



NOTA INSPRAAK EN VOOROVERLEG

BESTEMMINGSPLAN

Lunteren

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Lunteren lag van donderdag 12 juni 2014 tot en met woensdag 25 juni 2014 ter inzage. Op maandag 16 juni jongstleden is een inloopbijeenkomst gehouden in het Westhoffhuis aan de Dorpsstraat te Lunteren. Gedurende de periode van de terinzagelegging zijn de ingezetenen van gemeente Ede en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Tevens vond het vooroverleg plaats met betrokken instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Er zijn in totaal tien inspraakreacties ingediend die betrekking hebben op het gebied van het bestemmingsplan Lunteren. De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Algemeen

Alle ingebrachte inspraakreacties gaan over de aanduiding 'karakteristiek pand'. In dit algemene deel gaan we hier op in. Daarnaast zal per reactie worden vermeld hoe de inspraakreactie luidt, onze bevindingen daarop en/of de inspraakreactie aanleiding geeft tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

1.1. Toelichting op aanduiding Karakteristieke panden

Aanleiding

De gemeente Ede is een afzonderlijk project gestart om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te beschermen tegen sloop. Het gaat hierbij niet om aangewezen monumenten of gebouwen die op dit moment in aanmerking kunnen komen voor een monumentale status. Ondanks het feit dat de gebouwen geen monumentale status hebben, zijn ze wel van betekenis voor de uitstraling van een gebied of wijk.

De gemeenteraad heeft in de erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief 2010 Ede' uitgesproken dat gebouwen met cultuurhistorische zeggingskracht voor de omgeving beschermd moeten worden tegen sloop. Het voornemen van de gemeenteraad komt voort uit de vraag vanuit de Edese samenleving om de teloorgang van historische panden een halt toe te roepen. Het komt namelijk voor in de praktijk dat voor dergelijke waardevolle gebouwen een sloopmelding wordt ingediend (een recent voorbeeld is De Carroussel aan de Stationsweg in Ede). Omdat er maatschappelijk veel weerstand bestaat tegen het verdwijnen of onherkenbaar veranderen van gebouwen die van oudsher een prominente plek of karakteristieke uitstraling hebben in een straat of wijk, wordt herhaaldelijk gevraagd of de teloorgang van deze historische panden gestopt kan worden op basis van het monumentenrecht. Deze verzoeken voor aanwijzing als gemeentelijk monument worden door de gemeente doorgaans afgewezen. De historische objecten bezitten vaak niet genoeg monumentale waarden. Bij deze karakteristieke panden gaat het dan ook vooral om de zeggingskracht van de hoofdmassa en de positieve invloed van het object op zijn omgeving. Daarmee achten wij het vanuit een goede ruimtelijke ordening van belang om deze objecten te beschermen. Karakteristieke panden moeten daarmee dan ook onderscheiden worden van beschermde monumenten.

Doel

In algemene bewoordingen wordt met de bescherming van karakteristieke panden het behoud en de versterking van de eigen gebiedspecifieke ruimtelijke kwaliteiten beoogd, waarin de historische gelaagdheid en het onderscheiden karakter van de objecten zichtbaar blijven. Meer specifiek gaat het vooral om het behoud van de belangrijkste karakteristieken van het exterieur en het behoud van het waardevolle ruimtelijke beeld.

De belangrijkste doelstelling is puur het voorkomen van sloop van deze objecten. De sloop wordt in het bestemmingsplan vergunningsplichtig gemaakt.

Toelichting sloopverbod

Met de aanduiding 'Karakteristiek' wil de gemeente Ede echter niet zover gaan dat minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden gegeven dan andere niet aangewezen panden. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt wel de

aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

In de planregels van het bestemmingsplan zijn ook enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Met de aanduiding van karakteristieke panden willen we namelijk de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen respecteren en niet via de aanduiding 'Karakteristiek' alsnog vergunningsplichtig maken indien een klein deel gesloopt moet worden voor bijvoorbeeld een erker of serre. Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In de planregels worden deze ondergeschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd moet worden.

Het voorgaande heeft met name betrekking op *gedeeltelijke* sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

- a. indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting;
- b. indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

Werkwijze en waardering van karakteristieke panden

Om te bepalen welke panden beschermd moeten worden tegen sloop is gebruik gemaakt van een bestaande inventarisatie van beeldbepalende panden in de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede. Echter, alleen een selectie van deze inventarisatie komt daadwerkelijk in aanmerking voor bescherming in het bestemmingsplan. De volgende selectiecriteria zijn gehanteerd:

1. de objecten dienen in meest waardevolle cultuurhistorische zones (1 of 2) gelegen te zijn;
2. de objecten dienen ruimtelijke waarden te vertegenwoordigen;
3. de objecten mogen niet al beschermd zijn als monument;
4. de objecten mogen niet op instorten te staan of reeds gesloopt zijn.

De waardering van de karakteristieke panden ziet er als volgt uit:

1. Ruimtelijke waarde

- a. Gebied: van belang als wezenlijk onderdeel of ondersteuning van de cultuurhistorische gebiedskarakteristiek, op het niveau van het dorp of de wijk.
- b. Ensemble: beeldondersteunend bij rijks- of gemeentelijke monumenten of als onderdeel van een waardevol ensemble. Het betreft een verzameling historische objecten en/of structuren die in hun totaliteit een typologisch, functioneel of stilistisch samenhangend geheel vormen.
- c. Object: bijzondere betekenis voor het beeld ter plekke, waarbij is uitgegaan van de situatie ten tijde van de waarneming van de panden (november 2013/februari 2014), het kan gaan om:
 - i. de beeldbepalende ligging vanwege de situering van het pand: de ligging van het pand op een hoek, vooraan op een kavel, op de rooilijn, in een park- of bosachtige omgeving, in een aangelegde tuin, omgeven met oude boombeplanting, oriëntatie met meer dan één gevel op de straat/zijstraat, mogelijk is er sprake van een zichttas (bv. door aanwezigheid laan) of landmarkfunctie (bv. bij kerkgebouwen). Indien het pand niet goed zichtbaar is door groenaanleg (bv. in bos of bosrijke omgeving), kan er wel een relatie zijn met de omringende groenaanleg;
 - ii. de markante hoofdvorm of het formaat van het bouwvolume.

