

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen



Bestemmingsplan ‘Lunteren, Zwartewater 19’

4 maart 2022

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Zwartewater 19' heeft van donderdag 18 maart 2021 tot en met woensdag 28 april 2021 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn hebben wij 17 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Eenieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.8, lid 1, sub d Wro). Vijftien van de zeventien zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging ontvangen. Twee zienswijzen zijn één dag na de termijn van terinzagelegging *ontvangen*. Op basis van jurisprudentie is aannemelijk dat deze zienswijzen binnen de termijn van terinzagelegging zijn *verzonden*. De Raad van State heeft namelijk geoordeeld dat een verzonden poststuk in ieder geval wordt geacht tijdig ter post te zijn bezorgd als het de eerste of tweede werkdag na de laatste dag van de bezwaar- of beroepstermijn is ontvangen, tenzij op grond van vaststaande feiten aannemelijk is dat het later dan de laatste dag van de termijn ter post is bezorgd.¹

Kortom, de indieners van de zienswijzen hebben tijdig hun zienswijzen ingediend. Hierdoor zijn de zienswijzen ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. [...], hierna reclamant 1 (ontvangen op 16 april 2021)

1.1. Eerder afgewezen verzoeken in 2010 en 2014

Inhoud zienswijze

In het recente verleden is twee keer (2010 en 2014) het verzoek gedaan om het betreffende perceel te voorzien van een bouwvlak. Beide verzoeken zijn door de gemeente Ede afgewezen, met als hoofdreden dat sprake is van kwetsbare natuurwaarden. De situatie rondom het perceel is in de tussentijd niet gewijzigd. Onduidelijk is wat er is gewijzigd in het beleid en de beweegredenen van de Gemeente Ede om nu wel medewerking te verlenen aan het realiseren van een bouwvlak op dit perceel, waarmee de bouw van een woning mogelijk wordt;

Gemeentelijke reactie

Het plan vult een open plek binnen het bestaande lint op. Er geldt al een woonbestemming waar bijgebouwen t.b.v. de naastgelegen percelen mogelijk zijn en het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan van de kern Lunteren. Er is sprake van inbreiding aan de dorpsrand.

In 2010 en 2014 heeft het college via een principebrief geweigerd om een extra woning op het perceel aan het Zwartewater 19 toe te voegen.

In zijn algemeenheid gelden nu de volgende veranderde inzichten:

1. In oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze is op 1 juli 2017 aangepast, waardoor de behoefte niet langer actueel en regionaal hoeft te zijn. Verder geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. De Ladder voor duurzame verstedelijking leidt ertoe dat eerst dient te worden gekeken naar inbreiding voordat naar uitbreiding kan worden gekeken. Dit plan voldoet aan dat uitgangspunt. Dit speelt mee in de veranderde afweging.
2. In artikel 4:11b van de Algemene Plaatselijke Verordening Ede 2020' is een vergunningplicht opgenomen voor het vellen van houtopstanden. Het is o.a. verboden zonder vergunning van

¹ ABRvS 17 augustus 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR5196.

het bevoegd gezag een waardevolle of monumentale houtopstand of een houtopstand die onderdeel uitmaakt van de groenstructuur te vellen.

Binnen het plangebied zijn geen monumentale bomen en waardevolle bomen aanwezig. Verder heeft het college op 6 december 2016 van B&W het 'Aanwijzingsbesluit groenstructuur Ede en groenstructuur Dorpen' vastgesteld. Dit aanwijzingsbesluit is vervolgens op 1 januari 2017 in werking getreden. De groenstructuren zijn belangrijke aderen door Ede en de dorpen. In deze groene structuren staan bomen die belangrijk zijn voor de identiteit van de omgeving en vormen gezamenlijk een belangrijk onderdeel van de ecologische infrastructuur. De gebieden die zijn aangegeven als hoofdgroenstructuur, wijkgroenstructuur, hoofdgroenstructuur waardevol particulier groen en hoofdgroenstructuur Veluwe zijn aangewezen als houtopstanden die onderdeel uitmaken van een groenstructuur. Op 3 november 2020 heeft het college van B&W een nieuw 'Aanwijzingsbesluit groenstructuur Ede en groenstructuur Dorpen' vastgesteld. Dit besluit is op 18 november 2020 in werking getreden.

Het perceel aan het Zwartewater 19 in Lunteren valt buiten de gemeentelijke groenstructuur. De gemeentelijke groenstructuur was nog niet bekend ten tijde van de vorige besluiten in 2010 en 2014. In de huidige situatie wordt een ander gewicht toegekend aan het groen dan in 2010 en 2014. Dit speelt mee in de veranderde afweging.

3. Op 19 april 2018 is de 'Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede' vastgesteld. Dit beleid maakt het mogelijk om bij een functiewisseling van 'Agrarisch' naar 'Wonen' de functiewisselingswoning aan de dorpsrand te realiseren. Er geldt een positieve grondhouding (ja, mits-beginsel) voor de bouw van extra woningen aan de dorpsrand bij functiewisseling van een agrarisch bedrijf aan de dorpsrand *en* voor functiewisseling elders met nieuwbouw aan de dorpsrand. Die 'mits' wordt in de vorm van afwegingscriteria - ten aanzien van woningbouwprogramma, landschappelijke waarden, biodiversiteit, landbouw enzovoort - ingevuld. De grondhouding in de ja-mits gebieden is dus positief, maar de situatie ter plekke is altijd bepalend voor de uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Kortom, dit beleid heeft geleid tot een veranderde kijk op de dorpsranden sinds 2010 en 2014. Er wordt meer ruimte geboden om woningen toe te voegen in de dorpsranden, mits dit ten aanzien van de omgevingskwaliteit ook leidt tot een meerwaarde.

4. De woningbouwbehoefte is toegenomen. Van 2008 tot 2013 was er een crisis op de woonmarkt. Anno 2022 is de behoefte aan woningbouw sterk toegenomen t.o.v. van 2010 en 2014. In de 'Woonvisie Ede 2030' (vastgesteld op 17 november 2015) is ingezet op de bouw van ten minste 6.000 extra woningen. In de Regionale Woonagenda 2018 - 2021 (woningbouwafspraken tussen Regio Food Valley en de provincie Gelderland) is vervolgens (op basis van woningbehoefte, gerealiseerde aantallen woningen en marktanalyses e.d.) uitgegaan van een bandbreedte voor de periode 2017-2027 van circa 4500 - 5500 woningen voor de gemeente Ede. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. In de Woonvisie wordt expliciet ruimte geboden voor binnenstedelijke en -dorpse inbreiding. Dit plan sluit daarbij aan.

Meer concreet geldt het volgende:

De natuurwaarden staan nergens expliciet genoemd in de afwijzingen van 2010 en 2014 staan. In die motiveringen staat t.a.v. het landschap en natuur alleen benoemd dat dit perceel is gelegen aan de rand van het dorp in een landschappelijke kwetsbare omgeving en dat de open ruimte van groot belang wordt geacht voor het groene karakter van het dorp.

Het perceel ligt inderdaad in een landschappelijk kwetsbare omgeving aangezien het omliggende landschap hier belangrijke landschappelijke en cultuurhistorische waarden heeft. Dit is ook de reden waarom we bouwaanvragen op agrarische gronden elders in het gebied steeds hebben afgewezen. Het gaat hier echter om een relatief smal perceel binnen een bestaand bebouwd lint dat al een woonbestemming heeft. Door de specifieke ligging en vorm maakt het bouwen van een woning geen inbreuk op de landschappelijke omgeving. De "openheid" van deze kavel is namelijk niet karakteristiek

voor de opbouw van deze dorpsrand. Het perceel maakt geen deel uit van een fraai historisch lint, maar maakt in ruimtelijke zin deel uit van een weg met vrijstaande woningen binnen een woonwijk. Deze bebouwing als geheel vormt dan ook een vrij hard contrast met het omliggende landschap. Het wel of niet bebouwen van deze kavel brengt daar geen verandering in. Ook vormt de nieuwe woning geen onevenredig aantasting van de woonkwaliteit van de omliggende woningen.

