



Meulunterseweg 34
6741 HN Lunteren
T 0318 482462
E info@dbl-lunteren.nl
I www.dbl-lunteren.nl

Verslag 2^e omgevingsdialoog voor plan Zwartewater 19 Lunteren

In september vorig jaar is een eerste informatiemoment geweest voor de omgeving. Door de coronamaatregelen was dit als 'spreekuur'-idee opgezet. Omdat er maar twee bezoekers tegelijk mochten komen hebben we toen gewerkt met tijdslots. Bij dit informatiemoment zijn 3 buurtbewoners langs geweest om de plannen te bekijken, en zijn enkele schriftelijke reacties ontvangen.

De uitkomst van deze informatieavond is met de gemeente gecommuniceerd. De gemeente heeft daarna het ontwerp bestemmingsplan opgesteld en in maart 2021 gepubliceerd.

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen/bezwaren ingediend. Hierin werden met name de volgende punten genoemd:

- De aanwezige flora en fauna op het perceel
- De omgevingsdialoog onvoldoende
- De maatschappelijke tegenprestatie
- Stikstofdepositie

Aan de hand van de zienswijzen zijn enkele onderzoeken waar nodig verduidelijkt en aangevuld, en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd. De beoordeling van deze onderzoeken loopt nog.

Punten waar vanuit de initiatiefnemer actie nodig is zijn de Omgevingsdialoog en de Maatschappelijke tegenprestatie. Om deze punten te bespreken is een 2^e informatieavond georganiseerd op donderdagavond 21 oktober 2021. Er is gelegenheid gegeven om tussen 18.00u en 21.00u de aangepaste plannen te bekijken.

Omgevingsdialoog

Voor het voeren van een omgevingsdialoog bij een bouwplan/bestemmingsplan zijn geen voorschriften genoemd waarbij bepaald wordt wie een belanghebbende van het plan kan zijn. De criteria die men gebruikt voor de uit te nodigen burens verschillen: de selectie kan gemaakt worden op bijvoorbeeld permanente zicht op de locatie, een bepaalde afstand, alleen directe burens, ligging aan ontsluitingsroutes, een hele wijk e.d.,

Bij de vorige informatieavond waren de volgende criteria aangehouden: 4 woningen vanaf de locatie, zicht op de locatie, en bewoners die bijna altijd langs de locatie rijden om hun eigen woning te bereiken. Dit leverde 25 adressen op (blauwe woningen op afbeelding 1)

Vanuit enkele opmerkingen in de zienswijzen begrepen we dat er ook buiten deze 25 adressen bezwaar is gemaakt op de plannen. Voor de tweede informatieavond is daarom, in overleg met de gemeente, een ander criterium aangehouden: adressen binnen 130m rondom de locatie, en alle adressen aan de betreffende straat Zwartewater (blauwe en oranje woningen op afbeelding 1). In

totaal zijn 57 adressen uitgenodigd voor de 2^e informatieavond. Hiermee hopen we een breder gedragen dialoog te kunnen houden over het plan.



Afbeelding 1: uitnodigingen informatieavond

Voor het plan Zwartewater 19 Lunteren is de omgeving uitgenodigd kennis te nemen van het plan en eventuele vragen en opmerkingen over het plan door te geven. De volgende adressen hebben een uitnodigingsbrief in de brievenbus gehad:

- Zwartewater [redacted]
- Rogakker [redacted]
- Klokkegat [redacted]
- De Kweek [redacted]

Vooruitlopend op de informatieavond is een mail ontvangen van de bewoners van [redacted] waarin zij aangeven: '...de voorgestelde maatschappelijke tegenprestatie (verbetering speeltuin), merken wij in ieder geval op dat deze geen compensatie biedt voor de vernietiging van natuurwaarde op het Zwartewater door bebouwing van het groenperceel. Wij zullen morgen langskomen voor informatie. Dit moet echter geenszins worden uitgelegd als een akkoord voor bebouwing van het betreffende groenperceel op het Zwartewater en de maatschappelijke tegenprestatie. Zoals in onze zienswijze is aangegeven zijn wij voor behoud van het groene karakter van het betreffende perceel en de hoge natuurwaarde. Wij behouden ons daarom ook alle rechten voor.' Wij hebben dit ter kennisgeving aangenomen.

Op de informatieavond is een presentatie gegeven van het plan zoals deze er nu ligt. Aan de hand van de bezwaren, en het ontwerp van de potentiële koper is het plan iets aangepast:

- Het bouwblok is 0,5m¹ verschoven in westelijke richting



- Het landschappelijk inpassingsplan is iets aangepast, aan de hand van overleg tussen de ontwerper van de woning en de gemeente

In de bijlage de presentatie zoals deze die avond is laten zien.

De bewoners van de volgende adressen zijn langs geweest:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tevens was de potentiële koper van de locatie aanwezig. Enkele impressies van de nieuwe woning zijn besproken met de belangstellenden.