2. Cultuurhistorische waarde

Illustratief voor de (ontwikkelings-)geschiedenis van het dorp of het landschap, het kan gaan om:

- i. de functie van het gebouwtype, bv.: 'de boerderij is illustratief voor de agrarische ontwikkeling van het dorp, het woon-/winkelpand voor de ontwikkeling van de middenstand en de recreatiewoning voor de ontwikkeling als vakantie- en villadorp';
- ii. de stilistische en typologische ontwikkeling van het gebouwtype, bv.: 'de naoorlogse villa is illustratief voor de stilistische en typologische ontwikkeling van de naoorlogse villabebouwing in Lunteren, in het bijzonder het naoorlogse traditionalisme'.

3. Objectwaarde

Belang vanwege authenticiteit, zeldzaamheid, functie en/of vorm: het gaat hier om karakteristieke hoofdvorm van het pand en de aanwezige detaillering/materialisering van het pand.

1.2. Planschade

In afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening is een regeling opgenomen waarbij recht op een schadevergoeding (planschade) kan worden gevraagd aan het college van burgemeester en wethouders als gevolg van nadelige gevolgen van een nieuw bestemmingsplan. Het kan daarbij gaan om inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak.

Van planschade kan bijvoorbeeld sprake zijn indien bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van een perceel worden beperkt of dat op een naastgelegen woonperceel juist nieuwe bebouwing wordt toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren' is voor diverse percelen de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen. In de planregels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden niet gewijzigd. Er is wel een regeling toegevoegd waarmee voorkomen wordt dat dergelijke waardevolle bebouwing geheel of gedeeltelijk wordt gesloopt. Voor een volledige beschrijving van de regeling wordt verwezen naar paragraaf 1.1.

In artikel 6.1, lid 2 onder a jo. 6.1., lid 3 Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat het opnemen van een sloopverbod met vergunningstelsel niet leidt tot een schadevergoeding. In de wet wordt geregeld dat schade als gevolg van bijvoorbeeld een sloopvergunningstelsel pas kan worden vastgesteld op grond van een genomen besluit op een concrete aanvraag (bijvoorbeeld indiende aanvraag wordt geweigerd).

Individuele inspraakreacties

1. Inspreker

Inspraakreactie (telefonisch d.d. 12 juni 2014):

1. Inspreker verzoekt de aanduiding 'karakteristiek pand' te verwijderen van de kaart. Inspreker is van mening dat als de gemeente de aanduiding eenvoudig op kan nemen, zij deze aanduiding ook makkelijk kan verwijderen.
2. Inspreker heeft ernstige bezwaren tegen de extra regelingen die gepaard gaan met deze aanduiding. Inspreker geeft aan dat zij de eigenaar is en niet de gemeente. Indien de gemeente iets te zeggen wil hebben over dit pand, dan kan de gemeente het pand kopen. Het is een mooi pand, maar van inspreker.
3. De informatiebrief over de aanduiding 'karakteristieke panden' aan huisnummer 185 is onder meer gericht aan de vader van inspreker. De vader van inspreker is echter ruim een half jaar geleden al overleden en het is erg slordig dat de brief ook aan hem gericht is. De gemeente had dit kunnen weten.

Reactie gemeente:

1. De aanduiding 'karakteristiek' is door ons niet eenvoudig opgenomen. Er heeft gedegen onderzoek plaatsgevonden naar de cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten in de gemeente. Daarbij is gebleken dat het pand Dorpsstraat 185/187 te Lunteren zowel ruimtelijk, cultuurhistorisch als object waardevol is voor Lunteren. Het betreft een woon-/winkelpand uit 1911 welke illustratief is voor de ontwikkeling van de middenstand in Lunteren en een ensemble vormt met andere woonhuizen uit het begin van de 20^{ste} eeuw aan de Dorpsstraat. Het pand heeft een prominente hoofdvorm en is gebouwd in een overgangsstijl met invloeden van Art Nouveau. Door het ontwerp, de ligging en de oorspronkelijke functie van het pand is het cultuurhistorisch waardevol voor de Dorpsstraat in Lunteren.
2. Inspreker heeft bezwaren tegen de regeling die sloop moet voorkomen. Daarom vraagt inspreker de gemeente de woning aan te kopen als zij deze regeling op wil nemen. Het bestemmingsplan geeft regels voor het (ruimtelijk) gebruik van een object, maar heeft geen zeggenschap over de eigendomssituatie. De gemeente is dan ook niet voornemens panden met een cultuurhistorische waarde aan te kopen, om hiermee het behoud te waarborgen. Inspreker geeft aan dat zij van mening is dat er sprake is van een mooi pand. Dat mooi zijn wordt inderdaad onderschreven in de objectwaarde van het pand en heeft daarmee cultuurhistorisch gezien waarde voor zijn omgeving. Met het gewraakte sloopregime wordt voorkomen dat deze waarde verloren gaat.
3. Wij hebben bij het kadastraal onderzoek dit inderdaad over het hoofd gezien. Wij bieden inspreker op dit punt onze welgemeende excuses hiervoor aan.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Dorpsstraat 185/187 te Lunteren te verwijderen.
De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inspreker

