

Behoort bij V.R. 2010/38

NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPLAN
“Wilhelminahof”, Lunteren

28 april 2010

Het ontwerpbestemmingsplan "Wilhelminahof" heeft van 4 maart 2010 tot en met 14 april 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen ingediend.

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

Zienswijze nummer 1

Reclamant heeft de volgende bezwaren tegen het bestemmingsplan:

- a. Er wordt schade geleden door het nieuwe bestemmingsplan, omdat de eigen woning is gekocht met aan de overzijde de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".
- b. De bestemming is gewijzigd zonder de omwonenden hiervan op de hoogte te stellen.
- c. De woningen zijn aanzienlijk hoger dan de eigen woning.
- d. De woningbouw leidt tot verlies aan privacy.
- e. Het vrije uitzicht wordt belemmerd.
- f. De hoogte van de woningen leidt tot minder zon- en lichtinval.
- g. Er worden parkeerproblemen voorzien.

Reactie gemeente:

ad a.

Aan een geldend bestemmingsplan kunnen geen blijvende rechten worden ontleend. Op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen kunnen andere bestemmingen en regels voor gronden worden vastgesteld. Zie hiervoor de uitspraak van de Raad van State van van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3.

Als bezwaarde meent dat door het nieuwe bestemmingsplan schade wordt geleden, dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden om een verzoek om planschade in te dienen. Om voor planschade in aanmerking te komen is het overigens niet noodzakelijk om tegen de planologische procedure te ageren.

ad b.

In 2008 is er een bouwvergunning met een vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO (oud) voor woningen op de Wilhelminalocatie verleend. Deze bouwvergunning is op 3 februari 2009 onherroepelijk geworden. Voor dit bouwplan is op 2 juli 2008 een informatieavond in de voormalige Wilhelminaschool gehouden. De omwonenden waren hiervoor schriftelijk uitgenodigd en derhalve op de hoogte van woningbouw in het plangebied.

Het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is op 3 maart 2010 gepubliceerd in de Staatscourant en in Ede Stad.

Daarnaast hebben ten behoeve van het project al twee verkooprondes met de nodige publiciteit plaatsgevonden.

De omwonenden zijn hierdoor redelijkerwijs op de hoogte van de ontwikkeling en het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan "Wilhelminahof".

ad c.

In het ontwerpbestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Deze hoogtes zijn ook opgenomen in de reeds verleende bouwvergunning met vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2 WRO (oud). De procedure ex artikel 19 WRO is met wettelijke waarborgen omkleed. Tegen het besluit om vrijstelling en bouwvergunning te verlenen konden omwonenden bezwaar en beroep instellen. Deze vergunde situatie wordt nu, zei het met andere woningtypen maar met dezelfde maatvoering, in een bestemmingsplan vastgelegd. Het bestemmingsplan voorziet daarmee niet in een nieuwe ontwikkeling maar regelt de 'bestaande' situatie.

ad d.

De locatie wordt niet meer als school gebruikt. In een woonomgeving is een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw een logische keuze. Dit brengt zowel voor- als nadelen voor de huidige omwonenden met zich mee.

ad e.

Het uitzicht wordt nu bepaald door een oud schoolgebouw. In de nieuwe situatie, als ook in de reeds vergunde situatie, wordt het uitzicht deels door nieuwe woningen en deels door groen met daarachter

woningen bepaald. Zowel in de oude als in de nieuwe situatie is dus geen sprake van een volledig vrij uitzicht.

Daarnaast geldt, dat op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vastgesteld kunnen worden.

Uit het vorenstaande kan niet worden geconcludeerd dat de familie Vogelezang onevenredig in hun belangen wordt geschaad, omdat de openheid verdwijnt. Er bestaat immers geen recht op vrij uitzicht of op een bepaald uitzicht. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State. Recent is dit nogmaals bevestigd in de uitspraak van 21 april 2010, zaaknummer: 200904821/1/R3.

ad f.

Uit de uitgevoerde bezonningsstudie blijkt dat met name in de wintermaanden, laat in de middag, zich een beperking van zon- en lichtinval kan voordoen. Waarbij de grootste beperking zich zal voordoen, door de reeds aanwezige bomen in de Schaepmanstraat.

ad g.

Het tekort aan parkeerplaatsen van de ontwikkeling kan worden opgevangen in de omliggende openbare ruimte (Van Hogendorpstraat/Schaepmanstraat). De profielen van deze woonstraten zijn daartoe voldoende breed. Dit is overigens een logische keuze, omdat 8 woningen op deze straten zijn geïoriënteerd.

Zienswijze nummer 2

Deze reactie is gelijk aan de reactie onder 1.

Voor de samenvatting en de gemeentelijke reactie wordt hiernaar verwezen.

Zienswijze nummer 3

- a. Er zal hinder worden ondervonden van het in de woonkamer naar binnen schijnen van autolichten.
- b. De hoogte van de woningen leidt tot minder zon- en lichtinval.
- c. Er worden parkeerproblemen voorzien.
- d. Er wordt schade geleden door het nieuwe bestemmingsplan, omdat de eigen woning is gekocht met aan de overzijde de bestemming "Maatschappelijke doeleinden".
- e. De woningbouw leidt tot verlies aan privacy.
- f. De waarde van de woning zal dalen.

Reactie gemeente:

ad a.

De hinder die wordt ondervonden van het naar binnen schijnen van autolichten ligt binnen de aanvaardbaarheidsnormen van het normaal maatschappelijk risico. Geaccepteerd moet worden dat in een woonomgeving ontwikkelingen in de zin van woningbouw plaatsvinden. De nieuwe ontsluitingsweg is gesitueerd tegenover de woning/garage van reclamant. Naar verwachting zullen alleen de bewoners van het beperkt aantal woningen aan de ontsluitingsweg hiervan –naast de ontsluiting richting van Van Hogendorpstraat- gebruik maken. Hier is dus sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen. Aangezien de meeste vervoersbewegingen richting de kern zullen zijn, zullen de lichtbundels van de woning afdraaien. De overlast is daarmee aan te merken als het normaal maatschappelijk risico.

Als bezwaarde meent dat door het nieuwe bestemmingsplan schade wordt geleden, dan biedt de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Om voor planschade in aanmerking te komen is het overigens niet noodzakelijk om tegen de planologische procedure te ageren.

ad b.

Zie ad f. bij zienswijze 1.

ad c.

Zie ad g. bij zienswijze 1.

ad d.

Zie ad a. bij zienswijze 1.

ad e.

Zie ad d. bij zienswijze 1.

ad f.

Als bezwaarde meent dat door het nieuwe bestemmingsplan schade wordt geleden, dan wordt door de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid geboden om een verzoek om planschade in te dienen.