Er bestaat inmiddels wel verschil van inzicht in het onbebouwd laten van “open” kavels. In de periode van de adviezen van 2010 en 2014 werd zoveel mogelijk ingezet op het onbebouwd houden van open kavels. Inmiddels is de woningmarkt veranderd en neemt de druk op de schaarse ruimte toe, waardoor veel kritischer gekeken wordt naar de waarde van de plek en de mogelijkheden voor bebouwing. In 2018 is de ‘Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede’ vastgesteld, waarbij onder voorwaarden meer ruimte wordt geboden voor bouwen in de dorpsranden. Van belang daarbij is dat bestaande kwaliteiten niet worden aangetast en het plan leidt tot meerwaarde voor de omgeving.

In dit geval sluit een woning in ruimtelijke zin prima aan bij het bebouwingslint en wordt de omgevingskwaliteit niet aangetast. De begroeiing op het perceel is zeker van waarde en het waardevolle groen zal ook worden ingepast in het plan. Het groen en natuurwaarden worden niet onevenredig aangetast. Het plan is namelijk voorzien van een positieve ecologische quickscan en uit de bomeneffect-analyse blijkt dat de meest waardevolle bomen worden ingepast. De woning zelf leidt niet tot meerwaarde voor de omgeving, maar er wordt meerwaarde gerealiseerd doordat als maatschappelijke tegenprestatie zal worden geïnvesteerd in een project ter verbetering van de wijk Lunteren Zuidoost. In dit geval gaat het om de vernieuwing van een speeltuin aan het Klokkegat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.2. Percelen 21 en 23

Inhoud zienswijze

Op de huidige percelen 21 en 23 (was één perceel), volgens mij zelfs gecombineerd met nr. 19, stond vroeger één woonhuis, ik ben toen met de gemeente in overleg geweest om daar twee huizen te mogen bouwen. Dat was toen niet mogelijk, o.a. om de reden behoud van groen in de wijk. Tot mijn verbazing verschenen er daarna toch twee woningen en zou er nu zelfs een derde woning op dat (oude, gecombineerde) perceel gebouwd mogen worden. Blijkbaar wordt hier met twee maten gemeten!

Gemeentelijke reactie

De woningen aan de Zwartewater 21 en 23 zijn in 2000 vergund, de bouwvergunning is onherroepelijk en de woningen maken geen onderdeel uit van de huidige bestemmingsplanprocedure. Voor het toevoegen van de zogenoemde derde woning wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.3. Groene tussenruimte

Inhoud zienswijze

In de beschrijving van de bestaande situatie (par 2.2 van de toelichting op het bestemmingsplan) wordt aangegeven dat het perceel verrommeld is en als een overwoekerde tuin tussen de woningen ligt. Ik ben van mening dat hiermee een verkeerd en negatief beeld wordt geschetst van de situatie. Het vele (lage en hoge groen) op het perceel maakt, als groene tussenruimte, onderdeel uit van het groene karakter van het lint aan de rand van het dorp Lunteren en de aanwezige groenstructuren in de Wijk Lunteren Zuidoost. De groene tussenruimtes zijn onderdeel van de stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Lunteren. Hierin staat beschreven dat de groene tussenruimten/doorkijkjes kenmerkend zijn voor de dorps sfeer en bebouwingskarakteristiek. Hiermee draagt dit perceel bij aan leefbaarheid van de wijk en draagt dit perceel met haar aanwezige flora bij aan de diverse faunasoorten die hier voorkomen. Dit belang wordt onderschreven in de reacties, bewoners Zwartewater 15, 22, 19 en 17, die zijn voortgekomen

uit de "beperkte" omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden. Er wordt niet inhoudelijke gereageerd op deze reacties, deze reacties worden onzorgvuldig 'weggeschreven' met een verwijzing QuickScan Flora en Fauna. De QuickScan flora en fauna gaat niet in op de stedenbouwkundige uitgangspunten van groene tussenruimten/doorrijke en de waarde hiervan voor de Wijk Lunteren Zuidoost en het achterliggende Engen-landschap. Daar komt bij dat het wel erg vreemd voorkomt dat als een eigenaar zijn perceel laat "verrommelen", dat dat dan een reden voor de gemeente is om dan maar woningbouw toe te staan.

Gemeentelijke reactie

De beschreven situatie dat het perceel verrommeld oogt en als een overwoekerde tuin tussen de bestaande woningen ligt, wil niet zeggen dat het groen geen waarde heeft. Het beschrijft slechts het huidige beeld vanaf de straat. Het niet onderhouden van een perceel is dan ook geen reden geweest om hier een woning mogelijk te maken.

Wel van belang bij de afweging is geweest of de woning ten koste zou gaan van waardevol groen, maar vooral ook of een woning passend is in de stedenbouwkundige structuur. Kleine groene ruimten zijn veelal kenmerkend voor een informele dorps structuur. Maar dat wil niet zeggen dat iedere groene ruimte even waardevol is als onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. Daarbij bestaat er inmiddels verschil van inzicht in het onbebouwd laten van "open" kavels. Voorheen werd zoveel mogelijk ingezet op het onbebouwd houden van open kavels. Inmiddels is de woningmarkt veranderd en neemt de druk op de schaarse ruimte toe, waardoor veel kritischer gekeken wordt naar de waarde van de plek en de mogelijkheden voor bebouwing.

Het gaat hier om een relatief smal perceel binnen een bestaand bebouwd lint dat al een woonbestemming heeft. Tot ongeveer het jaar 2000 bestond de bebouwing langs de zuidzijde van het Zwartewater uit de herkenbare rij vrijstaande woningen nrs 5-17 met aan de westkant een oudere boerderij/woning. Dit pand was met de komst van de wijk in de jaren '80 aan het Zwartewater komen te liggen. De ruimte tussen deze woning en de eerstvolgende woning van de rij (nr, 17) had, in combinatie met de verspringing in de weg, op dat moment een belangrijke landschappelijke en stedenbouwkundige waarde. Met de sloop van de oude woning en het toevoegen van twee nieuwe woningen op nrs. 21 en 23 is echter een nieuwe situatie ontstaan. Deze twee woningen zijn in ruimtelijk opzicht, ondanks de verspringing in de weg, deel uit gaan maken van het rijtje op nrs. 5-17. Hiermee heeft de kavel tussen de woningen niet meer die maat en waarde die de open ruimte oorspronkelijk had. De kavel vormt nu eerder een onderbreking in een reeks woningen. In dit geval maakt het voor de stedenbouwkundige kwaliteit dan ook niet uit of deze kavel wel of niet wordt bebouwd. Met de inzichten van nu ten aanzien van de woningmarkt heeft dat ertoe geleid dat het toevoegen van een woning tezamen met een landschappelijk inpassingsplan op deze specifieke plek als ruimtelijk verantwoord is beschouwd.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.4. Programma biodiversiteit

Inhoud zienswijze

In het landschappelijke inpassingsplan zijn, conform het Programma Biodiversiteit, enkele elementen opgenomen die bij zouden dragen aan de aanwezige fauna, zoals de steenuil kast, een takkenril en een vleermuiskast. Een goed initiatief, maar de locatie is dicht op het terras gelegen. Hiermee is deze locatie onvoldoende rustig, waarmee de aanwezige fauna zich voldoende veilig voelt om ook daadwerkelijk gebruik te maken van deze elementen.