Inspraakreactie (telefonisch d.d. 19 juni 2014):

1. Inspreker is reeds jaren eigenaar van dit pand en heeft het op basis van oude blauwdrukken helemaal opgeknapt. Inspreker kan instemmen met de aanduiding, maar denkt dat deze aanduiding te zijner tijd wel een belemmering zou kunnen zijn bij verkoop. Omdat andere ontwikkelingen op dit perceel daardoor minder snel mogelijk zullen zijn. Verkoop is momenteel niet aan de orde.
2. De woning Engweg 13 ligt op de noord-west hoek met de Willem Welgravenlaan en heeft een vrij uitzicht op de velden in de zuid-oosthoek van deze straten. Inspreker geeft aan dat deze vrije velden behoren tot het karakteristiek van deze omgeving. Daarom vindt inspreker dat deze openheid gewaarborgd zou moeten worden. Inspreker heeft vernomen dat er mogelijk plannen zijn voor het bebouwen van deze open velden, o.a. voor een kerk. Inspreker zou dit zeer betreuren en mochten bouwplannen daadwerkelijk aan de orde zijn zal hij daar tegen bezwaar maken en dan ook tegen de aanduiding op zijn perceel.

Reactie gemeente:

1. Het gaat hier om een gevoel van inspreker. Wij hebben geen redenen op dit moment om aan te nemen dat de aanduiding karakteristiek de verkoop van het perceel zal frustreren. Inspreker stelt hier indirect dat er sprake is van planschade als gevolg van het opnemen van de aanduiding karakteristiek. Zoals in de algemene toelichting is aangegeven in paragraaf 1.2 leidt het opnemen van een sloopverbod niet tot schadevergoeding. In de wet wordt wel geregeld dat schade als gevolg van bijvoorbeeld een sloopvergunningstelsel pas kan worden vastgesteld op grond van een genomen besluit op een concrete aanvraag.
2. Over de waarborging van de openheid en eventuele bebouwing daarvan merken wij het volgende op: het voorliggend bestemmingsplan houdt een conservering in van de geldende planologische situatie. Op dit moment zijn er geen plannen bij ons bekend voor deze open velden. Mocht in de toekomst een ontwikkeling op deze locatie worden mogelijk gemaakt dan zal daarvoor een (bestemmingsplan) procedure worden gevolgd. Dergelijke procedures worden kenbaar gemaakt via de gemeentepagina in Ede-Stad.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Engweg 13 te Lunteren te verwijderen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Inspreker

Inspraakreactie (telefonisch d.d. 13 juni 2014 en een aanvulling op 31 juli 2014):

1. Inspreker gaat op vakantie en zal niet bij de inloopavond aanwezig zijn en hij heeft op dit moment bezwaar met de aanduiding van karakteristiek pand. Inspreker wenst na zijn vakantie (10 juli) een afspraak met de gemeente Ede over consequenties over de aanduiding in het bestemmingsplan. Inspreker neemt hierover zelf contact op met de gemeente Ede.

Aanvulling inspraakreactie (telefonisch d.d. 31 juli 2014)

2. Inspreker heeft advies ingewonnen over het isoleren van zijn pand. Uit dit advies is naar voren gekomen dat isolatie niet mogelijk is. Daarnaast zijn er wellicht andere verbouwingen nodig. De eventuele kosten die hieraan verbonden zijn, staan niet in verhouding tot het behoud van zijn pand. Ofwel door de aanduiding karakteristiek wordt de mogelijkheid voor nieuwbouw gefrustreerd, omdat het pand niet meer mag worden gesloopt. Dit terwijl een verbouwing naar de huidige maatstaven, kostentechnisch gezien, geen reële optie is.
3. De aanduiding karakteristiek pand heeft gevolgen voor de verkoopprijs van zijn pand. Inspreker stelt dat zijn pand door de aanduiding in waarde daalt en de verkoopbaarheid van het pand kan belemmeren.

Reactie gemeente:

2. Inspreker stelt dat de aanduiding karakteristiek eventuele sloop en nieuwbouw frustreert, terwijl verbouwing financieel gezien geen reële optie is. Inspreker geeft daarbij aan dat hij onderzoek heeft laten doen naar de mogelijkheden voor isolatie van het pand. Wij kennen de inhoud en onderbouwing van het genoemde advies niet. Wij zullen in de ontwerp-fase van het bestemmingsplan Lunteren met inspreker in overleg treden om zijn bevindingen te bespreken.
3. Het gaat hier om een gevoel van inspreker. Wij hebben geen redenen op dit moment om aan te nemen dat de aanduiding karakteristiek de verkoop van het perceel zal frustreren.

Conclusie:

De inbreng van inspreker geeft aanleiding tot nader overleg. Wij zullen hiervoor in de ontwerp-fase van het bestemmingsplan Lunteren met inspreker contact opnemen.

4. Inspreker

Inspraakreactie:

Inspreker is het niet eens met de aanduiding karakteristiek op zijn pand. Inspreker vreest waardevermindering en is het niet eens met het feit dat de gemeente beslist over zijn eigendom.

