

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren

Oktober 2012

1.1 Zienswijzentermijn

Het ontwerp van het bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode is een schriftelijke reacties ontvangen. Buiten deze periode zijn twee schriftelijke reacties ontvangen van.

1.2 Ontvankelijkheid zienswijzen

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen.

Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening als de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

De zienswijze van Reclamant 1 is binnen de zienswijzentermijn ontvangen, en is zondermeer ontvankelijk.

De door Reclamant 3 ingediende zienswijze is gedateerd op 26 september 2012 en heeft een postregistratiestempel van 4 oktober 2012.

De door Reclamant 2 ingediende zienswijze heeft een postregistratiestempel van 8 oktober 2012. Beide zienswijzen zijn binnen een week na afloop van de ter inzage termijn ontvangen en zijn daarmee ook ontvankelijk.

2.1 Reclamant 1

Zienswijze

Reclamant 1 maakt deel uit van het deelgebied Den Heuvel en heeft reeds in 2008 bezwaar gemaakt tegen de geluidshinder. Hij vraagt nogmaals aandacht voor dit onderwerp en geeft aan dat de geluidsoverlast van de rondweg alleen maar is toegenomen (vooral door te hard rijdend verkeer). De vraag is welke maatregelen genomen gaan worden tegen deze overlast.

Reclamant 1 heeft na telefonisch overleg met de gemeente geconstateerd dat zijn reactie niet zozeer als zienswijze in het kader van dit bestemmingsplan bedoeld is, en verzoekt (bij brief dd 9 oktober 2012) om een informele beantwoording van zijn vragen.

Reactie Gemeente

Deze brief zal verder geen onderdeel uitmaken van de formele procedure omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.2 Reclamant 2

Zienswijze

Clënten van Reclamant 2 en de gemeente Ede hebben in mei 2005 een overeenkomst gesloten over de koop van twee percelen door de gemeente van de betreffende familie ten behoeve van de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. Ten tijde van het sluiten van de overeenkomst was bekend dat de gronden, gelegen tussen de Westzoom, Hulweg en Honskamperweg, zouden worden bestemd tot woonwijk. In de koopovereenkomst is bepaald dat wanneer er in de toekomst woningbouw wordt toegestaan aan de noordzijde van de ontsluitingsweg, ook het perceel van betreffende familie in aanmerking komt voor een bestemmingsplanwijziging, om onder de gebruikelijke voorwaarden een of twee woningen te kunnen realiseren. Het bestemmingsplan is in strijd met de bepaling in de koopovereenkomst. Clënten van Reclamant 2 wensen nakoming van de afspraken die in de koopovereenkomst zijn vastgelegd. Het is cliënten er niet om te doen is om de realisering van het plangebied onmogelijk te maken, maar verzoekt de raad om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen in die zin dat betreffende gronden van de toegezegde woonbestemming worden voorzien.

Reactie Gemeente

Op 10 oktober jl. heeft Reclamant 2 gesproken met de gemeentelijke projectleider en de planontwikkelaar. Het gesprek is als constructief ervaren.

De gemeente heeft aangeboden om voor betreffend perceel een postzegelplan te maken. Reclamant 2 heeft verzocht om ook andere varianten in overweging te nemen en eerst de kosten van de verschillende varianten inzichtelijk te hebben, voordat de familie een beslissing kan nemen over de te volgen strategie.

De gemeente meent niet dat het nodig is om het bestemmingsplan 't Hoefje voorlopig 'on hold' te zetten, zoals Reclamant 2 met klem verzoekt. De gemeente meent dat met het aanbod de afspraken uit de koopovereenkomst worden nagekomen. De betreffende gronden komen immers in aanmerking voor een bestemmingsplanherziening. De procedure hiervan zal, als het aan de gemeente ligt, echter niet gekoppeld worden aan de procedure van het deelgebied 't Hoefje. Een separaat bestemmingsplan zal daarvoor worden opgesteld, nadat initiatiefnemer daartoe een complete principeaanvraag heeft ingediend.

Conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2.3 Reclamant 3

Inspraakreactie

1. Reclamant 3 verwijst naar het gesprek dat op 22 augustus jl. plaatsvond tussen drie bewoners en de projectleider en een stedenbouwkundige van de gemeente. In dat gesprek kwam naar voren dat de inspraaknota klaar lag voor verzending en dat het gesprek meer een kennisgevend gesprek was.
2. Reclamant 3 meent dat de gemeente de strook tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw niet als een misverstand kan afvoeren. Al in de eerste plannen en tijdens de informatieavond was in een aanzienlijke groenstrook voorzien, die in de ontwerpplannen terug zou moeten komen.
3. In de brief dd. 22 augustus jl. staat alleen de mogelijkheid van grondaankoop vermeld, maar een grondprijs ontbreekt. De genoemde prijs van € 250/m² is niet conform de prijs voor landbouw- en tuingrond en niet reëel voor de bestaande bewoners.
4. De toezegging van de gemeente om de pijlhoogtes van het ontwerp te bespreken staat niet vermeld in de brief. Reclamant 3 gaat ervan uit dat de gemeente gedane mondelinge toezeggingen nakomt.
5. Bij het woningonderzoek wordt gesteld dat er behoefte is aan koopwoningen van € 200.000 en € 500.000. Is hierbij ook gekeken naar de haalbaarheid van toekomstige bewoners om dit te kunnen financieren?
6. Bewoners willen graag een vervolgesprek met het college om de belangen uit de brief van 5 juli 2012 en de gemeentelijke reactie van 22 augustus 2012 nogmaals toe te lichten, waarbij de groenstrook onderwerp van gesprek moet zijn.

Reactie gemeente

1. Het gesprek dat plaatsvond op 22 augustus jl. had als insteek om het met de bewoners te hebben over de mogelijkheid tot aankoop van de grond achter hun percelen en over een eenduidige (groene) erfscheiding. Het is een traject dat de gemeente wil aangaan om de bewoners tegemoet te komen in hun bezwaren tegen nieuwbouw.
2. De gemeente heeft vanaf de eerste plannen gesproken over een zogenaamde 'transparante zone' achter de bestaande woningen aan de Hulweg. In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat die 'transparante zone' vorm zal krijgen door het toepassen van uitsluitend vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 3 meter. Om de transparante zone kracht bij te zetten en zoveel mogelijk vrij te houden van bebouwing heeft de gemeente het bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraak aangepast in die zin dat de gronden, direct grenzend aan de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Hulweg, bestemd zijn als Tuin en als Groen.
Tijdens het zienswijzenoverleg hebben Reclamanten aangegeven dat zij over de gehele strook achter hun achtertuinen de bestemming Groen willen zien. De gemeente heeft de mogelijkheden onderzocht en de uitkomst daarvan is dat dit weliswaar financiële gevolgen heeft

voor de gemeente, maar dat zij bereid is de bestemming Tuin om te zetten naar de bestemming Groen over een breedte van 3 meter tussen de bestaande woningen aan de Hulweg en de nieuwbouw.

3. Overheden moeten gronden tegen marktconforme prijzen verkopen. Voor verkoop van gemeentelijke gronden is de grondprijzenbrief 2012 vastgesteld. Daarin is bepaald dat voor reststroken bij woningen (bijvoorbeeld bij uitbreiding tuin) een grondprijs geldt van € 100 - € 250 per m² met minimum van € 3.500.
4. Peilhoogten zijn geen bestemmingsplankwestie. Het is een onderwerp dat in de uitwerking van de bouwplannen en inrichtingsplannen aan de orde komt. Uw zorg over de afwatering van het nieuwe terrein is bij de gemeente bekend. Daarom zal de gemeente u t.z.t. informeren over de peilhoogten in het terrein. Dit zal op initiatief van de projectleider gebeuren.
5. Het woningbehoefteonderzoek is een reguliere onderzoeksvorm om het gewenst aantal en het type woningen te bepalen. In Ede is er sprake van een recent onderzoek uit 2011 dat zijn vertaling heeft gevonden in de Woonvisie 2012. Het is niet aan de gemeente om nader onderzoek te doen naar de financieringsmogelijkheden van toekomstige bewoners.
6. Een vervolgesprek heeft plaatsgevonden in de vorm van het zienswijzenoverleg op 15 oktober 2012. Verwezen wordt naar de verslaglegging van dat overleg.

Conclusie

Deze reactie leidt tot een wijziging in het bestemmingsplan, in die zin dat de bestemming Tuin aan de noordzijde van het plangebied wordt omgezet naar de bestemming Groen.