Gemeentelijke reactie

Het is niet duidelijk wat er met de locatie wordt bedoeld. Vleermuizen zijn een soortgroep waarvan een groot deel van de soorten gebonden is aan gebouwen. De locatie van de vleermuiskast is daarmee aangegeven op een geschikte locatie, daarbij is het wel noodzakelijk dat deze niet verlicht wordt. De takkenril en de steenuilenkast is aangegeven op de achterzijde van de tuin. Daarbij sluiten ze aan op het buitengebied. De locatie van de steenuil en takkenril zijn daarmee functioneel. De steenuil is een soort die in Nederland is gebonden aan menselijke activiteit en leeft vaak op overgangen van stedelijk gebied naar het landelijke gebied. De nestkast en takkenril voegen daarom wat iets toe aan het leefgebied van de steenuil.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.5. Omgevingsdialoog

Inhoud zienswijze

De omgeving is onvoldoende betrokken bij de totstandkoming van het voorgenomen plan, hiermee is niet voldaan aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Uitsluitend de direct omwonenden zijn uitgenodigd om kennis te nemen van het plan en eventuele vragen en opmerkingen op het plan te geven. De omgevingsdialoog lijkt selectief te zijn uitgevoerd. Aan de westzijde van het plan zijn bewoners tot 160 meter afstand aangeschreven terwijl aan de oostzijde men tot 100 meter bewoners heeft aangeschreven. Het is gebruikelijk om een vaste ruime straal rondom de beoogde ontwikkeling toe te passen om een gedegen dialoog te voeren met de omgeving. In dit geval is dit nagelaten en zijn omwonenden, waaronder ondergetekende, niet betrokken bij de planvorming. Omdat ik niet op de hoogte zijn gesteld van de plannen is resultaat dat de initiatiefnemer onvoldoende kennis heeft genomen van eventuele wensen, bezwaren en belangen van omwonenden, in dit geval die van de bewoner van Zwartewater 9. Daarnaast is inhoudelijk in het verslag niet ingegaan op de reactie van de bewoners van huisnummer 17 en 21.

Gemeentelijke reactie

De uitnodiging voor de omgevingsdialoog is verstrekt aan degene die redelijkerwijs zicht op het plan hebben, en die er regelmatig langsrijden als zij van of naar huis gaan. Hierbij zijn dus de westelijk gelegen woningen aangeschreven (langsrijden) en enkele woningen oostelijk (zicht op locatie). Woningen aan het begin van de straat Zwartewater zijn niet aangeschreven, omdat zij geen zicht hebben, en er niet altijd langs rijden als zij van huis gaan.

Er zal een extra dialoog worden gevoerd om het aangepaste plan voor te leggen en de maatschappelijke tegenprestatie voor de wijk te melden. Daarnaast zal er een reactie worden gegeven op nr. 17 en nr. 21.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De omgevingsdialoog is uitgebreid met een extra overleg. Hierin is o.a. ingegaan op de maatschappelijke tegenprestatie.

1.6. Maatschappelijke tegenprestatie

Inhoud zienswijze

In paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt beschreven dat bij de bouw van een woning aan de dorpsrand van één van de kernen wordt verwacht dat een maatschappelijke tegenprestatie wordt geleverd, waarbij omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Uit de stukken is voor mij onduidelijk wat de exacte oorsprong is van deze regel en de randvoorwaarden die daarbij horen. Het lijkt een afgeleide te zijn van de "Menukaart FoodValley" die enkel voor (agrarische) bedrijven van toepassing is. Ik heb de onderstaande bezwaren:

In het overleg om te komen tot de maatschappelijke tegenprestatie is het belang van de directe omgeving (bewoners Lunteren Zuidoost, waaronder ondergetekende) niet meegenomen. In paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven dat naar aanleiding van overleg met diverse Lunterse bewoners is gekozen om mee te werken aan het versterken van het Luntersch Buurtbosch. Onduidelijk is met welke Lunterse bewoners overleg is geweest. Dit overleg is geen onderdeel geweest van de 'onvoldoende uitgevoerde omgevingsdialoog' met de nabije omgeving van het bestemmingsplan Zwartewater 19. Omdat niet duidelijk is welke Lunterse bewoners dit besluit ondersteunen, zijn ook de belangen van deze Lunterse bewoners niet transparant inzichtelijk. Hierdoor is niet duidelijk of sprake is van een "maatschappelijke tegenprestatie" of dat meer sprake is van een "tegenprestatie met commerciële achtergronden".

De maatschappelijke tegenprestatie draagt niet bij aan de nabije omgeving van het plangebied. Het herstelplan voor vak 13e wordt als maatschappelijke tegenprestatie aangepakt. Het herstel vak 13E is gelegen op hemelsbreed 2 kilometer van het te realiseren bouwvlak Zwartewater 19. Het bouwvlak gaat ten koste van het aanwezige groen in de wijk Lunteren Zuidoost. Hiermee wordt afbreuk gedaan

aan de omgevingskwaliteit van de Wijk Lunteren Zuidoost en wordt de kwaliteit van een perceel op hemelsbreed 2 kilometer afstand van het plan Zwartewater 19 verbeterd.

De invulling van de maatschappelijke tegenprestatie op deze wijze kan in de toekomst leiden tot precedentwerking bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de rand van Lunteren die ten koste gaan van het dorps karakter. Zo zou het Engenlandschap achter het Zwartewater door het leveren van een maatschappelijke tegenprestatie bebouwd kunnen worden. Bijvoorbeeld in de vorm van het versterken van het Luntersch Buurtbosch. Hiermee krijgt het Luntersch Buurtbosch een commerciële rol bij het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen aan de rand van Lunteren, waaronder onder andere woningbouw.

Gemeentelijke reactie

De maatschappelijke tegenprestatie is niet geregeld in een apart beleidsstuk, maar maakt onderdeel uit van een gedragslijn. De gemeente heeft in een eerder stadium de verwachting uitgesproken dat de initiatiefnemer een tegenprestatie zal leveren bij de bouw van een woning aan de dorpsrand, waarbij een open plek binnen het bestaande lint wordt opgevuld. De woning zelf leidt namelijk niet tot meerwaarde voor de omgeving. Dit zou bijv. anders zijn bij de transformatie van een autogarage naar wonen in een dorpskern. Daarom is in dit geval gevraagd om omgevingskwaliteit toe te voegen door middel van een maatschappelijke tegenprestatie. Er wordt gestreefd naar een gedragen ontwikkeling in samenhang met een maatschappelijke opgave (bijv. versterking natuur, recreatie, cultuur, etc.). De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd om te onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in Ede. Daarvoor maakt de gemeente gebruik van de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'. In die handreiking staan 12 thema's centraal, die verdeeld zijn over drie pijlers; mensen, de aarde en onze welvaart.

Uit de stukken blijkt dat de maatschappelijke tegenprestatie niet is besproken in de omgevingsdialoog. Dit heeft de initiatiefnemer hersteld.

De afstand tussen het Zwartewater 19 en het perceel van de maatschappelijke tegenprestatie bedraagt ca. 1,7 tot 1,85 km. Wij erkennen dat de tegenprestatie geen directe invloed heeft op de wijk Lunteren Zuidoost. Om de omgevingskwaliteit dicht bij het perceel van de nieuwbouwwoning te versterken, heeft de initiatiefnemer een andere tegenprestatie opgesteld. Het gaat om een bedrag van € 20.000,- dat de initiatiefnemer ter beschikking stelt aan een project ter verbetering van de wijk Lunteren Zuidoost. Het gaat in dit geval om de vernieuwing van de speeltuin aan het Klokkegat. Deze tegenprestatie is besproken met de omgeving tijdens de tweede omgevingsdialoog. Voor het bedrag is aansluiting gezocht bij de 'Menukaart Regio Food Valley'. Hierin wordt bij een maatschappelijke tegenprestatie een bedrag genoemd van 8% van de bouwsom, exclusief BTW. De maatschappelijke tegenprestatie is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Ten aanzien van mogelijke precedentwerking geldt dat per geval een ruimtelijke afweging wordt gemaakt. Elke casus kent zijn eigen specifieke omstandigheden van het geval die een eigen afweging noodzakelijk maakt. Deze afweging kan leiden tot maatwerk. Voor de afweging bij het Zwartewater 19 wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de toelichting en de beantwoording van zienswijze 1.1. De angst voor het bebouwen van het engenlandschap achter het Zwartewater is ongegrond om de reden dat het perceel aan de Zwartewater 19 geen onderdeel uitmaakt van het engenlandschap. Dit enkele feit levert al een andere omstandigheid van het geval op.

