

Nota Inspraak & Overleg

Bestemmingsplan Zandscheer West te Lunteren

Juni 2014

Nota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Zandscheer West te Lunteren

1. Inleiding
 - 1.1. Algemeen
 - 1.2. Status Nota Inspraak en Overleg
 - 1.3. Procedure Bestemmingsplan
 - 1.4. Ingekomen Inspraakreacties
 - 1.5. Reacties vooroverleg
2. Inspraak
3. Vooroverleg

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Het voorontwerpbestemmingsplan “Lunteren, Zandscheer West” heeft van 5 december 2013 tot en met 2 januari 2014 ter visie gelegen conform de Inspraakverordening gemeente Ede.

1.2 Status Nota Inspraak en Overleg

De Nota maakt onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De ingediende reacties worden kort en zakelijk weergegeven. De ingediende reacties worden betrokken bij de besluitvorming om het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

1.3 Procedure bestemmingsplan

In dit geval is gekozen om het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor inspraak conform de Inspraakverordening gemeente Ede. Na behandeling van de ingekomen inspraakreacties wordt het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd. Een ieder staat het vrij een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Vervolgens worden het plan en de eventuele zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Tenslotte staat er beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State open.

1.4 Ingekomen inspraakreacties

Gedurende de inspraakperiode zijn er drie inspraakreacties ontvangen. De inspraakreacties zijn binnen de termijn ontvangen en dus ontvankelijk.

1.5 Reacties vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is het bestemmingsplan aan diverse instanties aangeboden voor vooroverleg. Het plan is aangeboden aan de volgende instanties: Vrom-inspectie (diverse ministeries), Waterschap Vallei & Eem, Hulpverleningsdienst Gelderland Midden, Gasunie, Tennet, Brandweer Ede en Provincie Gelderland. Er zijn meerdere reacties ontvangen.

2. Inspraak

2.1 ABCV Architectuur (Dorpsstraat 38 te 6741 AL Lunteren), namens de heer Kas en de heer Van Roekel, hierna Inspreker 1 (registratienummer 776189)

Inspraakreactie

- a. De heer Kas is eigenaar van een het perceel Honskamperweg ong. rechts van nummer 66 (hierna kavel 1), de heer Van Roekel is eigenaar van het perceel Honskamperweg ong. links van nummer 58 (hierna kavel 2). Kavel 1 is te klein ingetekend ten opzichte van het concrete bouwplan van de eigenaar. Het bouwvlak van kavel 2 is met name onjuist gesitueerd. De eigenaar wil 3 meter uit de erfgrens bouwen ten opzichte van Honskamperweg 58 in plaats van de nu opgenomen 5 meter. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen aan de concrete bouwplannen.
- b. In de planregels is opgenomen dat de voorgevel van de bijbehorende bouwwerken op minimaal 3 meter afstand van de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd moet worden. In de plannen van de eigenaar is deze maat circa 2 meter. Inspreker 1 verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen aan het concrete bouwplan.
- c. De kadastrale verkaveling van de percelen is veranderd van 3 naar 2 kavels. In het bestemmingsplan zijn nog drie kadastrale kavels weergegeven.

Reactie Gemeente

- a. De gewenste situering en omvang van de bouwvlakken past binnen de stedenbouwkundige verkaveling van het betreffende gebied aan de Honskamperweg. Het bestemmingsplan wordt daarmee aangepast aan de gewenste bouwvlakken.
- b. In de planregels van het bestemmingsplan hebben wij beschreven dat bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de voorgevel geplaatst moeten worden. Deze planregel is primair opgenomen om stedenbouwkundig een onderscheid te maken tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. Door de bijbehorende bouwwerken verder naar achter te situeren ten opzichte van de voorgevel ontstaat vanuit stedenbouwkundig oogpunt een meer open en ontspannen straatbeeld. Voorkomen moet namelijk worden dat het gevelbeeld te gesloten wordt aan met name de straatzijde. Gelet op de omvang van de bouwpercelen en de korte afstand tot de weg, vinden wij de afstand van 3 meter minimaal om op verantwoorde wijze de extra woningen te realiseren. Daarmee kan dit onderdeel van de inspraakreactie niet worden gehonoreerd. In goed overleg met inspreker 1 is het concrete bouwplan aangepast, zodat het past binnen het voorliggende bestemmingsplan.
- c. Bij het Kadaster zijn inderdaad drie kadastrale percelen geregistreerd. De kadastrale verdeling maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en heeft hiervoor dan ook geen status.

Conclusie

De situering en de omvang van de bouwvlakken worden in het bestemmingsplan aangepast conform de inspraakreactie. Het verzoek om bijbehorende bouwwerken op kortere afstand van de voorgevel te bouwen kan niet worden gehonoreerd. Het bouwplan is inmiddels in goed overleg met de architect en de heer Kas zodanig aangepast dat hun plan op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.

