd worden op het terrein van de Poelakker.

Ad 7.

Wij verwijzen naar 5.1 D en E.

Ad 8.

Wij verwijzen naar 5.1 C.

Ad 9.

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 10.

Wij hebben gemotiveerd waarom wij het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar vinden. Wij verwijzen ook naar onze reactie op reclamant 5 ad 5.

Reclamant 7. Stichting Het Luntersche Buurtbosch, A. Welgraven, Postbus 107, 6740 AA Lunteren

Samenvatting zienswijze:

Het bestuur doet een dringend beroep op het college om het voornemen te herzien tot bebouwen van het terrein Van den Hamlaan 8 en te handelen naar de letter en geest van de uitspraak van het collegebesluit van 27 september 2011 dat er 'niet meer gebouwd wordt in de nog resterende open plekken in de buitendorpen'. Bebouwing met 15 woningen, het toenemen van de verkeersdruk en daarmee de aantasting van flora en fauna staan haaks op de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur en Groenbeleid.

Reactie gemeente:

Wij zijn van mening dat dit plan juist bijdraagt aan de belangen van de Stichting Het Luntersche Buurtbosch.

Wat het genoemde beleid betreft verwijzen wij naar 5.1 C, D en E.

Daarnaast zijn wij van mening dat de nieuwe bestemming juist minder impact op het aangrenzende Luntersche Buurtbosch zal hebben dan de druk die gebruik door grote groepen jongeren vanuit de jeugdhoeve met zich mee brengt. Naast dit intensieve gebruik van het bosgebied door groepen jongeren is er ook overlast door het parkeren nabij het bos, onder andere van bussen. Dit intensieve gebruik van het Lunterse Buurtbosch door een jeugdhoeve wordt vervangen door een veel extensiever gebruik door bewoners van een aantal woningen. Wij achten dit juist in het belang van de Lunterse bevolking en reclamant.

Wat de aantasting van flora en fauna betreft willen wij graag verwijzen naar paragraaf 4.7 Ecologie van de toelichting op het bestemmingsplan. Onderzoek heeft uitgewezen dat de Flora- en faunawet geen belemmering vormt voor dit plan.

De Provincie Gelderland heeft op 21 september 2011 besloten om een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet te verlenen aan Van Swaay projectontwikkeling B.V. voor de realisatie van 10 vrijstaande woningen en 5 appartementen aan de Van den Hamlaan 8 te Lunteren. In haar conclusie stelt de provincie dat zij op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. Er is volgens de Provincie zelfs sprake van een licht positief effect. Reclamant heeft tegen het ontwerp-besluit van de provincie een zienswijze ingediend. De provincie heeft de zienswijze (evenals de overige zienswijzen) ongegrond verklaard.

Reclamant 8. J.F.H. van Ravenswaaij/N.E. Mobach, Van den Hamlaan 6, 6741 DN Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Er is niets gedaan met de bezwaren van reclamant en andere omwonenden. Er is sprake van een gebrek aan communicatie tussen het college en direkt omwonenden. De gemeente staat niet open voor het voorgestelde alternatieve plan: maximaal vier woningen/bungalows zonder verdieping, gesitueerd achter degenen die het plan in de huidige vorm wel zien zitten. Daarnaast,