Ten aanzien van het Luntersche Buurtbosch geldt dat de initiatiefnemer het Luntersche Buurtbosch heeft benaderd om op hun perceel de maatschappelijke tegenprestatie uit te voeren. Hiervoor zou de initiatiefnemer een bijdrage in een fonds storten. Het is daarom niet zo dat het Luntersche Buurtbosch een actieve rol heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de dorpsrand van Lunteren. Per geval zal een eigen ruimtelijke afweging plaatsvinden. Doordat de initiatiefnemer voor een andere maatschappelijke tegenprestatie heeft gekozen, maakt het herstelplan van het Luntersche Buurtbosch geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De tegenprestatie is gewijzigd. Dit is verwerkt in de verbeelding, planregels en de toelichtende stukken. Daarnaast is de tegenprestatie besproken in de omgevingsdialoog.

1.7. Stikstofdepositie

Inhoud zienswijze

Deskundigen geven aan dat de Aeriusberekening is verouderd. Uit de berekening met de nieuwe versie blijkt dat overschrijding van de stikstofdepositie plaatsvindt op het natuurgebied Veluwe. Dit in tegenstelling tot wat beschreven staat in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

De berekeningsmethode van de Aerijs-calculator is aangepast, nadat het onderzoek naar stikstofdepositie is gemaakt. De initiatiefnemer heeft dit gebrek hersteld door een nieuwe Aerijs-berekening uit te laten voeren. Uit deze berekening blijkt dat er geen overschrijding plaatsvindt.

Verder geldt dat op 1 juli 2021 de 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering' in werking is getreden om de stikstofuitstoot te verlagen en de natuur te verbeteren. De wet bevat een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor de bouwsector. De vrijstelling geldt voor bouwactiviteiten in de bouw- en sloopfase, waarin emissies tijdelijk en beperkt zijn. In het besluit tot wijziging van enkele algemene maatregelen van bestuur (stikstofreductie en natuurverbetering) is het hierna genoemde opgenomen:

Artikel 11.17 (aanwijzing vergunningvrije gevallen: stikstofdepositie door tijdelijke activiteiten)

Het verbod, bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, aanhef en onder e, van de wet, om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten, geldt in ieder geval niet als een project:

- a. betrekking heeft op:
 1. het verrichten van een bouwactiviteit of een sloopactiviteit die het feitelijk verrichten van bouw- of sloopwerkzaamheden aan een bouwwerk betreft; of
 2. het aanleggen, wijzigen of opruimen van een werk; en
- b. afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, de gevolgen van de depositie van stikstof door de onder a bedoelde activiteit, met inbegrip van de daarmee samenhangende vervoersbewegingen, buiten beschouwing gelaten, geen significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

In de nieuwe berekening is zowel gekeken naar enkel de gebruiksfase als naar de gebruiksfase en de bouwphase. Alle vergaarde gegevens zijn in de Aerijs-Calculator ingevoerd. De berekeningen van het projecteffect zijn gemaakt met peiljaar 2022. De bouw zal binnen twee jaar gerealiseerd gaan worden. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,01 en 0,00 mol/ha/jaar voor de aanlegfase en de gebruiksfase. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden daar dit valt binnen het nieuwe beleid dat vanaf 1 juli 2021 van kracht is. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde eisen. Een vergunning in het kader van de gebiedsbescherming Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De onderzoeken naar stikstofdepositie zijn aangepast.

1.8. Cultuurhistorisch en ecologisch perspectief

Inhoud zienswijze

Ook vanuit deze perspectieven zijn er nog wel enkele opmerkingen te maken:

- a. *Het perceel Zwartewater 19 grenst aan een beschermde landschapszone (bron: Wessel de Jong, Regelink Ecologie & Landschap, november 2020).*
- b. *Groene natuur corridor is leefgebied van beschermde soorten; Binnen en in de directe omgeving (250 meter) van het perceel leven beschermde soorten. Vele soorten waargenomen en met camera vastgelegd door buurtbewoners. Het merendeel van de dieren komen voor op de lijst van nationaal beschermde soorten.*

- c. *Het gebied ligt aan de oostkant van Lunteren en ligt in het verlengde van de (beschermde) eng. Dieren hebben nu vrij doorgang. Het perceel is in feite een corridor. Bouw betekent afsluiting van de natuur.*
- d. *Gerevalideerde egels uit de egelopvang in Veenendaal worden begeleid uitgezet in een naastliggend gebied. Deze activiteit is gebaat bij ruimte en rust in de aangrenzende percelen.*

Gemeentelijke reactie

Dat het perceel Zwartewater 19 aan de achterzijde grenst met het engenlandschap is bekend. Dit is verwerkt in paragraaf 2.2 van de toelichting. Ten behoeve van punt b, c en d is een ecologische quickscan uitgevoerd. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

1.9. Bomeneffect-analyse

Inhoud zienswijze

In de aanvraag is een bomeneffect analyse (BEA) opgenomen, opgesteld door Tree-O-Logic, 9/12/2020. Daar vallen een aantal zaken op.

1. *Niet alle bomen komen terug in de resultaten visuele controle (p. 3). Sommige bomen ontbreken, o.a. de 25 jaar oude tamme kastanjeboom (Castanea Sativa) en de solitaire vogelkers (Prunus padus zien we niet terug in het overzicht.*
2. *In de conclusie (p 5) zijn de bomen in 3 categorieën onderverdeeld, te weten: Handhaafbaar (10 bomen), beperkt handhaafbaar vanuit toekomstverwachting (3 bomen) en niet handhaafbaar vanwege project invloeden (geen bomen). Op die grond wordt geconcludeerd dat alle bomen behouden kunnen worden. Dit klopt niet. Het bouwen in het midden van het perceel gaat in ieder geval ten koste van de 20 jaar oude solitaire vogelkers.*
3. *De geschatte leeftijden van de aanwezige bomen zijn onjuist.*
4. *De meeste bomen zijn aangeplant door een vrijwillige beheerder van het perceel. Hij geeft aan dat de geschatte leeftijden van de bomen in de rapportage niet juist zijn. Tree-o-logic heeft een te jonge inschatting van de aanwezige bomen gegeven.*
5. *Er staan bessenstruiken (in rijen aangeplant), maar deze zijn niet vermeld in de rapportage.*

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van punt 1 en punt 2 geldt het volgende: In de bomeneffect-analyse zijn twee bomen niet benoemd. Dit zijn de twee bomen die in de zienswijze zijn benoemd onder punt 1. De tamme kastanje en de vogelkers komen nergens terug in het rapport. Qua dikte en grootte horen ze wel thuis in de bomeneffect-analyse.

Ten aanzien van punt 3 en punt 4 geldt het volgende: In het document staat alleen de term toekomstverwachting met als eenheid "jaar". Dit is niet de leeftijd van de bomen, maar de toekomstverwachting van de bomen, hoe lang kan een boom nog meegaan qua conditie. Dit is in het rapport op twee manieren weergegeven. In Tabel 1 staat de toekomstverwachting van de bomen als er geen bouwwerkzaamheden plaats vinden. In hoofdstuk 4 is de toekomstverwachting omschreven van de bomen, rekening houdend met de bouwwerkzaamheden.

