



NOTA ZIENSWIJZEN

BESTEMMINGSPAN

Lunteren

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Lunteren heeft van donderdag 18 september tot en met woensdag 29 oktober 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode hebben drie reclamanten een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden. Tevens heeft er op 11 november 2014 een zienswijzenoverleg plaatsgevonden. Het verslag van dit zienswijzenoverleg is aan deze nota van zienswijzen gehecht.

1. Reclamant

Inhoud zienswijze:

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding karakteristiek op zijn pand. Door het opnemen van een extra drempel van eventuele sloop wordt geen rekening gehouden met de eigenaren van de panden die in het bestemmingsplan de aanduiding karakteristiek hebben gekregen. Reclamant merkt op dat een groot karakteristiek pand vraagt om veel en duur onderhoud. Wanneer de staat van het pand in slechte staat is, dat onderhoud of renovatie onbetaalbaar wordt of niet meer mogelijk is, moet er de gelegenheid worden gegeven een herontwikkeling te laten plaatsvinden.
- b. Op dit moment heeft reclamant zijn pand in de verkoop en hij merkt al dat er sprake is van een ernstige waardedaling in de verkoop vanwege de aanduiding karakteristiek en de hoge drempel van sloop en herontwikkeling in de toekomst.
- c. Reclamant is van mening dat de gemeente de eigenaren tegemoet moet komen in de vorm van subsidie of een nadeelcompensatie of zijn pand van de lijst te schrappen.
- d. Op dit moment werkt reclamant veel in het buitenland en hij is niet altijd in de gelegenheid om inloopavonden over bestemmingsplannen bij te wonen of schriftelijk reactie/verweer op een bestemmingsplan te geven. Reclamant gaat ervan uit dat de gemeente hem van het verdere verloop van de procedure per e-mail op de hoogte houdt.

Reactie gemeente:

- a. Voorop wordt opgemerkt dat in Ede is gekozen voor een minimale beperking in het bestemmingsplan om de karakteristieke panden te beschermen. Voor een volledige beschrijving van de regeling wordt verwezen naar het algemene deel van de Nota van Inspraak & vooroverleg. De regeling voor karakteristieke panden is bedoeld om kleinschalige, historische bebouwing in het straatbeeld in stand te houden. Bij beoogde vergunningsplichtige bouwplannen, waarvoor de eigenaar sloop noodzakelijk acht, zal er sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Gedeeltelijke sloop zal wel in het kader van een omgevingsvergunning beoordeeld kunnen worden.

Voor uitzonderlijke situaties wordt in het bestemmingsplan wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding van de verbeelding te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

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

Met het voorgaande wordt naar onze mening tegemoet gekomen aan situaties waarbij aantoonbaar de restauratie van een karakteristiek pand niet meer in evenredige verhouding staat tot behoud van het object. Tot slot wordt vastgesteld dat er op dit moment geen concreet

voornemen bestaat tot sloop van het object waarmee wij rekening hadden moeten houden in de aanwijzing van uw object tot karakteristiek pand. Dit is ook door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangenomen in een uitspraak op 23 april 2014 (zaaknummer 201308234/1/R2).

- b. De gemeente heeft geen redenen om aan te nemen dat de aanduiding karakteristiek de verkoop van het perceel frustreert en dat er sprake zou zijn van een waardedaling. Daarbij wordt ook verwezen naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 april 2014 (zaaknummer 201309389/1/R4). In deze zaak was ook een planologische regeling opgenomen om een cultuurhistorisch pand te beschermen. In rechtsoverweging 3.4. overweegt de Afdeling dat er geen grond bestaat voor de verwachting dat er een waardevermindering zal optreden waarmee de gemeenteraad rekening had moeten houden.
- c. 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 bouwmogelijkheden. Het staat de eigenaren nog steeds vrij naar eigen inzicht het pand te onderhouden of aan te passen (binnen uiteraard geldende wet- en regelgeving). Zoals reeds eerder aangegeven zal er bij beoogde bouwplannen, waarvoor de eigenaar sloop noodzakelijk acht, sprake zijn van een zorgvuldige belangenafweging.