Reactie gemeente:

Inspreker stelt hier indirect dat er sprake is van planschade als gevolg van het opnemen van de aanduiding karakteristiek. Zoals in de algemene toelichting is aangegeven in paragraaf 1.2 leidt het opnemen van een sloopverbod als gevolg van de aanduiding 'karakteristiek' niet tot schadevergoeding. In de wet wordt wel geregeld dat schade als gevolg van bijvoorbeeld een sloopvergunningstelsel pas kan worden vastgesteld op grond van een genomen besluit op een concrete aanvraag.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Oude Arnhemseweg 35 te Lunteren te verwijderen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5. Inspreker

Inspraakreactie (telefonisch d.d. 10 juli 2014):

1. Inspreker merkt op dat de woning van latere datum is dan in de beschrijving opgenomen (1930 ipv 1900);
2. Inspreker stelt dat de woning verre van origineel meer is. De Art Nouveau-invloeden heeft hij zelf toegevoegd, zoals de voordeur en het glas in lood. Ook heeft inspreker dakkapellen aangebracht en is de schoorsteen verwijderd.
3. De woning Engweg 6 is vergelijkbaar, maar veel origineler volgens inspreker. Deze woning heeft de aanduiding niet gekregen. Dat vindt hij raar.
4. Inspreker ziet de aanduiding 'karakteristiek pand' als een belemmering, waardoor eventuele verkoop bemoeilijkt zou kunnen worden.

Omwille van deze beweegredenen vraagt inspreker de gemeente de aanduiding 'karakteristiek pand' dan ook van zijn perceel, Engweg 4 te Lunteren, te verwijderen.

Reactie gemeente:

1. Inspreker geeft aan dat de woning van later datum is dan omstreeks 1900. Op basis van archiefonderzoek is de verwachting dat de woning dateert van 1920-1921. Helaas zijn er geen oorspronkelijke bouwtekeningen in het archief aanwezig. Wel worden in het kadaster op het perceelsnummer K 1860 aan de Engweg twee huizen vermeld met de dienstjaren 1921/1922. De bouwjaren zijn dan zo rond 1920/1921. Mogelijk betreffen de twee huizen dus Engweg 4 en Engweg 6 die qua bouwvolume en vorm identiek zijn. Van nr. 4 zijn een bouwtekening en bouwaanvraag uit 1925 voorhanden, waarbij wijzigingen aan het bestaande pand worden aangevraagd. Dat betekent dat nr. 4 al vóór 1925 bestond. Het bouwjaar 1920-1921 voor beide panden lijkt daarmee aannemelijk.
- 2/3. Inspreker geeft aan dat de woning verre van origineel is. Er zijn veel wijzigingen doorgevoerd. Volgens inspreker is de woning Engweg 6 (geen aanduiding) veel meer in originele staat; Uit archiefonderzoek blijkt dat er inderdaad enkele wijzigingen hebben plaatsgevonden aan nr. 4, waardoor de plattegrond, de gevels en het bouwvolume enigszins zijn gewijzigd:
 - o De eerste wijziging was al in 1925. Aan de achterzijde is toen in de rechtertravee een uitbouw op de schuur gerealiseerd met een erker om zo de slaapkamer te verlengen.
 - o Vervolgens kreeg het pand in 1961 een nieuwe serre en dakkappel in de linkertravee, eveneens aan de achterzijde.
 - o Verder is een vergunningaanvraag voor een wijziging bekend uit 2009. Het betreft het slopen van een carport en schuur en het bouwen van een nieuwe carport en berging.
 - o Mogelijk hebben in de tussentijd nog andere wijzigingen aan het pand plaatsgevonden waarvoor geen vergunning is aangevraagd/nodig was, en die derhalve niet bij de gemeente bekend zijn. Zo lijkt het ingangsportaal ook deels dichtgezet (vergelijk nr. 6) en zijn er dakkapellen aangebracht.

De woning op nr. 6 lijkt inderdaad méér in originele staat te zijn. De oorspronkelijke plattegrond is intact. Weliswaar is voor dit pand in 1961 een aanvraag voor een serre met flinke dakkappel aan de achterzijde in de linkertravee aangevraagd en vergund, maar deze lijkt niet gerealiseerd. Wel zijn hier kleinere dakkapellen aangebracht en een grote aan de voorzijde.

Het archiefonderzoek geeft aanleiding ook naar het object Engweg 6 te Lunteren te kijken. Daarbij kan geconcludeerd worden, gebaseerd op de gegevens uit het kadaster, de bouwvolumes zoals aangegeven op de bouwvergunning uit 1925 voor nummer 4 en de uiterlijke kenmerken van de beide panden dat deze van oorsprong identiek zijn aan elkaar. Dit verhoogd de ensemblewaarde van het object op nummer vier en geven gezamenlijk meer inzicht in de ontwikkeling van de uitbreiding van het oostelijk deel van Lunteren met villa-achtige huizen. De beide objecten zijn de laatste nog bestaande woningen uit deze periode uit de jaren 20 van de twintigste eeuw in dit deel van de Engweg, waardoor de cultuurhistorische waarde nog verder verhoogd wordt.

4. Inspreker geeft aan dat de aanduiding zal werken als een belemmering bij eventuele verkoop. Het gaat hier om een gevoel van inspreker. Wij hebben geen redenen op dit moment om aan te nemen dat de aanduiding karakteristiek de verkoop van het perceel zal frustreren.

Conclusie:

De reactie van inspreker is deels gegrond. Het pand is iets minder oud dan werd verondersteld. Het oorspronkelijke bouwvolume van het pand is nog steeds herkenbaar, maar wel aangepast. De ensemblewaarde wordt echter versterkt door het naastgelegen object, Engweg 6 te Lunteren. Beide objecten samen geven een goed beeld van de oorspronkelijke woningen en de dorpsontwikkeling aan de oostzijde van Lunteren. In plaats van de gevraagde verwijdering van de aanduiding karakteristiek op het object Engweg 4 te Lunteren geeft het uitgevoerde onderzoek aanleiding de lijst met objecten met deze aanduiding juist uit te breiden met het object Engweg 6 te Lunteren.