Ten aanzien van punt 5 geldt het volgende: Bessenstruiken horen niet thuis in een bomeneffect-analyse. Alle houtachtige gewassen die voldoen aan onderstaande omschrijving vallen onder het begrip 'boom' en horen thuis in een BEA. Deze definitie is overgenomen uit het Handboek Bomen van het Norminstituut Bomen: 'Een boom is een houtachtig, overblijvend gewas met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 10 cm op een hoogte van 130 cm boven het maaiveld. In geval van meerstammigheid geldt de dwarsdoorsnede van de dikste stam'.

De bomeneffect-analyse is aangepast op bovengenoemd punt. Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De bomeneffect-analyse is aangepast op bovengenoemd punt. In de aangepaste bomeneffect-analyse zijn de aangetroffen tamme kastanje en

vogelkers verwerkt. Verder is het landschappelijk inpassingsplan aangepast op de nieuwe beoordeling uit de bomeneffect-analyse.

1.10. Ecologische quickscan

Inhoud zienswijze

In de bijlage van de aanvraag is het rapport naar de beschermde flora en fauna, uitgevoerd door Blom Ecologie B.V. uitgevoerd. Er staan een aantal onjuistheden in. De meest opvallende onjuistheden:

- *A. Planlocatie is niet voldoende gedetailleerd beschreven. Er is niet vermeld dat er (ook) een beschermde eng is.*
- *B. De aanwezigheid van een wandelpad is niet aangegeven*
- *C. Er is, onterecht, aangegeven dat het "niet aannemelijk is dat soorten van de Habitat-richtlijn en niet vrijgestelde andere soorten niet op de locatie voorkomen". Er is een lange lijst van dieren die er voorkomen, waaronder rode eekhoorn, Haas (art. 3.10 lid 1a Wet Natuurbescherming RODE LIJST), Konijn (art. 3.10 lid 1a RODE LIJST)*
- *D. Er is beschreven dat er geen amfibieën voorkomen. Dit klopt niet. Er is beeldmateriaal van padden en kikkers die er voorkomen.*
- *E. Op verschillende plekken in de rapportage is benadrukt dat de bomen op de planlocatie zeer klein zijn. Er staan verschillende hoge bomen.*

Gemeentelijke reactie

- a. Een eng betreft een landschapstype, dit is niet relevant voor een ecologische toetsing en hoeft daarom ook niet te worden benoemd in de rapportage.
- b. De aanwezigheid van een wandelpad is niet relevant voor een ecologische toetsing en hoeft daarom niet te worden beschreven in de rapportage.
- c. Het is niet duidelijk wat er met lange lijst van dieren die er voorkomen wordt bedoeld. De door reclamant 1 genoemde diersoorten zijn bij de ecologische quickscan onderzocht. Er wordt niet onderbouwd waarom de door hem genoemde soorten wel zouden voorkomen op de locatie.
- d. Er is aangegeven dat er geen amfibieën zijn aangetroffen, maar dat het plangebied wel naar verwachting geschikt is voor deze soortgroep met name als winterhabitat voor de soorten bruine kikker en gewone pad. Deze soorten vallen echter onder de vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen (zie *Wet natuurbescherming*), er zal hierbij dus rekening moeten worden gehouden met de algemene zorgplicht zoals omschreven in de conclusies van de quickscan.
- e. In de rapportage wordt gesproken over relatief kleine en jonge bomen, waarmee wordt aangegeven dat er geen bomen zijn die groot genoeg zijn om holten en spleten te vormen die geschikt zijn voor vleermuizen, uilen of andere holbewonende soorten.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. [...], hierna reclamant 2 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 2 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen. Voor zover reclamant 2 andere punten aandraagt, wordt dat hieronder weergegeven.

2.1. Maatschappelijke tegenprestatie

Inhoud zienswijze

In het overleg om te komen tot de maatschappelijke tegenprestatie is het belang van de directe omgeving (bewoners Lunteren Zuidoost, waaronder ondergetekende) niet meegenomen. In paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan staat beschreven dat naar aanleiding van overleg met diverse Lunterse bewoners is gekozen om mee te werken aan het versterken van het Luntersch Buurtbosch. Onduidelijk is met welke Lunterse bewoners overleg is geweest. Dit overleg is geen onderdeel geweest van de 'onvoldoende uitgevoerde omgevingsdialoog' met de nabije omgeving van het bestemmingsplan Zwartewater 19. Omdat niet duidelijk is welke Lunterse bewoners dit besluit ondersteunen, zijn ook de belangen van deze Lunterse bewoners niet transparant inzichtelijk. Hierdoor is niet duidelijk of sprake is van een "maatschappelijke tegenprestatie" of dat meer sprake is van een "tegenprestatie met commerciële achtergronden". Hierbij hebben wij onze bedenkingen,

omdat een directe familiale relatie die aanwezig is tussen één van de eigenaren van het perceel en de in de stukken bij één van de genoemde vertegenwoordiger van het Luntersch Buurtbosch.

Graag zouden wij zien dat de maatschappelijke tegenprestatie bijdraagt de omgevingskwaliteit in de Wijk Lunteren Zuidoost. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

- Het versterken van de aanwezige groenstructuren in de wijk (groen voor groen);*
- Het opwaarderen van de speeltuin gelegen aan het Klokkegat te Lunteren, omdat de wijk aan het 'verjongen' is.*

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.6. Ten aanzien van de aanvulling geldt dat een directe familiale relatie geen ruimtelijk relevant belang is dat mee mag wegen in de belangenafweging.

Ten aanzien van de suggestie voor een maatschappelijke tegenprestatie geldt dat deze suggestie is overgenomen. De tegenprestatie voorziet nu in een bedrag van € 20.000,- dat de initiatiefnemer ter beschikking stelt aan een project ter verbetering van de wijk Lunteren Zuidoost. Het gaat in dit geval om de vernieuwing van de speeltuin aan het Klokkegat. De maatschappelijke tegenprestatie is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

2.2. Stikstofdepositie

Inhoud zienswijze

De uitgangspunten van de in te zetten mobiele werktuigen op locatie en de verkeersbewegingen tijdens de bouwfase die zijn opgenomen in de toelichting van de bijgevoegde Aeriusberekening zijn niet realistisch en hiermee ontoereikend, zo ontbreekt bijvoorbeeld het realiseren van de boring voor de warmtepomp. Door reclamant 2 is op 21 april 2021 een meer realistische inzet van mobiele werktuigen en verkeersbewegingen ingevoerd in de Aeriusscalculator (zie bijlage). Hieruit blijkt dat bij deze inzet sprake is van depositie in het natuurgebied Veluwe van 0,19 mol/ha/jr.

Het is wrang om te concluderen dat onder andere stikstof depositie heeft geleid tot het verzwakken van het Luntersch Buurtbosch en dat deze ontwikkeling incl. de in het plan aanwezige natuurlijke doelstellingen met de huidige uitgangspunten leidt tot depositie in de bouwfase en daarmee negatieve invloed heeft op het Natura2000 gebied de Veluwe en het daartoe behorende Luntersch Buurtbosch.

De bij het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegde bijlage Aeriusberekening bouwfase van 11 februari 2020 is verouderd. De berekeningsuitgangspunten in de Aeriusscalculator zijn inmiddels gewijzigd. Op 21 april 2021 is door reclamant 2 op basis van de uitgangspunten van initiatiefnemer, overigens niet realistisch, een nieuwe berekening uitgevoerd). Uit de berekening met de nieuwe versie blijkt dat overschrijding van de stikstofdepositie plaatsvindt op het natuurgebied Veluwe. Dit in tegenstelling tot wat beschreven staat in de toelichting op het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.7. Ten aanzien van de stikstofberekening van de initiatiefnemer geldt dat de opmerkingen van reclamant 2 zijn bekeken; een deel van de opmerkingen zijn verwerkt in de berekening. Ten aanzien van de boring van de warmtepomp geldt dat de aangegeven warmtepomp in de nieuwe woning een lucht-water warmtepomp betreft, en geen geboorde grondwater-warmtepomp.