Reclamant stelt indirect dat er sprake is van planschade als gevolg van het opnemen van de aanduiding karakteristiek. Echter het opnemen van een sloopverbod als gevolg van de aanduiding 'karakteristiek' leidt 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. Op deze plaats wordt verder korthedshalve verwezen naar het algemene deel van de Nota van Inspraak & vooroverleg.

- d. Bij bestemmingsplannen is het gebruikelijk om deze te publiceren in de Ede-Stad en de Staatscourant. In dit geval is men ook persoonlijk in kennis gesteld. Reclamant is door middel van een brief op de hoogte gesteld dat op zijn pand de aanduiding karakteristiek wordt opgenomen. Gelet op dit expliciete verzoek van reclamant zullen afschriften van de brieven die in het kader van deze procedure worden verzonden ook per mail worden toegestuurd. Daarbij geldt echter wel dat de gemeente niet verantwoordelijk kan worden gehouden voor technische gebreken in de verzending. Juridisch blijft de wettelijke bekendmaking in Ede-Stad en de Staatscourant het uitgangspunt.

Conclusie:

De ingediende zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Reclamant

Inhoud zienswijze:

Reclamant verzoekt de gemeente tot aanpassing van de bestemming van het perceel Postweg 38/ Schaepmanstraat 1 te Lunteren, kadastraal bekend Lunteren K 5527. De huidige bestemming is Wonen/Kantoren/Installatiebedrijven. Het pand staat op dit moment leeg en te huur. Er is een aspirant huurder in de sector diergeneeskunde die geïnteresseerd is in aanhuur. Reclamant verzoekt om de toevoeging van de bestemming praktijkruimte, de bestemming installatiebedrijven zou dan kunnen komen te vervallen. Reclamant merkt op dat er ruim voldoende parkeerruimte op eigen terrein aanwezig is en aan- en afvoer geen probleem gezien de ligging aan de ontsluitingsweg van Lunteren vanaf de A30. Reclamant heeft een recent situatietekening toegevoegd aan de zienswijze. Mocht het verzoek van reclamant niet mee kunnen worden genomen in het voorliggend bestemmingsplan dan verzoekt reclamant de gemeente een voorlopige gebruiksvrijstelling te verlenen.

Reactie gemeente:

In het geldend bestemmingsplan Lunteren Centrum heeft voorliggend perceel de bestemming Woondoeleinden met de aanduiding installatiebedrijf. In 2011 is er een vergunning verleend voor het

veranderen aan de gevel en in deze tekening staat de bestemming atelier, werkplaats en kantoor. Omdat er in het verleden is ingestemd met onder meer met het gebruik van een kantoor, is in het ontwerp bestemmingsplan Lunteren een gemengde bestemming opgenomen. Binnen deze gemengde bestemming (Gemengd-6) zijn de volgende functies mogelijk: wonen, installatiebedrijf, kantoor en atelier/opslagruimte. Een praktijkruimte kan niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan Lunteren-Centrum en ook niet binnen het ontwerp-bestemmingsplan Lunteren. De gemeente heeft echter onderzocht of er medewerking kan worden verleend aan het mogelijk maken van een praktijkruimte aan de hand van een gebruikswijking. Dat blijkt het geval. Mede gelet op het feit dat de functie van een installatiebedrijf komt te vervallen, zijn er stedenbouwkundig gezien geen belemmeringen. Ook het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet om medewerking hieraan te kunnen verlenen. Om deze reden is de gemeente bereid de aanduiding praktijkruimte toe te voegen aan het sublid kantoor in de bestemmingsomschrijving van de bestemming Gemengd-6, met dien verstande dat de functie installatiebedrijf komt te vervallen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding voor aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan.