2.2 De heer W.J. Blankespoor, Honskamperweg 60 te 6741 CC Lunteren, hierna Inspreker 2

Inspraakreactie

Inspreker 2 heeft op 24 juni 2010 gereageerd op de concept Nota van uitgangspunten voor het project Zoekzones Lunteren. Onder verwijzing naar deze reactie wil inspreker 2 nogmaals de belangrijkste punten naar voren brengen:

- a. Inspreker 2 geeft aan dat is toegezegd dat de weg voor Honskamperweg 60 alleen voor fietsverkeer gebruikt gaat worden en niet voor verdere ontsluiting. Daartoe zou er een paaltje komen die in overleg met inspreker 2 geplaatst zal worden.
- b. In de inspraaknota van de 'Nota van uitgangspunten Zoeklocaties Lunteren' is toegezegd dat het bouwverkeer via de Westzoom zal plaatsvinden en niet via de weg voor Honskamperweg 60.
- c. De houtwallen moeten in de huidige vorm gehandhaafd blijven.

Reactie gemeente

- a. Uit het dossier van de Nota van uitgangspunten voor het project Zoekzones Lunteren kan niet worden afgeleid dat toezeggingen zijn gedaan over de plaatsing van een paaltje. Wel wordt vastgesteld dat de planontwikkeling van Zandscheer er op is gericht om de verkeersafwikkeling hoofdzakelijk via de Westzoom te laten plaatsvinden. De verbinding in noordelijke richting (via Kleine Goorpad) is uitsluitend bedoeld voor niet-gemotoriseerd verkeer en hulpverlenende instanties. Na vaststelling van het bestemmingsplan en realisatie van het project zal hiervoor een verkeersbesluit worden genomen. Welke fysieke maatregel (bord of paaltje) genomen moet worden is op dit moment nog niet bekend. Dit zal ook afhankelijk zijn van het inrichtingsplan van de openbare ruimte.
- b. Met de ontwikkelaar van het betreffende gebied zijn afspraken gemaakt over de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Deze verkeersbewegingen zullen via de Westzoom worden afgewikkeld. Het reguleren van de aan- en afvoer van bouwmaterialen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Het bestemmingsplan behoeft daarmee geen aanpassing.
- c. Bij de uitwerking van plan is rekening gehouden met de instandhouding van de bestaande houtwallen. Hiervoor is een bomen effect analyse opgesteld. Daarin is beschreven welke afstand moet worden aangehouden ten opzichte van de bomen. Geconcludeerd wordt dat de bestaande houtwallen behouden blijven. Daarmee wordt voldaan aan de wens van inspreker 2.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de wensen van inspreker 2. Het bestemmingsplan behoeft daarmee niet te worden aangepast. Na vaststelling van het bestemmingsplan en feitelijke inrichting van de openbare ruimte, zal nog een verkeersbesluit worden genomen ten behoeve van de ontsluiting Kleine Goorpad (niet gemotoriseerd verkeer).

2.3 Van Leeuwen Architecten (Scheepjeshof 130 te 3901 CX Veenendaal), namens de heer G. Van de Brandhof, hierna Inspreker 3

Inspraakreactie

Inspreker 3 is eigenaar van de weide aan het Kleine Goorpad te Lunteren. In het voortraject is met de ontwikkelaar gesproken over de bouwmogelijkheid van een dierenverblijf van circa 50 m². Helaas kan op basis van het voorontwerp slechts een dierenverblijf van 35 m² worden gebouwd. Inspreker 3 verzoekt het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat een schaapskooi van 50 m² kan worden gebouwd. Verder verzoekt inspreker 3 om een gewijzigde situering van de schaapskooi aan de rand van de bestaande houtwal.

Reactie gemeente

Op basis van de inspraakreactie wordt vastgesteld dat inspreker 3 een fraaie schaapskooi wenst te realiseren met een lage goot (circa 1,5 meter). Door de lage goothoogte is het noodzakelijk dat er een grotere oppervlakte wordt toegestaan om in het gebouw functioneel voldoende ruimte te creëren. Wij vinden het concrete bouwplan van inspreker 3 passend in het dorpse karakter van de omgeving. Ook de gewenste situering langs de bestaande houtwal past in het landschappelijke beeld van het perceel. Daarmee kan het verzoek worden gehonoreerd. De planologische vergroting van het dierenverblijf hangt samen met de lage goothoogte van het concrete plan. Met de wijziging van de maximale oppervlakte tot 50 m² wordt ook de maximale goot- en nokhoogte in de planregels gewijzigd naar 1,5 respectievelijk 4,5 meter.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de inspraakreactie gewijzigd. De maximale oppervlakte van het dierenverblijf wordt 50 m². De maximale goot- en nokhoogte wordt gewijzigd in 1,5 respectievelijk 4,5 meter.

3. Vooroverleg

3.1 Waterschap Vallei en Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Reactie

Het waterschap deelt mee geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente en conclusie

Deze opmerking behoeft geen beantwoording.

3.2 Liandon, Postbus 50, 6920 AB Duiven

Reactie

Liandon deelt mee dat binnen het bestemmingsplan 'Lunteren, Zandscheer West' geen 50 kV-hoogspanningskabels en hoger aanwezig zijn. Liandon heeft geen bezwaar tegen de bouwplannen.

Reactie gemeente en conclusie

Deze opmerking behoeft geen beantwoording.

3.3. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Reactie

De provincie Gelderland deelt mee geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan.

Reactie gemeente en conclusie

Deze opmerking behoeft geen beantwoording