Conclusie

Zie de conclusie bij zienswijze 1.7.

3. [...], hierna reclamant 3 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 3 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1 en 2. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen. Voor zover reclamant 3 andere punten aandraagt, wordt dat hieronder weergegeven.

3.1. Beleid

Inhoud zienswijze

Ontwerp bestemmingsplan is niet in lijn met huidig beleid, zoals uit het volgende blijkt.

Bestemmingsplan Lunteren. In het bestemmingsplan 'Lunteren' worden de stedelijke uitgangspunten voor Lunteren-Oost beschreven. Daarin staat: groene tussenruimten/doorkijkjes zijn kenmerkend voor de dorpse sfeer/bebouingskarakteristiek. De groene omzoming van de hoofdbouwmassa's is de basis van de ruimtelijke kwaliteit. Ambitiedocument Natuur Gelderland, 2017. In dit document wordt expliciet aandacht geschonken aan de natuurwaarden op het platteland. Er is te lezen: "we moeten meer doen aan de plattelandsnatuur buiten (cursief gemaakt in de nota) de natuurgebieden. Nu worden dit soms wel de witte gebieden genoemd". In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Kiezen voor behoud van de groene natuur corridor past binnen spoor 7 en 8.

Gemeentelijke reactie

Het van toepassing zijnde gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.4 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de verwijzing naar het bestemmingsplan 'Lunteren' door reclamant 3 geldt primair dat dit een toelichting van het bestemmingsplan betreft. Deze toelichting heeft niet de status van een beleidsstuk. Verder geldt dat in dit geval sprake is van een belangenafweging. Het enkele feit dat groene tussenruimten/doorkijkjes kenmerkend zijn voor de dorpse sfeer/bebouingskarakteristiek, betekent niet dat een absoluut verbod geldt op het bebouwen van een tussenruimte. Het belang van het behoud van de groene open plek is afgewogen tegen andere belangen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1.

Ten aanzien van de verwijzing naar het 'Ambitiedocument Natuur Gelderland, 2017' geldt het volgende: Voorop staat dat dit ambitiedocument provinciaal beleid is en dat een gemeente niet is gebonden aan provinciaal beleid.² Een bestuursorgaan is namelijk alleen gebonden aan zijn eigen beleid. Een gemeente hoeft daarom slechts rekening te houden met provinciaal beleid. Daarnaast geldt ook hier dat een belangenafweging is gemaakt. Zie hierboven. Verder geldt dat aan de plattelandsnatuur geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. Dit blijkt uit de uitgevoerde ecologische quickscan.

Ten aanzien van de 'Woonvisie Ede 2030' geldt dat er een aantal sporen geldt. Deze sporen bevatten geen strikte toetsingscriteria, maar benoemen een aantal algemene uitgangspunten. De realisatie van een vrijstaande woning op deze locatie betreft een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling (spoor 2). Het draagt daarnaast bij aan spoor 6 (de woning wordt gerealiseerd in de nabijheid van diverse voorzieningen (onder andere in de buurt van Lunteren Centrum). De ontwikkeling gaat daarnaast uit van een ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met bestaand groen en nieuw groen in te passen. Bovendien voorziet deze ontwikkeling in wonen in het groen, aan de rand van de kern met uitzicht op de eng. Hiermee voldoet de ontwikkeling ook aan spoor 7 van de Woonvisie 2030.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.2. Herstelplan

Inhoud zienswijze

Herstelplan in het Luntersche Buurtbosch roept vragen op. In het plan is vermeld dat er een herstelplan (13e) in het Luntersche Buurtbosch zal plaatsvinden. De St. van het Luntersche

² ABRvS 15 augustus 2007, ECLI:NL:RVS:BB1740.

Buurtbosch, laten weten dat zij geen partij is bij het ontwerp bestemmingsplan voor bebouwing Zwartewater 19 Lunteren en ook niet meewerkt aan versterking van kwetsbare groenpercelen. Betekent dit dat zij het niet eens zijn met het herstelplan dat zij zelf hebben goedgekeurd? Hoe zit het nu?

De betekenis van de maatschappelijke tegenprestatie is volstrekt onduidelijk. Wat is de inhoud van de maatschappelijke tegenprestatie? Wat is de toegevoegde waarde voor de natuur?

In het plan staat vermeld dat met verschillende Luntersche bewoners is afgesproken om het Luntersche Buurtbosch te versterken. In het plan wordt niet aangegeven welke bewoners dit zijn. Het is opmerkelijk dat bewoners die de directe gevolgen ondervinden niet bij de besprekingen zijn betrokken. Wie zijn er eigenlijk bij betrokken? Wie zijn geraadpleegd? Welke criteria zijn gehanteerd? Welke afweging is gemaakt? Welk beleid ligt hieraan ten grondslag? Wat wordt bedoeld met het woord "tegenprestatie"? Kan dit transparant worden gemaakt?

Gemeentelijke reactie

Ten aanzien van het Luntersche Buurtbosch geldt dat de initiatiefnemer het Luntersche Buurtbosch heeft benaderd om op hun perceel de maatschappelijke tegenprestatie uit te voeren. Hiervoor zal de initiatiefnemer een bijdrage in een fonds storten. Het is daarom niet zo dat het Luntersche Buurtbosch een actieve rol heeft bij ruimtelijke ontwikkelingen aan de dorpsrand van Lunteren. Per geval zal een eigen ruimtelijke afweging plaatsvinden. Het herstelplan is akkoord bevonden door het Luntersche Buurtbosch. Vandaar dat ervan kan worden uitgegaan dat zij het nog eens zijn met het plan. Overigens is de tegenprestatie veranderd, waardoor het herstelplan van het bosperceel in het Luntersche Buurtbosch geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.3 van de toelichting op het bestemmingsplan en de beantwoording van zienswijze 1.6 en 2.1. De inhoud van de maatschappelijke tegenprestatie is verwerkt in bijlage 3 van de regels.

De maatschappelijke tegenprestatie is niet geregeld in een apart beleidsstuk, maar maakt onderdeel uit van een gedragslijn. De gemeente heeft in een eerder stadium de verwachting uitgesproken dat de initiatiefnemer een tegenprestatie zal leveren bij de bouw van een woning aan de dorpsrand, waarbij een open plek binnen het bestaande lint wordt opgevuld. De woning zelf leidt namelijk niet tot meerwaarde voor de omgeving. Dit zou bijv. anders zijn bij de transformatie van een autogarage naar wonen in een dorpskern. Daarom is in dit geval gevraagd om omgevingskwaliteit toe te voegen door middel van een maatschappelijke tegenprestatie. Er wordt gestreefd naar een gedragen ontwikkeling in samenhang met een maatschappelijke opgave (bijv. versterking natuur, recreatie, cultuur, etc.). De gemeente heeft de initiatiefnemer gevraagd om te onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in Ede. Daarvoor maakt de gemeente gebruik van de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'. In die handreiking staan 12 thema's centraal, die verdeeld zijn over drie pijlers; mensen, de aarde en onze welvaart.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.3. Voorgestelde compensatie

Inhoud zienswijze

We zouden u wel het volgende in overweging willen geven inzake de gedachtenis aan compensatie voor de buurt. Dat zou de schriftelijke toezegging van de gemeente zijn dat de gehele strook achter de huizen op het Zwarte Water (in het plaatje aangewezen door de rode ballon) niet bebouwd gaat worden.