- bij eventuele verkoop, handhaving van het hoofdgebouw met een nieuwe bewoner die daar een kleinschalig bedrijf kan uitoefenen.
2. De macht van de projectontwikkelaar is aanzienlijk in de gemeente Ede, de politiek loopt hier braaf achteraan. Gerefereerd wordt aan een gesprek met de betrokken ambtenaar die volgens reclamant gesteld heeft 'dat de ontwikkelaar met minder woningen niet uitkan'.
 3. Het college heeft op 27 september 2011 het besluit genomen niet meer te bouwen in de nog resterende open plekken in de buitendorpen. Dit besluit is ook hier van toepassing.
 4. Voormalig wethouder Dekker heeft gesteld dat er voldoende draagvlak in de buurt moet zijn om dit plan in behandeling te nemen. Dit draagvlak is er niet. Er is een enquête gehouden door de buurtcommissie Poelakker waarbij is gebleken dat 71 % van de omwonenden tegen de huidige plannen is. Het lijstje met de handtekeningen van voorstanders is reclamant niet bekend.
 5. Reclamant is van mening dat oneigenlijke, vage en niet heldere argumenten gehanteerd worden om tot bestemmingswijziging te komen.
 6. Binnen de gemeente Ede staan 1800 woningen te koop, nog afgezien van wat er nog ontwikkeld moet worden. Het door de indiener van het plan beoogde segment aan woningen voor dit perceel staat in overvloed te koop in de gemeente Ede.
 7. Door het plan is er sprake van verstoring van rust, aantasting/verloren gaan van natuur in het overgangsgebied tussen dorp en buitengebied.
 8. Het voornemen tot herontwikkeling van het terrein kent een voorgeschiedenis van 15 jaar. In deze periode is er door de huidige eigenaar op geen enkele wijze geïnvesteerd in het bedrijf. Met investeringen in brandveiligheid, geluidsisolatie, parkeren op eigen terrein en een meer restrictieve vergunning voor alleen jeugdherberg kan dit bedrijf verder en hoeft niet een voor omwonenden groene lob opgeofferd te worden voor 15 woningen. De gemeente heeft jarenlang veel door de vingers gezien ten aanzien van de jeugdherberg op het gebied van veiligheid en geluidsisolatie. De huidige hinder is het gevolg van 15 jaar niet investeren in het bedrijf en bedrijfsvoering; toestemming om tot herontwikkeling te komen en het toestaan van woningbouw is het belonen van 15 jaar niet investeren. Het gemeentebestuur kan nalatigheid en willekeur worden verweten door een verouderd bedrijf zolang te gedogen.
 9. Het woongenot en de privacy van reclamant en andere omwonenden wordt aangetast. Er is sprake van een onaanvaardbare toename van verkeersbewegingen op de Van den Hamlaan. Een en ander leidt tot een waardevermindering van de woningen.
 10. Het terrein Van den Hamlaan 8 heeft voor een deel de bestemming 'erf' en geen 'recreatie'. De gemeente spreekt van wijziging van een recreatieve bestemming in een woonbestemming.
 11. Het plan is in strijd met de Structuurvisie 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 mooie groene karakter van het dorp. De voorgenomen bouw van 15 woningen tast één van de laatste groen lobben/longen in het dorp aan die binnen de Structuurvisie als waardevol omschreven wordt en staat haakt op het beperkte bouwvolume destijds vastgesteld. Er is geen maatschappelijke urgentie/belang om af te wijken van de structuurvisie. Het plan is tevens strijdig met het gemeentelijk groenbeleid.
 12. Omwonenden hebben tevens bezwaar gemaakt tegen het bestemmingsplan Lunteren Oost, waarin het terrein Van den Hamlaan 8 als witte vlek gemarkeerd is.
 13. Reclamant heeft zelf in 2000 een verzoek gedaan om appartementen te realiseren in zijn huidige woning. Dit verzoek is door de gemeente afgewezen. Reclamant ervaart dit als willekeur: wat voor de één geldt is voor een ander niet van toepassing.
 14. Er is geen visie op de leegstand en herbestemming van het commercieel vastgoed. Tevens is geen visie op de nabije toekomst waarin minder behoefte aan woningen is.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij betreuren het dat gesteld wordt dat niets gedaan is met de bezwaren van omwonenden. Het ontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding van de inspraakreacties op de volgende punten gewijzigd:

1. Een Groenplan is opgesteld om de groene uitstraling van het plangebied zoveel mogelijk te handhaven.
2. Een aantal gebouwenvlakken is zodanig opgeschoven en/of gedraaid dat de afstand tot bestaande erfgrenzen 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.

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 vergunningstelsel opgenomen voor het vellen en rooien van bomen en het verwijderen van de groene erfafscheiding in het gebied (conform het groenplan). Deze bepalingen is ook 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.

Wat communicatie betreft het volgende. Er is de afgelopen jaren veelvuldig overleg geweest tussen de voormalige wethouder Dekker, de buurtvereniging, omwonenden, ambtenaren, eigenaar van het terrein en de projectontwikkelaar. Ook is veel schriftelijke correspondentie gevoerd tussen de gemeente en de buurtvereniging. Juist vanwege de bezwaren, hebben wij op het plan inspraak gevoerd, wat wettelijk niet verplicht is. Dit is een extra stap in de procedure om een nog zorgvuldiger afweging te kunnen maken en te overwegen of tegemoet kan worden gekomen aan de bezwaren van omwonenden. Dit heeft resulteert in een aantal aanpassing op het voorontwerp-bestemmingsplan en het opstellen van een Groenplan.

Verder hebben wij gemotiveerd waarom wij het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar vinden. Wij verwijzen ook naar onze reactie op reclamant 5 ad 5.

Ad 2.