De inspraakreactie leidt dan ook tot het wijzigen van het bestemmingsplan, door het toevoegen van de aanduiding karakteristiek op het object Engweg 6 te Lunteren. De aanduiding op Engweg 4 te Lunteren blijft bestaan. Daarnaast wordt in het overzicht van de karakteristieke panden het juiste jaartal genoemd.

6. Inspreker

Inspraakreactie:

Inspreker maakt bezwaar tegen de aanduiding als 'karakteristiek pand'. Inspreker merkt op dat het pand geen origineel aanzicht meer heeft. Het is onlangs geschilderd en er zijn nieuwe reclameborden op de gevel aangebracht. Daarnaast zijn er wellicht in de toekomst nog plannen de winkel en/of woonruimte uit te breiden. Inspreker rekent erop dat zijn pand van de lijst wordt afgehaald.

Reactie gemeente:

Bij de waardering van het pand is de huidige situatie uitgangspunt. Daarbij is onder andere gelet op eventuele aantasting van het uiterlijk ten aanzien van de eerder bekende situatie en op de bouwkundige staat (vanaf de straat). Alle panden zijn eind 2013 bezocht en die situatie is meegenomen in de totale afweging of een pand in aanmerking komt voor de aanduiding 'karakteristiek'. In dit geval is dus ook rekening gehouden met het aanzicht van het pand zoals het er nu staat, inclusief aanpassingen, nieuw schilderwerk en reclameborden. De aanduiding 'karakteristiek' zelf geeft geen bouwbeperkingen. Het enige dat de aanduiding regelt is dat het pand niet geheel of gedeeltelijk kan worden gesloopt. Gedeeltelijke sloop mag niet plaatsvinden zonder daarvoor eerst vergunning aan te vragen. Een sloopvergunning kan worden verleend indien de sloopplannen geen afbreuk doen aan het karakter van het gebouw en zijn omgeving. Als het ten behoeve van een verbouwing of uitbreiding nodig is om onderdelen van het object te slopen dan is dat nog steeds mogelijk, indien de daaraan gerelateerde sloopplannen geen afbreuk doen aan het karakter van het gebouw en zijn omgeving. Geen sloopvergunning is vereist indien de sloopwerkzaamheden verband houden met regulier onderhoud, vergunningsvrij bouwen dan wel er inpandig wordt gesloopt. Voor een uitgebreide beschrijving van de werking van het sloopregime wordt verwezen naar de algemene toelichting, in paragraaf 1.1.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Dorpsstraat (166a, 168 en) 172 te Lunteren te Lunteren te verwijderen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Inspreker

Inspraakreactie:

1. Inspreker is blij dat de gemeente haar stedenbouwkundige beheer verbetert met het behoud van karakteristieke panden. Inspreker maakt echter bezwaar hoe met dit onduidelijke voorstel 'iets' geregeld wil worden. Wat er wel concreet aan de orde is bij slopen wordt hier namelijk totaal niet toegelicht behalve een onbeschreven werking van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en onbeschreven bemoeienis met de gemeentelijk sloopvergunning. Inspreker is van mening dat de gemeente probeert zich hier een te onduidelijk middel te verschaffen waarmee onduidelijke beperkingen voor de eigenaren ontstaan. Waarbij de beperkende consequenties voor de eigenaren te onduidelijk beschreven zijn en nu ook louter bij de eigenaren komen te liggen. Dit is niet acceptabel, aldus inspreker.
2. Inspreker merkt op dat besturen niet decreten uitvaardigen is maar in redelijkheid samenwerken als een geheel en samenstel van onderdelen. Daarom dient dit te ontwikkelen beleid concreet heldere handen en voeten te krijgen in een redelijke en hanteerbare werkwijze voor beide partijen. Inspreker geeft aan dat nieuwe ideeën vaak gelanceerd worden met een zogenaamd vrijblijvende intentie om verder in de tijd bij praktische situaties direct te verworden tot een draak voor betrokkenen door dan mankerende praktische invulling en afbakening van deze intenties en daardoor 'wettische' onpraktische interpretaties van dit beleid. Dan wordt goed bedoeld stimulerende beleid louter een extra probleem en kostenposten voor de eigenaar en hier gemeente en wordt de goede intentie zelfs tot een te bevechten dode regel zonder draagvlak bij eigenaren/bewoners. Een dergelijke draak is nu al te lezen uit de ontvangen brief: "in het geval dat u een sloopvergunning aanvraagt zal deze worden voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie let erop dat de sloopplannen geen afbreuk doen aan het karakter van het gebouw en z'n omgeving". Inspreker merkt op dat er per definitie sprake van afbreuk ingeval van het aangevraagde slopen van een karakteristiek pand en zie hoe de aanvrager daarmee dan totaal is overgeleverd aan de commissie cq grillen van dit ongedefinieerd beleid. Dit is niet acceptabel, aldus inspreker.
3. Inspreker vraagt de gemeente daarom:
 - dat de gemeente erkent met dit nieuwe beleid zich een louter extra overleg wenst te verschaffen met de eigenaren van betreffende panden in geval van sloopdreiging om de gelegenheid te hebben naar redelijke grondslagen voor 'redding' & duurzaam behoud van het karakteristieke pand te zoeken?
 - dat de gemeente erkent dat zij zich hiermee geen oneigenlijk middel verschaft waaruit de consequenties louter bij de eigenaren komt te liggen wanneer dat de gemeente wil behouden waar eigenaren willen slopen. Erken de ingebakken verleiding dat de gemeente zich hiermee gratis door initiële vriendelijke onduidelijkheid en misleiding, een oneigenlijk middel verschaft om zich kosteloos hard te kunnen maken voor 'behoud' zonder zich dan ook formeel te verbinden aan financiële deelname van enige 'redding'. Ref. misleiding; in de ontvangen brief wordt misleidend een subsidie gesuggereerd terwijl niet iets concreets bestaat. Naar mening van inspreker mag de gemeente niet zolang er niet concreets is vastgelegd zich daarom behalve gelegenheid tot overleg over het voorgenomen slopen niets verders toe-eigenen omdat anders gerechtelijk stoeien en droeve verloedering en verkrotting om Ede de andere weg naar sloop wordt.
 - dat de gemeente erkent dat uit dit nieuwe beleid belangrijke beperkingen voor de eigenaren ontstaan en dat dit belangrijke financiële consequenties kan hebben tot zij het tegendeel duidelijk maakt en vastlegt in dit beleidsvoorstel. Planschade en WOZ schade.
 - dat bij aanvang deze beleidsintenties daarom worden vergezeld van praktische handleiding die recht doen aan de belangen van betreffende eigenaren van karakteristieke panden in Ede. Dat dit behoud na te streven is maar helaas ook slechts tot waar dit hen praktisch mogelijk is (praktische grenzen en redelijke eindigheid van dit beleid bij aanvang te formuleren).
 - dat wordt erkend en vastgelegd dat in geval van verlengd behoud na sloopdreiging van karakteristieke panden niet louter de eigenaren maar ook gemeente Ede dragers kunnen zijn van eventuele extra behoudskosten volgende uit consequenties van dit nieuwe beleid. Deze aardsheid maakt dat ieders beperktheid van financiële middelen onderkend wordt en daarmee ook praktische beperkingen en zelfs eindigheid van dit beleid dient te worden erkend. Dat daarom wordt vastgelegd dat de gemeente zich dan ook verbindt tot praktische financiële deelname in het geval zij dat verlengde behoud zo belangrijk en haalbaar vindt. Zo worden de eigenaren beschermd alsook de gemeente tegen zichzelf in de toekomst.