Gemeentelijke reactie

Het gebied dat reclamant 3 aangeeft betreft de bestaande achtertuinen van Zwartewater 5 t/m 17. Hier geldt een woonbestemming. Het wegbestemmen van de bouwmogelijkheden van Zwartewater 5 t/m 17 is ongewenst. Ten eerste voorziet het verzoek hier niet in. Ten tweede kan er op een andere manier compensatie worden gevonden voor de bouw van een woning aan het Zwartewater 19. Zie de beantwoording van zienswijze 1.1. Daarnaast moet rekening worden gehouden met bestaande rechten. Wegbestemmen leidt tot planschade. Verder is de huidige bebouwing van het Zwartewater 5 t/m 17 stedenbouwkundig en landschappelijk goed ingepast en niet ongewenst.

Mocht reclamant doelen op de agrarische gronden ten zuiden van de achtertuinen, dan geldt dat hier een agrarische bestemming zonder bouwvlak geldt. Hier mogen geen gebouwen worden gebouwd. Slechts bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen zijn hier toegestaan. Het huidige beleid van de gemeente is niet gericht op bebouwing van deze gronden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4. [...], hierna reclamant 4 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 4 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

5. [...], hierna reclamant 5 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 5 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

6. [...], hierna reclamant 6 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 6 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

Voor zover reclamant 6 andere punten aandraagt, wordt dat hieronder weergegeven.

6.1. Veranderingen sinds 2000

Inhoud zienswijze

Ongeveer 22 jaar geleden hebben wij het perceel naast nummer 17 willen kopen voor bebouwing. Maar volgens de bewoonster die toen in het boerderijtje woonde konden wij, volgens een uitspraak van de gemeente, niet kopen. Wat is er sinds die tijd veranderd dat het nu wel zou kunnen? Wij hebben nooit iets gehoord over veranderingen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente kijkt bij de beoordeling van een verzoek naar het van toepassing zijnde beleid en naar de geldende regelgeving, o.a. op het gebied van verstedelijking, natuur en milieu. Sinds 2000 is het gemeentelijke beleid en de regelgeving sterk gewijzigd. Dit heeft tot een veranderde kijk op dit perceel geleid. Deze veranderde inzichten staan uitgewerkt in de van zienswijze 1.1. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

7. [...], hierna reclamant 7 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 7 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

8. [...], hierna reclamant 8 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 8 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

9. [...], hierna reclamant 9 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 9 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

10. [...], hierna reclamant 10 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 10 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

11. [...], hierna reclamant 11 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 11 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

12. [...], hierna reclamant 12 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 12 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

13. [...], hierna reclamant 13 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 13 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen. Voor zover reclamant 13 andere punten aandraagt, wordt dat hieronder weergegeven.

13.1. Maatschappelijke tegenprestatie

Inhoud zienswijze

In het plan staat vermeld dat met verschillende Luntersche bewoners is afgesproken om het Luntersche Buurtbosch te versterken. In het plan wordt niet aangegeven welke bewoners dit zijn en met welke betrokken partijen dit is afgesproken. De bewoners op het Zwartewater en omgeving zijn hier in ieder geval niet bij betrokken. Uit de stukken blijkt dat het meer een onderonsje tussen het bestuur van Stichting het Luntersche Buurtbosch en de betrokken projectontwikkelaars is. In bijzonder wijzen wij hierbij op de brief van bestuurslid [...] van 26 oktober 2020 die ook in de bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan zit en ook hier is bijgevoegd.

Het is opmerkelijk dat bewoners die de directe gevolgen ondervinden van de planwijziging, waaronder wij, niet bij de besprekingen zijn betrokken. Onze brief aan DBL (opgenomen in het ontwerp) is geen reactie gekomen.

Stichting het Luntersche Buurtbosch heeft zelfs in haar brief van 7 april jl. (zie in bijlage 1) gesteld geen partij te zijn bij deze afspraak en ook niet mee te werken aan versterking van kwetsbare groenpercelen. Dit zou betekenen dat de maatschappelijke tegenprestatie, hetgeen een belangrijk onderdeel is van dit ontwerp nieuw bestemmingsplan, geen doorgang zou kunnen vinden. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Gemeentelijke reactie

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijzen 1.5 en 1.6.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

13.2. Ecologische quickscan

Inhoud zienswijze

Op 28 oktober 2019 is er een veldbezoek geweest aan de planlocatie. Naar aanleiding daarvan is er een onderzoeksrapport opgesteld. Dit rapport bevat onjuistheden. Ten eerste is niet vermeld dat er een beschermde eng en een wandelpad aanwezig is. In het rapport wordt gesteld dat er geen rode eekhoorns verwacht worden op de planlocatie. Deze leven er wel degelijk, (zie foto in bijlage de groene natuur corridor). Rode eekhoorns zijn een beschermde diersoort.

Ook wordt er in het rapport gesteld dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde zoogdieren. Op het perceel leven echter onder meer de egel, rode eekhoorn, haas, konijn, marter, vleermuis, mol en veldmuis. Het perceel is zelfs gelegen naast het uitzetgebied voor

gerevalideerde egels in verband met de geschikte natuur voor deze dieren. In bijlage 4, de groene natuurcorridor treft u foto's waarop dat zichtbaar is.

Naast vorenstaande wordt er in het rapport vermeld dat er geen amfibieën aangetroffen zijn op de planlocatie. Er leven wel degelijk amfibieën. Deze zijn door de opzichter niet aangetroffen omdat er in de winter is geschouwd. Padden zijn dan in winterslaap en niet zichtbaar. De aanwezigheid van padden is bevestigd door RAVON (zie foto in bijlage de groene natuur corridor). We hebben ook vleermuizen op film staan. De beelden zijn beoordeeld en bevestigd door de Zoogdiervereniging.

Naast vorenstaande wordt in het rapport aangegeven dat er bomen op de planlocatie aanwezig zijn die erg klein zijn. Er staan wel degelijk verschillende hoge bomen. Opmerkelijk dat deze bomen gemist zijn. Die zijn toch niet te missen zou je zeggen. Ook de zeven meter lange houtwal wordt niet opgemerkt. Daarnaast kloppen de genoemde mitigerende maatregelen niet. Er is een steenuilenkast getekend maar het betreft hier een bosuil, bevestigd door Vogelbescherming. Dit zijn wezenlijk andere onderkomens. In de bijlage treft u een overzicht van het leefgebied van vele soorten in en nabij de corridor. Op grond van het bovenstaande lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat deze oriënterende QuickScan geen recht doet aan de werkelijke situatie en gezien het gebrekkig karakter geen goede onderbouwing geven van gevolgen van bebouwing voor flora en fauna.

Gemeentelijke reactie

Algemeen

In de zienswijze wordt zeer uitgebreid ingegaan op algemene natuurwaarden die geen onderdeel uitmaken van of invloed hebben op de conclusie van een Quickscan. Dit betreffen hoofdzakelijk soorten die niet onder het beschermingsregime vallen van de Wet natuurbescherming en/of op de provinciale vrijstellingslijst staan en/of uitsluitend als algemene broedvogel beschermd zijn.

Eekhoorn

Op het perceel is, door de afwezigheid van eekhoornnesten, geen sprake van vaste rustplaatsen of voortplantingsplaatsen van de rode eekhoorn. Ook is er geen sprake van essentiële groenstructuren voor het functioneren van dergelijke verblijfplaatsen aangezien via verschillende manieren fauna vanuit het buitengebied van Lunteren naar bebouwd gebied kunnen migreren. Derhalve is op voorhand uit te sluiten dat de planontwikkeling resulteert in een overtreding van een verbodsbepaling van de Wnb ten aanzien van eekhoorn.

Maatregelen

De door reclamant 13 genoemde maatregelen zijn ons niet bekend en worden niet in de Quickscan genoemd. Geschikte maatregelen zijn o.a. het herplanten of verplaatsen van struiken en bomen.