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 5.1 A voor het verlenen van medewerking aan dit plan. Nu wij de formele bestemmingsplanprocedure hebben opgestart, blijkt uit het aantal zienswijzen (14) dat het grootste deel van de direct omwonenden geen bezwaar heeft tegen het plan.

Ad 3.

Wij verwijzen naar 5.1 C.

Ad 4.

Wij verwijzen naar 5.1 F en G.

Ad 5.

Wij verwijzen naar 5.1 A.

Ad 6.

Wij verwijzen naar 5.1 H.

Ad 7.

Het plan is getoetst aan het EHS-beleid en de Natuurbeschermingswet vanwege de mogelijke 'externe' werking op het nabijgelegen Natura 2000-gebied de Veluwe. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom en de reeds bebouwde en intensief gebruikte situatie van het plangebied wordt met de beoogde plannen geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van de EHS of aan de ontwikkelingsopgaven die voor de Veluwe gelden.

De Provincie Gelderland heeft op 21 september 2011 besloten om een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet te verlenen aan Van Swaay projectontwikkeling B.V. voor de realisatie van 10 vrijstaande woningen en 5 appartementen aan de Van den Hamlaan 8 te Lunteren. In haar conclusie stelt de provincie dat zij op basis van de ecologische beoordeling de zekerheid heeft verkregen dat de aangevraagde activiteit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied Veluwe. Er is volgens de Provincie zelfs sprake van een licht positief effect.

Reclamant heeft tegen het ontwerp-besluit van de provincie een zienswijze ingediend. De provincie heeft de zienswijze (evenals de overige zienswijzen) ongegrond verklaard.

Voor meer informatie verwijzen wij naar paragraaf 4.7 Ecologie van de toelichting op het bestemmingsplan.

Ad 8.

De jeugdherberg 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 reclamant. Reclamant heeft met name klachten kenbaar gemaakt over de eetzaal van de jeugdherberg. Er bestaat echter in dit geval 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 jeugdherberg 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 reclamant wordt overschreden.

Dit neemt niet weg dat reclamant altijd geluid zal 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 geluidnormen 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 geluidnormen.

De jeugdherberg 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 5.1A) voor het verlenen van medewerking aan dit plan. Overigens blijkt nu uit het aantal ingediende zienswijzen (14) niet dat er geen draagvlak is voor het plan.

Ad 9.

Op het gebied van verkeersintensiteit is geen sprake van een noemenswaardige toename in verhouding met de huidige verkeersintensiteit van de Van den Hamlaan. In totaal zullen er 15 woningen worden gerealiseerd met gemiddeld 8 verkeersbeweging per dag (gemiddeld aantal motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal landelijk wonen). In totaal zal er sprake zijn van gemiddeld 120 verkeersbewegingen per dag in het kader van onderhavig plan. In vergelijking met de huidige situatie is er echter sprake van een beperkte toename. De jeugdherberg genereert ook de nodige verkeersbewegingen, zoals bevoorradingsverkeer en bezoekers. Per saldo zal de toename in verkeersbewegingen zeer beperkt blijven. De ontwikkeling op de locatie de Poelakker leidt niet tot een onaanvaardbare toename van het aantal verkeersbewegingen.

Een logisch gevolg van het plan is een afname van de parkeerdruk. In de huidige situatie parkeren bezoekers van de jeugdherberg in de openbare ruimte langs de Van den Hamlaan. In de toekomst zal door de nieuwe bewoners geparkeerd worden op het terrein van de Poelakker.

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.

Uit een planschaderisicoanalyse van een onafhankelijk, deskundig bureau blijkt overigens dat de te verwachten planschade voor de omwonenden zeer beperkt is.

Ad 10.

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. Het gaat hier om erf behorende bij de dienstwoning welke nog gebouwd kan worden.

Ad 11.

Wij verwijzen naar 5.1 D, E en H

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.

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.

Ad 14.

Deze zienswijze heeft geen betrekking op onderliggend plan. Wij gaan hier dan ook niet op in.

9, 10 en 11. F. Vos, B. Vos-Mandema en W. van Mulligen, Van den Hamlaan 2, G. van Essen en J. van Essen-Wassink, Dr. Kimmijserlaan 4 en H. van Grootheest, Van den Hamlaan 4, 6741 DN Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Het college heeft besloten dat er niet meer gebouwd mag worden in de nog resterende open plekken in de buitendorpen. Deze terechte visie vinden reclamanten op geen enkele wijze terug bij de behandeling van de inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan.
2. Reclamanten betreuren het dat de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur en Groenbeleid niet serieus worden genomen. Het kan niet zo zijn dat de door de gemeente aangewezen beschermde gebieden door 'stedenbouwkundige uitgangspunten' zonder nadere explicitering terzijde worden geschoven.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar 5.1 C.