Inspreker vraagt de gemeente om aanvullend & ondersteunend beleid voor deze karakteristieke panden.

4. Dit niet slopen beleid kan volgens inspreker beter vergezeld worden door een preventief kwalitatief beheer en daarmee tot beter behoud van de karakteristieke panden en dit te promoten als preventief stimulerend beleid tot behoud van de karakteristieke panden – nogmaals indien mogelijk – .
5. Kan deskundig en hands- on gefaciliteerd worden om daarmee tot een beter levend beleid te kunnen worden & blijven waarmee karakteristieke panden gezonder en duurzamer blijven en louter daardoor minder gauw door slopen bedreigd zullen worden. Een onderdeel kan zijn het beschikbaar stellen van expertise van het Restauratiefonds en de rondreizende inspecties teams van de Monumentenwacht.
6. Ter goed vergelijk hier hoe gemeente Ede ook bezig is met de ontwikkeling van beheer tot behoud van karakteristieke bomen. In de praktijk betekent voor de eigenaren herhaalde inzet van boomdeskundigen om deze bomen te beoordelen op hun gezondheid en houdbaarheid en dit brengt belangrijke extra kosten met zich mee. Gemeente reageert welwillend maar mankeert hier nog de praktische hands-on deelname en inbreng van de gemeente waardoor in de praktijk betrokkenen zelfs eerder geneigd zijn een boom te slopen voordat het een echte last kan worden. De gemeente wil wat en formuleert beleid maar vervolgens is zij node niet thuis als het op het enige uitwerking aankomt. Een goed voorbeeld hoe beleid noodzakelijk handen & voeten dient te krijgen en hoe in het zelfde beleid ook onderkent dient te worden dat een boom soms ook gewoon ophoud wanneer de kosten praktisch te hoog worden en hoe in het zelfde beleid ook erkent dient te worden dat een boom soms ook gewoon ophoud wanneer de kosten praktisch te hoog worden. En slechts soms tenzij daartoe een extra investering overwogen kan worden tot verlenging van de levensduur.
7. Dus naast een 'niet slopen reddingsboei – beleid van karakteristieke panden' ook te komen tot een inhoudelijk beleid tot een 'beter behoud van karakteristieke panden' te komen.
8. Inspreker heeft nog een heel specifiek voorbeeld over onderkende eindigheid van karakteristieke panden. De overbuurvrouw van inspreker maakt ook bezwaar tegen deze voorgenomen aanmerking van haar pand. Op het oog een karakteristiek pand maar inwendig qua indeling en bouwkundig verouderd dat verbouwing naar huidige maatstaven absoluut geen reële onderneming is. Daarom is het aanmerken als karakteristiek pand hier helemaal onterecht daarom niet aan de orde en niet acceptabel. Dit soort aspecten dient onderdeel te zijn van de voorbereidingen van deze aanmerking. Deze inhoud ontbreekt blijkbaar, aldus inspreker.

Reactie gemeente:

1. Inspreker geeft aan de regeling behorende bij de aanduiding karakteristiek onduidelijk is. De regeling is echter eenvoudig uit te leggen. Daarvoor wordt verwezen naar de uitleg zoals beschreven in de algemene toelichting, in paragraaf 1.1.
2. Inspreker geeft aan dat nieuw beleid praktisch en hanteerbaar moet zijn en is van mening dat daar in dit geval geen sprake van is. Inspreker verwijst daarbij naar het vragen van advies aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarbij de commissie er op let dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het gebouw en zijn omgeving. Slopen doet per definitie afbreuk aan het gebouw, zegt inspreker.
Zoals beschreven in de algemene toelichting is het sloopregime opgedeeld in twee delen, te weten een vergunningstelsel voor het gedeeltelijk slopen van het pand en een wijzigingsbevoegdheid indien er sprake zou zijn van volledig slopen. Bij gedeeltelijk slopen, waarvoor een vergunning aangevraagd moet worden is het van wezenlijk belang dat het karakter van het gebouw en zijn omgeving geen afbreuk wordt gedaan. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid is de integrale belangafweging, waarbij gekeken wordt naar ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen, noodzakelijk om te komen tot een goed oordeel over het verzoek.
3. De inspreker vraagt de gemeente om erkenning van een in zijn ogen oneigenlijk middel om te komen tot extra overleg zodra sloop dreigt, zonder dat er, ten behoeve van het beoogde behoud van deze panden, financiële middelen tegen over staan. Terwijl de inspreker verwacht dat er wel financiële consequenties zijn voor de eigenaren, zoals kosten voor behoud en beïnvloeding van de waarde van het betreffende onroerend goed.
De gemeente erkent dat er door het invoeren van de aanduiding karakteristiek een overlegmiddel, middels de vergunningaanvraag, wordt gecreëerd. Of er daadwerkelijk in de praktijk sprake zal zijn van meer overleg dan in andere gevallen van sloop is nog maar de vraag. In de meeste gevallen van sloop zal er immers sprake zijn van bouwplannen, waarvoor ook al

overleg nodig zal zijn.

Dit overleg is bij panden met de karakteristieke aanduiding echter van wezenlijk belang, om te voorkomen dat gebiedspecifieke ruimtelijke kwaliteiten zonder overleg worden aangetast.

De gemeente erkent niet dat er altijd financiële middelen tegenover deze aanduiding zouden moeten staan. De betreffende panden zijn immers verder vrij van voorwaarden of aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, wijziging of beperking van bouw mogelijkheden. Het staat de eigenaren nog steeds vrij naar eigen inzicht het pand te onderhouden of aan te passen (binnen uiteraard andere wet- en regelgeving).

Zoals reeds eerder aangegeven zal er bij beoogde bouwplannen, waarvoor de eigenaar sloop noodzakelijk acht, sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging.

Inspreker stelt indirect dat er sprake is van planschade als gevolg van het opnemen van de aanduiding karakteristiek. Zoals in de algemene toelichting is aangegeven in paragraaf 1.2 leidt het opnemen van een sloopverbod als gevolg van de aanduiding 'karakteristiek' niet tot schadevergoeding. In de wet wordt wel geregeld dat schade als gevolg van bijvoorbeeld een sloopvergunningstelsel pas kan worden vastgesteld op grond van een genomen besluit op een concrete aanvraag.

4. Deze reactie heeft betrekking op inspraakreactie 4 t/m 8 waarbij inspreker kort samengevat de gemeente vraagt om ondersteunend beleid ten behoeve van preventief kwalitatief beheer en daarmee behoud van de panden. Er bestaan vanuit gemeente geen financiële regelingen die gericht zijn op het behoud van karakteristieke panden. De opgenomen regeling in het voorliggende bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het wel of niet slopen en de eigenaren worden daarmee vrij gelaten in de manier waarop zij hun pand onderhouden en/of wijzigen.

Conclusie:

Geconcludeerd wordt dat inspreker zich tot op zekere hoogte wel kan vinden in de aanduiding karakteristiek in het bestemmingsplan, maar dat hij dit graag begeleid ziet met een ondersteunende regeling ten behoeve van het behoud van deze panden (ondersteuning zowel financieel als in praktisch). Tegen de specifieke aanduiding op het object van inspreker zijn geen argumenten ingebracht die de gemeente nopen de aanduiding te verwijderen/wijziging voor het object Boslaan 36 te Lunteren. De gemeente is niet voornemens het sloopregime voor karakteristieke panden vergezeld te doen gaan van een ondersteunende regeling ten behoeve van het behoud van de bedoelde panden.

De argumenten van inspreker geven de gemeente geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

8. Inspreker

Inspraakreactie:

Inspreker vindt het extra vreemd en onterecht dat de gemeente meent dat ook deze woning als karakteristiek pand een extra lang leven beschoren is. Inspreker merkt op dat hij reeds eerder de gemeente uitgebreid heeft geïnformeerd bij zijn bezwaar over de WOZ waardering over de danig mankerende bouwkundige staat van zijn woning. Zijn woning oogt mooi maar het vele mankerende en gedateerde bouwkundige alsook de gedateerde indeling van kamertjes, trap en aanbouw maken dat verbouwing naar de huidige maatstaven absoluut geen reële onderneming meer is. Daarom vindt inspreker dat de aanmerking als karakteristiek pand hier helemaal onterecht, onzorgvuldig en niet acceptabel is.

Reactie gemeente:

Bij de beoordeling van de panden is geen link gelegd met de WOZ-waardering. Er is gekeken naar de ruimtelijke waarde, de cultuurhistorische waarde en de waarde als object. Daarbij is uitgegaan van de situatie op dit moment en dan vanaf de straat. Dat maakt het niet altijd mogelijk bouwkundige of andere gebreken te constateren en op basis daarvan te concluderen dat de bouwkundige staat dusdanig is dat de aanduiding karakteristiek niet acceptabel is. De aanduiding 'karakteristiek pand' heeft alleen betrekking op de buitenkant, de bouwmassa van het pand en de eventuele detaillering. Dat de indeling van het pand inmiddels verouderd zou zijn ten opzichte van huidige maatstaven is dan ook niet aan de orde voor deze waardering. Vanaf de straat is de woning niet in bouwvallige staat, en gezien de verdere waarderingen, o.a. op ruimtelijke waarde en de objectwaarde, en de ligging in een cultuurhistorische zone met een hoge waarde is ons inziens de aanduiding 'karakteristiek pand' niet onterecht of onzorgvuldig aangebracht.