3. Reclamant

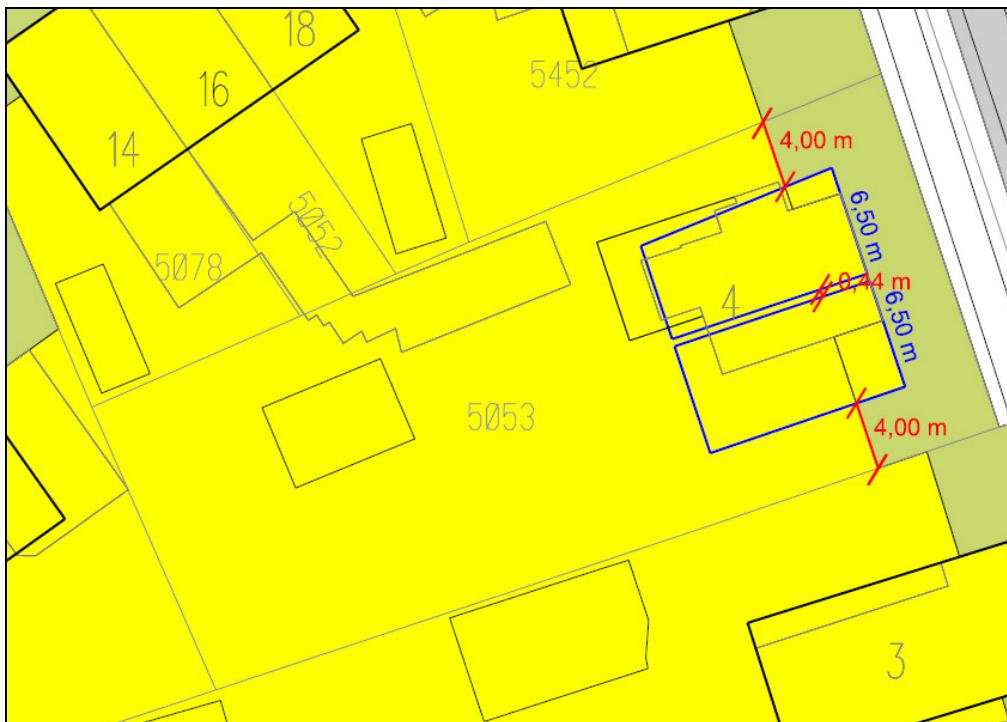
Inhoud zienswijze:

- a. Het voorontwerp bestemmingsplan Lunteren is door vakantieperikelen aan de aandacht van reclamant ontsnapt en daarom heeft hij geen inspraakreactie ingediend. Daarbij merkt reclamant op dat de periode van inspraak met twee weken wel erg kort was.
- b. In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan wordt gesteld dat het een conserverend bestemmingsplan is. Het bezwaar van reclamant is dat zijn perceel niet consoliderend is maar zijn bouwrechten worden ingeperkt. Het vigerende bestemmingsplan Lunteren-Centrum 2004 biedt namelijk de mogelijkheid tot bouwen van twee woningen. Reclamant geeft aan dat deze mogelijkheid nu door artikel 34.2.1b van het ontwerp-bestemmingsplan wordt ontnomen. Reclamant licht dit als volgt toe: zijn kavel is ter hoogte van de voorgevel iets meer dan 22 meter breed. Binnen deze maat passen volgens het vigerende bestemmingsplan twee woningen van 6,5 meter voorgevel (artikel 3.3.3 sub k) plus de vereiste tweemaal 4 meter afstand tot de zijdelingse erfgrens (artikel 3.3.3. sub l). Reclamant verzoekt dan ook in het nieuwe bestemmingsplan Lunteren zijn bouwperceel de aanduiding twee-aaneen te geven en dusdanig te vergroten dat er weer twee woningen kunnen worden gesitueerd.

Reactie gemeente:

- a. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent geen verplichting voor het houden van inspraak over voorontwerp-bestemmingsplannen. Wel kent de Wro de verplichting om ontwerp-bestemmingsplannen voor zienswijzen ter inzage te leggen. Voor het al dan niet houden van inspraak is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Dit is een informele wijze van inspraak. De fase van zienswijze is een meer formelere fase. Volgens de inspraakverordening is het houden van inspraak over bestemmingsplannen niet verplicht, maar kan het college besluiten dat inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid, zoals een bestemmingsplan. Bij de actualisering van bestemmingsplannen heeft de gemeente ervoor gekozen om inspraak te houden. Bewoners hebben zo in een vroeg stadium de gelegenheid hun eigen perceel onder de loep te nemen en/of correcties op het plan door te geven. Ook kunnen zij zich uitspreken over andere onderdelen van het plangebied. Na de informele procedure van een bestemmingsplan, wordt het bestemmingsplan formeel ter inzage gelegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk om een zienswijze in te dienen. De reactietermijn hiervoor is zes weken (dit is een wettelijk vastgestelde termijn). Reclamant heeft hiervan gebruik gemaakt. Er is naar onze mening niet gebleken dat reclamant in zijn belang is geschaad.
- b. Het bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan; dat betekent dat is gekeken naar de feitelijke legale situatie in combinatie met de geldende planologische situatie. Dit is

vervolgens vertaald volgens de uniforme systematiek van de wijze van bestemmen die binnen het stedelijk gebied van de gemeente Ede wordt gehanteerd. Dit betekent dat bij een woonbestemming een bouwvlak is ingetekend en een bebouwingstype is aangegeven. Uiteraard wordt in bijzondere gevallen maatwerk toegepast. Hiervan is geen sprake in de situatie van reclamant. In artikel 3.3.3. van de geldende planregels van het bestemmingsplan Lunteren-Centrum staat dat de bouwwijze van hoofdgebouwen uitsluitend 'vrijstaand' is, met andere woorden er kan uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd. Reclamant geeft aan dat zijn perceel groot genoeg is voor twee vrijstaande woningen. Er wordt echter aan voorbij gegaan dat de zijdelingse perceelsgrens ook van toepassing is tussen deze woningen zelf. Er moet op basis van het geldende bestemmingsplan een afstand van 4 meter tussen de zijdelingse perceelsgrens worden aangehouden. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt in de planregels namelijk als volgt omschreven: 'de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel'. Een bouwperceel wordt omschreven als: 'Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten'. Een hoofdgebouw staat dus altijd op een bouwperceel. Nu een woning, ongeacht de vraag of een perceel is gesplitst of niet, altijd een eigen bouwperceel heeft en hieraan regels zijn verbonden, geldt ook op het perceel van reclamant een afstand van tweemaal 4 meter tussen twee (nieuw te bouwen) vrijstaande woningen. De zijdelingse perceelsgrens moet aldus worden gelezen dat hiermee de afstand tussen twee woningen wordt bedoeld. Dat de woningen op een en hetzelfde perceel staan, maakt dit niet anders. Dit blijkt ook uit onderstaand kaartje.



Kaart: Uitsnede uit bestemmingsplan met als ondergrond de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN)

Het bouwen van twee woningen op één kadastraal perceel is om stedenbouwkundige redenen niet mogelijk en ook ongewenst op basis van het geldende bestemmingsplan.

Van belang hierbij is dat in de toelichting op het bestemmingsplan Lunteren-Centrum is beschreven dat met name de woongebieden in hoofdzaak uit vrijstaande woningen bestaan. Dit beeld wordt als zeer bepalend gezien voor de dorps karakteristiek en vormt dan ook een van de belangrijkste te handhaven kenmerken. De verhouding tussen het bebouwde en het onbebouwde gedeelte van de percelen is in belangrijke mate bepalend voor de stedenbouwkundige karakteristiek. In Lunteren is over het geheel genomen het bebouwde deel kleiner dan het onbebouwde deel en geeft daardoor het gewenste te handhaven dorps karakter. Voor Lunteren