Ad 2.

Wij verwijzen naar 5.1 D en E.

Zienswijze 12. T.T. Stolker en M.G. Stolker-Snel, Van den Hamlaan 2B, 6741 DN Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. De gemeente heeft het beleid ten opzichte van dit gebied volkomen gewijzigd. Tot 2020 zou het terrein een groene lob blijven. Door hier van af te wijken is het vertrouwen van reclamant in de gemeente ernstig geschaad.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt door een aanzienlijk deel van de omwonenden afgewezen. Een nieuwe wijk van 15 woningen binnen de huidige structuur is geheel tegen de sfeer van dit gebied.
3. Reclamant herkent zich in de bezwaren van de heer van Ravenswaay, die hij aan het eind van zijn brief in de samenvatting noemt.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar 5.1 D

Ad 2.

Uit het aantal ingediende zienswijzen blijkt dat het grootste deel van de direct omwonenden geen bezwaar heeft tegen het plan. Verder verwijzen wij naar 5.1 B.

Ad 3.

Wij verwijzen naar de gemeentelijke reactie op de zienswijzen van de heer Ravenswaaij (reclamant 8).

Zienswijze 13. Vereniging Oud-Lunteren, A.G. Smeenk en J.F.H. van Ravenswaaij, Klomperweg 5, 6741 BJ Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Het bestuur van de Vereniging Oud Lunteren is van mening dat zeer zorgvuldig dient te worden omgegaan met bijzondere terreinen en gebouwen in Lunteren als erflaters van de Lunterse samenleving. Het unieke terrein aan de Van den Hamlaan, alsmede de daarop aanwezige monumentale villa dienen zo ongeschonden mogelijk en met respect voor hun cultuur historische waarde behouden te blijven voor de gehele Lunterse gemeenschap. De Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur en Groenbeleid onderstrepen dit en wijzen op het behoud van groene lobben en handhaven van bijzondere terreinen.
2. Reclamant pleit voor het hadhaven van de woonfunctie van de monumentale villa en de bouw van vier villa's met ruime percelen op het terrein.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij onderschrijven het standpunt van de Vereniging Oud Lunteren dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met bijzondere terreinen en gebouwen in Lunteren. Wij zijn echter van mening dat het voorliggende plan juist bijdraagt aan het behoud van de beeldbepalende villa op het terrein. De ontwikkeling van dit plan biedt de mogelijkheid om de villa, die anders verwaarloosd of gesloopt zou kunnen worden, op te knappen en een bruikbare functie te geven. Doordat de villa geen monument is zou deze gesloopt kunnen worden. Verder vinden wij dat de sanering van enkele bijgebouwen op het terrein, die een verre van waardevolle bijdrage leveren aan het straatbeeld, ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het plan als geheel. 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. Wij verwijzen verder naar 5.1 A.

Wat betreft de Structuurvisie Lunteren en het Handboek Groenstructuur verwijzen wij naar 5.1 D en E.

Ad 2.

Wij hebben gemotiveerd waarom wij het huidige plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar vinden. Het plan is eerder al aangepast om aan de bezwaren van omwonenden tegemoet te komen. Het eerste plan, aan de buurt gepresenteerd, ging om 21/22 woningen. De nu 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 "verdunning" 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. 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.

Zienswijze 14. Ir. J.M. van Gastel en M.E. Akkerman, Kastanjelaan Oost 18, 6741 DT Lunteren

Samenvatting zienswijze:

1. Het college houdt geen rekening met bezwaren van omwonenden, er wordt alleen geluisterd naar degenen die instemmen met het plan.
2. Het ingediende plan is in strijd met de Structuurvisie Lunteren geldend tot 2020. Hierin wordt gesteld dat 'van het beleid om geen woningen toe te voegen in de genoemde binnengebieden kan worden afgeweken wanneer zwaarder wegende maatschappelijke belangen, milieuhygiënische of andere planologische overweging dit rechtvaardigen'. In het antwoord op de inspraakreactie inzake het voorontwerp bestemmingsplan toont de gemeente dit onvoldoende aan.

Reactie gemeente:

Ad 1.

Wij verwijzen naar onze reactie onder reclamant 8 ad 1.

Ad 2.

Wij verwijzen naar 5.1 D