Reacties vanuit de informatieavond:

- Jammer van het verlies aan groen in de omgeving, men kijkt liever tegen een groengebied aan dan tegen een huis
- Op een enkele uitzondering na heeft men geen problemen met het realiseren van een woning op de locatie
- De bewoners geven aan dat de procedures zorgvuldig doorlopen dienen te worden
- De bouwhoogtes lijken hoger dan in het eerdere plan; *DBL: de bouwhoogtes die in het bestemmingsplan komen te staan zijn gelijk aan alle vrijstaande woningen in de wijk Klokkegat; dit was ook bij de vorige informatieavond het uitgangspunt van de woning.*
- Het wijzigen van de maatschappelijke tegenprestatie naar 'iets' in de wijk zelf wordt gewaardeerd. Het moet dan wel een kwalitatieve verbetering zijn, geen budget dat onder de 'normale onderhoudswerkzaamheden' voor de wijk valt (bijvoorbeeld bestrating aanpakken, werking openbare verlichting, riolering, e.d.). Een compensatie van groen voor groen heeft bij een enkeling de voorkeur; *DBL: we zullen duidelijk benadrukken dat het een kwalitatieve toevoeging moet zijn.*
- De plek van de steenuilkast is discutabel: aan de achterzijde van de woning is mogelijk overlast door het terras, aan de voorzijde (in de boom) overlast van het openbare gebied; *DBL: dit is een voorstel van de gemeentelijke ecooloog*
- *DBL: de opmerkingen in de bezwaren betreffende de quickscan flora-fauna, BomenEffectAnalyse en stikstofdepositie (Aerius-berekening) zijn doorgegeven aan de diverse onderzoekers; deze hebben de opmerkingen bekeken en zo nodig een aanvulling/aanpassing gedaan aan het onderzoeksrapport*
- Men is bang voor een precedent, wat meerdere woningen toevoegen in de hand zou werken, met name is men bevreesd voor bouwen in de zuidelijke eng; *DBL: de eng is een 'open landschap' welke waardevol is voor de gemeente en provincie. Het is onwaarschijnlijk dat hier gebouwd gaat worden.*
- Vanuit het verleden is twee maal een dergelijk plan afgewezen, mede met het argument dat het een mogelijk precedent zou zijn voor andere ontwikkelingen, en omdat groene vlekken binnen de bebouwde kom gewaardeerd werden door de gemeente. *DBL: de gemeente zal hier een uitspraak over doen*
- Op het ontwerp van de woning kwamen enkele opmerkingen:
 - Privacy richting de buurpercelen (zicht vanuit een dakkapel) *DBL: een gevelopening met uitzicht moet minimaal 2m uit de erfgrans liggen; de dakkapel lijkt op ca. 3m te liggen.*
 - De plek van de berging, aan de oostzijde; wellicht wat moeilijker bereikbaar, maar daarmee is er (deels) geen woonfunctie richting de burens
 - Hoe worden de bomen ingepast? *DBL: het rapport Bomen Effect Analyse is aangevuld/aangepast aan de hand van de opmerkingen uit de bezwaren. De vogelkiers heeft een verminderde conditie, de Servische sparren een verminderde levensverwachting, de kastanje kan waarschijnlijk niet gehandhaafd blijven omdat de nieuwbouw dichtbij de boom komt te staan.*



- Hoe kunnen ideeën voor de maatschappelijke tegenprestatie bekend gemaakt worden?
DBL: deze voorstellen kunnen aan ons kantoor doorgegeven worden, of wellicht via de wijkbeheerder.
- De locatie is nu een 'groene corridor' voor diverse fauna vanuit de eng naar het dorp. Blijft dit in tact? *DBL: door een ecologisch bureau is een quickscan flora-fauna uitgevoerd die de waarde en aanwezigheid van beschermde natuurwaarden heeft onderzocht. Hieruit is geconcludeerd dat er geen sprake is van een ecologische waardevolle hoofdstructuur. De groene corridor als zodanig zal niet in die mate gehandhaafd blijven.*

De sfeer van de informatieavond was prettig en er is vrijuit met elkaar over de plannen gesproken, zowel over de positieve als de negatieve reacties. De diverse standpunten van de belangstellenden zijn besproken.

Later die avond is er nog een mail van een belangstellende ontvangen waarin hij onder andere zijn standpunt nog eens benadrukt:

- In principe geen bezwaar tegen de ontwikkeling van een woning op die locatie
- Wel een zorgvuldige vormgeving van de ruimtelijke onderbouwing van de bestemmingsplanwijziging
- Positief over een maatschappelijke tegenprestatie in de directe omgeving; vragen hierbij:
 - Hoeveel is de bijdrage? Hiermee kunnen dan realistische ideeën gevraagd worden
 - Hoe gaat het proces eruit zien, zoals, wat is het beschikbare budget, hoe worden ideeën geïnventariseerd, hoe vind de besluitvorming plaats, planning en daadwerkelijke uitvoering van de verbeteringen ten gunste van de wijk Klokkegat
 - Voorkeur is vernieuwen van de speeltuin in de wijk
- Een zorg van de bewoners is de precedentwerking van dit plan en de doorwerking hiervan richting de groene zone achter de woningen aan de Zwartewater en de kerktuintjes. De gemeente heeft in een mondelinge toelichting deze zomer aangegeven dat hiervan geen sprake is, echter is in 2010 een besluit van de Gemeente Ede gepubliceerd dat het toevoegen van een bouwvlak op het perceel is afgewezen i.v.m. het ontstaan van onder andere precedentwerking.

De opmerkingen van de bewoners geven geen directe aanleiding om de opgestelde plannen verder aan te passen.

██████████

25 oktober 2021

Bijlagen:

1. presentatie van het plan 19-111, getoond op 21 oktober 2021
2. Mail van bewoners ██████████ dd. 20 oktober 2021
3. Mail van bewoners ██████████ dd. 21 oktober 2021