Centrum (waar de Westelijke Parallelweg onder valt) geeft het beeldkwaliteitsplan belangrijke uitgangspunten voor behoud van het dorpse karakter. Voor wat betreft de bestemming Woondoeleinden in het geldende bestemmingsplan staat in de toelichting verder dat primair vrijstaande woningen zijn toegelaten, tenzij dit anders is aangegeven. Voor wat betreft het perceel van reclamant is niet aangegeven dat andere typen woningen mogen worden gebouwd. Dit is ook in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Lunteren-Centrum waarbij voor de dichtere bebouwing de bestaande typologie het uitgangspunt geweest. Het bestemmingsplan maakte uitsluitend die veranderingen mogelijk die stedenbouwkundig gewenst zijn. Dit betekende dat veranderingen in de aanwezige typologie mogelijk zijn, maar uitsluitend als dit leidt tot een geringere bebouwingsdichtheid, ten ondersteuning en versterking van het dorpse karakter. Voor het perceel van reclamant blijkt nergens uit de toelichting en de regels van het geldende bestemmingsplan dat andere dan wel dichtere bebouwing is toegestaan. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat met de zijdelingse perceelsgrens de afstanden tussen de woningen onderling wordt bedoeld. Het criterium van een geringe bebouwingsdichtheid is immers van belang. Als de afstand niet tussen beide woningen van toepassing zou zijn, zoals reclamant beweert, dan wordt niet meer voldaan aan deze geringe bebouwingsdichtheid.

Uit het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken dat de zienswijze berust op een fictieve voorstelling van een aantal zaken die praktisch en juridisch gezien niet mogelijk zijn. Het is immers altijd de bedoeling geweest van de planwetgever om een afstand tussen twee woningen aan te houden van tweemaal 4 meter.

Ten overvloede merkt de gemeente op dat de aanduiding 'twee-aan-een' waar reclamant naar verwijst niet mogelijk is, omdat in Lunteren-Centrum een twee-onder-een kap woning op basis van de geldende regels niet mogelijk, tenzij dit al de bestaande situatie betrof. De bouwwijze van hoofdgebouwen is uitsluitend vrijstaand is, zoals al eerder is aangegeven, zowel binnen het geldende plan als binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Tot slot, tijdens het zienswijzenoverleg heeft reclamant aangegeven dat het bouwvlak van zijn woning niet klopt, omdat een kwart van het hoofdgebouw hierin niet is opgenomen. Reclamant heeft hiertoe een luchtfoto overhandigd. Naar aanleiding van het zienswijzenoverleg is dit nader bekeken. De conclusie van de gemeente is dat het bouwvlak juist is opgenomen. Als ondergrond van het bestemmingsplan gebruikt de gemeente de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) als uitgangspunt. Vervolgens heeft het hoofdgebouw een bouwvlak gekregen. De luchtfoto toont weliswaar aan dat niet het gehele pand in het bouwvlak ligt, maar dit heeft te maken met de overstek van het dak. Het dakoverstek valt namelijk niet binnen de hoofdmassa van een gebouw. Los daarvan geeft een luchtfoto een vertekend beeld, omdat de camera bij het maken van de luchtfoto nooit loodrecht op het perceel staat. Daarnaast heeft reclamant tijdens het overleg opgemerkt dat er een bouwvlak is opgenomen ter plaatse van een schuur aan de achterzijde van zijn perceel. Ook dit is nader bekeken en dat blijkt niet het geval. Vermoedelijk verwacht reclamant hier de eerder genoemde (kadastrale) ondergrond met een bouwvlak. Alleen ter plaatse van een bouwvlak (dikke zwarte lijn) kan een hoofdgebouw worden gerealiseerd. Dit is de (bestaande) woning van reclamant.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor aanpassing van het bestemmingsplan.



Verslag zienswijzenoverleg

| | | |
|-----------|---|-----------------------------------|
| Onderwerp | : | Ontwerpbestemmingsplan Lunteren |
| Datum | : | 11 november 2014 |
| Aanvang | : | 17:00 uur |
| Plaats | : | Raadhuis Ede, vergaderruimte A301 |

Opening

De wethouder opent de bijeenkomst.

Behandeling zienswijzen

Postweg 38/ Schaepmanstraat 1 te Lunteren

De wethouder meldt reclamant dat zijn verzoek zal worden ingewilligd, in die zin dat de gewenste functie wordt ingeruild voor het installatiebedrijf. Reclamant meldt dat hij blij is dat dat kan. Ambtenaar 1 licht toe op dat er geen bezwaren zijn om medewerking aan zijn verzoek te verlenen, onder meer omdat parkeren kan worden opgelost op eigen terrein. Door zijn verzoek mee te nemen in dit bestemmingsplan worden onnodige procedures voorkomen. Verder geeft ambtenaar 1 een toelichting op de verdere procedure van het bestemmingsplan. Van het overleg wordt een verslag gemaakt en dit verslag wordt bij de nota van zienswijzen gevoegd. Wanneer het college van burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het vast te stellen bestemmingsplan ontvangt reclamant (tegelijk met de gemeenteraad) deze nota van zienswijzen. De planning is dat het bestemmingsplan op 11 december a.s. wordt behandeld door de gemeenteraad. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de gemeenteraad haar eigen agenda bepaalt.