Inspreker stelt indirect dat de aanduiding karakteristiek eventuele sloop en nieuwbouw frustreert. De regeling is bedoeld om kleinschalige, gevarieerde bebouwing in het straatbeeld in stand te houden. Bij beoogde bouwplannen, waarvoor de eigenaar sloop noodzakelijk acht, zal er sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging, zoals beschreven in de algemene toelichting, paragraaf 1.1.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Boslaan 25 te Lunteren te verwijderen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Inspreker

Inspraakreactie:

Het in de brief vermelde voornemen om karakteristieke panden op te nemen in het bestemmingsplan was inspreker niet bekend. Inspreker merkt op dat hij niet alleen bezwaren heeft tegen de aanwijzing van de kerk gelegen aan de Kerkhoflaan 17 maar stemt daar ook niet mee in.

Reactie gemeente:

De gemeenteraad heeft in het kader van de nota Erfgoed met Perspectief (2010) het voornemen geformuleerd om iets te doen tegen het verdwijnen van historische panden uit het straatbeeld. Met de totstandkoming van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede eind 2012 is inzichtelijk geworden welke objecten hiervoor in aanmerking komen. In het najaar van 2013 hebben wij een publicatie (gemeentelijke pagina in Ede-Stad 13/11/2013) uit doen gaan dat de gemeente specialisten op pad heeft gestuurd om de panden te controleren op historische kenmerken en ligging. Daarbij is aangegeven dat begonnen gaat worden in Lunteren, vanaf week 47/2013. De brief aan de eigenaren van de panden die daadwerkelijk de aanduiding 'karakteristiek pand' hebben gekregen in het voorontwerp-bestemmingsplan Lunteren is de volgende stap in de informatieverstrekking over dit voornemen geweest. Alleen de eigenaren van de betreffende panden hebben een op naam gestelde brief ontvangen over het voorontwerp-bestemmingsplan en de wijzigingen die daarin zijn opgenomen voor hun perceel. Zij zijn daarbij ook specifiek uitgenodigd voor de inloopavond op 16 juni j.l. Het voornemen komt dan ook niet geheel onverwacht. Ook is de procedure nog niet afgelopen. Na het voorontwerp komt immers ook nog het ontwerp en de vaststelling.

Er wordt door belanghebbende geen inhoudelijk argument gegeven voor het niet instemmen met de aanduiding 'karakteristiek pand'.

Conclusie:

Er zijn door inspreker geen argumenten aangedragen die aanleiding geven de aanduiding 'karakteristiek' van het object Kerkhoflaan 17 te Lunteren te verwijderen.

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Inspreker

Inspraakreactie:

Inspreker geeft aan dat hij blij is met de aanduiding karakteristiek pand op zijn pand. Insprekers visie is dat het pand in de toekomst beeldbepalend moet blijven en mogelijk een museumachtige functie krijgt. Mogelijk past daarbij een beperkte horecafunctie. Inspreker merkt op dat hij medewerking hierbij in de toekomst erg zal waarderen.

Reactie gemeente:

Mocht inspreker in de toekomst een concreet plan hebben dan kan hij daar uiteraard een principe-aanvraag indienen om medewerking te verlenen aan zijn plan. Of al dan niet medewerking wordt verleend aan de bouwplannen van inspreker wordt dan nader onderzocht. Wanneer de uitkomst is dat medewerking wordt verleend, kan ondermeer als voorwaarde worden gesteld dat nader onderzoek is vereist op het gebied van verschillende vakdisciplines. Onder meer dergelijke onderzoeken zullen dienen als onderbouwing voor een bestemmingsplanherziening.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reacties Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg conform art. 3.1.1 Bro is het voorontwerp-bestemmingsplan Lunteren toegezonden aan de volgende instanties:

- *Provincie Gelderland*
- *Waterschap Vallei en Eem*
- *Vitens*
- *Prorail*
- *Ministerie van Defensie*
- *Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten*
- *Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden*
- *Rijkswaterstaat*
- *N.V. Nederlandse Gasunie*
- *TenneT TSO BV*
- *Liander*
- *Kamer van Koophandel*

Zowel de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden als de provincie Gelderland hebben van de gelegenheid gebruik gemaakt te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. De overige van de bovenstaande instanties hebben geen inhoudelijke reactie gegeven.

1. Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden, Postbus 5364, 6802 EJ, Arnhem
VGGM heeft enkele opmerkingen over de toelichting van het bestemmingsplan en ziet graag dat het volgende wordt aangepast:

Conclusie voor hoofdstuk Externe veiligheid:

“In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. In het kader van externe veiligheid is er daarom geen reden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.”

In hoofdstuk Veiligheid:

De ‘Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid’ een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding’ veranderen in ‘Handleiding Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid een uitgave van Brandweer Nederland’

Reactie gemeente:

De gevraagde aanpassingen worden verwerkt in de toelichting.

2. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem, registratienummer 795557

Provincie Gelderland acht het voorliggend bestemmingsplan een plan van lokale aard. De provinciale afdelingen hebben geconstateerd dat er, zowel gelet op de huidige structuurvisie, als op de nieuwe omgevingsvisie in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn. De provincie ziet daarom geen reden om advies uit te brengen.

Indien het plan ongewijzigd in procedure wordt gebracht, of wanneer eventuele wijzigingen geen betrekking hebben op een provinciaal belang hoeft het ontwerp-bestemmingsplan noch het vastgestelde plan aan de provincie worden toegezonden. De provincie verwijst voor nadere informatie hierover naar de brief van Gedeputeerde Staten van d.d. 22 oktober 2009.

Reactie gemeente:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.