Westelijke Parallelweg 4 te Lunteren

Reclamant legt uit dat hij het perceel in 2007 heeft gekocht. Volgens het toen geldende bestemmingsplan Lunteren Centrum 2004 was het perceel geschikt voor bouw van twee huizen. Dit is hem destijds verteld door de makelaar en ook reclamant heeft de regels zo geïnterpreteerd. Reclamant constateert dat in het ontwerp bestemmingsplan Lunteren nog maar één woning wordt toegestaan. Reclamant merkt op dat hij op basis van het geldende bestemmingsplan twee maal een woning van minimaal 6,5 meter breed met een afstand van de zijdelingse perceel van 4 meter aan beide zijden kan realiseren. Omdat zijn perceel een breedte heeft van 22 meter blijft er volgens reclamant meer dan 1 meter over tussen zijn vrijstaande woningen. Ambtenaar 1 laat reclamant een kaartje zien waarin de regels zoals zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan worden vertaald (zie uitsnede hieronder).



Hieruit blijkt dat een afstand van 1 meter tussen beide woningen niet orde is, maar slechts circa 44 centimeter overblijft. Afgezien van het feit dat een onderlinge afstand van 1 meter ook niet wenselijk is, merkt ambtenaar 1 op dat de bedoeling van de regels is dat minimaal een afstand van 8 meter tussen beide woningen in acht dient te worden genomen. Ambtenaar 1 merkt op dat dit los staat van de vraag of het perceel al dan niet gesplitst is waardoor een zichtbare zijdelingse perceelsgrens ontstaat, waarvan men 4 meter uit de grens dient te blijven. Reclamant geeft aan dat hij het hier niet mee eens is, omdat hij dit niet uit de regels haalt. De wethouder merkt op dat hier sprake is van een verschil van mening. Daarnaast meldt de wethouder dat zij constateert dat makelaars vaker aangeven dat iets planologisch mogelijk is terwijl dat niet het geval is. Zij gaat hierover ook binnenkort in gesprek met NVM. Voorts geeft zij aan dat reclamant altijd een verzoek kan indienen, indien hij in de toekomst twee vrijstaande woningen op zijn perceel wil realiseren. Dan zal worden bekeken of hieraan medewerking kan worden verleend middels een bestemmingsplanherziening.

In aanvulling op zijn schriftelijke zienswijze merkt reclamant op dat het bouwvlak van zijn woning niet klopt want een kwart van het hoofdgebouw past niet binnen het bouwvlak, hiertoe overhandigt reclamant een luchtfoto. De wethouder meldt dat hiernaar wordt gekeken en mocht er worden geconstateerd dat reclamant gelijk heeft dan zal dit worden gecorrigeerd. Ook stelt reclamant dat de schuur op de achterzijde een bouwvlak heeft gekregen terwijl dit een bijgebouw is. Ambtenaar 2 merkt op dat ook dit zal worden bekeken en gecorrigeerd mocht dit nodig zijn. Verder geeft ambtenaar 1 een toelichting op de verdere procedure van het bestemmingsplan. Van het overleg wordt een verslag gemaakt en dit verslag wordt bij de nota van zienswijzen gevoegd. Wanneer het college van burgemeester en wethouders hebben ingestemd met het vast te stellen bestemmingsplan ontvangt betrokkene (tegelijk met de gemeenteraad) deze nota van zienswijzen. De planning is dat het bestemmingsplan op 11 december a.s. wordt behandeld door de gemeenteraad. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de gemeenteraad haar eigen agenda bepaalt.

Afsluiting

De wethouder sluit de bijeenkomst.