Huismus

Het leefgebied van huismussen mag niet aangetast worden indien dat resulteert in het beschadigen van een nestlocatie. De directe omgeving van de planlocatie is zeer groen ingericht met ruim voldoende functioneel leefgebied van huismussen. Huismussen hebben hier derhalve ruim voldoende uitwijkmogelijkheden en eventuele aantasting betreft slechts een klein onderdeel van het leefgebied. Het verwijderen van groenstructuren en een mogelijk zandbad op de planlocatie heeft niet tot gevolg dat nestlocaties worden beschadigd of worden weggenomen.

Overwoekering

Ten tijde van het veldbezoek was op de planlocatie sprake van achterstallig onderhoud. Dat tussentijds wellicht onderhoud heeft plaatsgevonden heeft geen invloed op de conclusie van de Quickscan.

Bosuil/steenuil

Een bosuil betreft een categorie 5-soort. Dit betekent dat nestlocaties en rustplaatsen uitsluitend jaarrond beschermd zijn indien er sprake is van ecologische zwaarwegende redenen. Gezien de gunstige staat van instandhouding van de soort (Sovon) en de mogelijkheid tot het accepteren van alternatieve nestlocaties en rustplaatsen is er geen sprake van ecologische zwaarwegende redenen.

Voor zowel bosuil als steenuil geldt dat de locatie mogelijk als nestlocatie of rustplaats kan gaan dienen. Beide soorten zijn relatief flexibel in het accepteren van dergelijke verblijfplaatsen, waarbij een

steenuil meer gebonden is aan agrarisch gebied en een bosuil aan bosgebied. Het maakt dus weinig uit voor welk type kast wordt gekozen, beide kunnen een meerwaarde leveren indien ze correct worden geplaatst. In dit geval is de suggestie van reclamant 13 overgenomen, waardoor aan de noordzijde een bosuilkast wordt gerealiseerd.

Haas, konijn, egel, mol, veldmuis, algemene amfibieën

Deze soorten vallen onder de vrijstellingslijst van de provincie Gelderland in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. De Rode Lijst biedt geen toetsingskader bij vergunningstrajecten. De Algemene zorgplicht blijft onverminderd van kracht om het onnodig verwonden of doden van dieren zoveel mogelijk te voorkomen.

Boommarter, das en steenmarter

Deze marterachtigen vallen alle drie onder het beschermingsregime Nationaal Beschermde Soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming). Hierin zijn uitsluitend vaste rustplaatsen of voortplantingsplaatsen beschermd alsmede structuren die essentieel zijn in het functioneren van deze verblijfplaatsen. Van beide categorieën is geen sprake op de planlocatie, waardoor de beoogde ontwikkeling niet resulteert in het overtreden van een verbodsbepaling Wet natuurbescherming.

De genoemde schades door steenmarter en waarnemingen van steenmarter duiden niet op een vaste rustplaats of voortplantingsplaats die ten gevolge van de beoogde ontwikkeling wordt weggenomen of beschadigd. De steenmarter is een flexibele soort die weinig gebonden is aan groenstructuren. Een steenmarter heeft normaliter zijn verblijfplaats in een dak, schuur, stenenstapel of een andere structuur waar voldoende dekking is. Binnen het plangebied is dergelijke dekking afwezig waar een steenmarter gedurende de dag kan verblijven.

Vleermuizen

Er is geen sprake van vleermuisverblijfplaatsen die weggenomen worden door de beoogde ontwikkeling. Dat er sporadisch een vleermuis hier foerageert heeft niet tot gevolg dat het verwijderen van groenstructuren resulteert in overtreding van een verbodsbepaling Wet natuurbescherming. Het verwijderen van groenstructuren heeft niet tot gevolg dat een verblijfplaats van een vleermuis wordt beschadigd.

Groene corridor

Op de planlocatie is geen sprake van een ecologische waardevolle hoofdstructuur. Via verschillende manieren kunnen fauna vanuit het buitengebied van Lunteren naar bebouwd gebied migreren. Het realiseren van een groene haag die langs het perceel loopt is een mitigatie van het verwijderen van de groenstructuren, maar is niet noodzakelijk in het kader van Wet natuurbescherming.

Voor het overige wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.10.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Aan de noordzijde wordt een bosuilkast geplaatst. Dit wordt geborgd in het landschappelijk inpassingsplan. De steenuilkast komt hiermee te vervallen.

13.3. Bomeneffect-analyse

Inhoud zienswijze

Wij stellen dat in de betreffende bomen effectanalyse niet alle bomen terugkomen. De 20 jaar oude tamme kastanjeboom, vogelkers en bessenstruiken komen niet terug op het overzicht. Het is niet duidelijk wat ermee gaat gebeuren. Het bouwen in het midden van het perceel zal ervoor zorgen dat de 20 jaar oude vogelkers en tamme kastanje (zie foto's in bijlage) verwijderd dienen te worden. De geschatte leeftijden zijn niet juist. Ook hieruit blijkt dat het plan niet op een zorgvuldige wijze tot stand is gekomen.

Gemeentelijke reactie

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.9.

Verder geldt het volgende:

- De BEA (meer een bomeninventarisatie) is niet compleet. Niet alle bomen zijn opgenomen, de BEA moet dan ook aangevuld worden. De zienswijze van reclamant 13 is op dat punt terecht. Let op, bessenstruiken horen niet thuis in een bomeninventarisatie.
- De foto op pagina 7 van de zienswijze van reclamant 13 betreft niet de "solitaire" vogelkers, maar een hazelaarstruik
- Reclamant 13 heeft het in haar zienswijze vaak over solitaire bomen. Er staan geen solitaire bomen in deze groenstrook, er is hier sprake van een bosplantsoen. Wat overigens niets afdoet aan de waarde van de bomen.
- Op pagina 3 van bijlage 4 ontstaat een vaktaal verwarring. Reclamant 13 heeft het over een houtwal. Een houtwal betreft een lijnvormig element met opgaande begroeiing van bomen en/of struiken of een haag van snoeihout of dode takken, vaak tussen palen. Deze laatste vorm heet ook wel een houtril/takkenril. Er is hier dus sprake van een vaktaal verwarring. De takkenril/houtwal wordt wel genoemd in de stukken, deze hoort thuis in de quickscan. In de BEA staan alleen maar "levende" bomen.
- In de BEA worden geen leeftijden genoemd van de bomen alleen, maar de levensverwachting. De levensverwachting is afhankelijk van een aantal punten denk daarbij aan gezondheid, aanwezigheid van een ziekte of een zwam, stamschade, (ingerotte) snoeiwonden, blikseminslag etc. Het klopt dat de gemeente Ede minder waarde geeft aan bomen met een beperkte levensverwachting en de aanwezigheid van een ziekte. (
- De bomen zijn inderdaad niet jong, maar halen geen van allen, op de wilgen na, de waardevolle boomstatus (40 jaar en ouder). De wilgen krijgen niet de status van waardevol vanwege de aanwezigheid van de watermerkziekte.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. In de aangepaste bomeneffect-analyse zijn de aangetroffen tamme kastanje en vogelkers verwerkt. Verder is het landschappelijk inpassingsplan aangepast op de nieuwe beoordeling uit de bomeneffect-analyse.

13.4. Visies dorpsraad, wethouder en provincie

Inhoud zienswijze

In het bestemmingsplan 'Lunteren' worden de stedelijke uitgangspunten voor Lunteren-Oost beschreven. Het gaat om: groene tussenruimten/doorkijkjes zijn kenmerkend voor de dorpse sfeer. De groene omzoming van de hoofdbouwmassa's is de basis van de ruimtelijke kwaliteit. Wij zijn van mening dat er op geen enkele manier recht is gedaan aan de vele initiatieven in het kader van de omgevingsvisie. Ook hierin wordt gesteld dat het belangrijk is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door o.a. aanwezigheid van engen en door mooie doorkijkjes in de bebouwde kom. Naast vorenstaande wordt ook in het programma biodiversiteit "samen sterker" gesproken over versterking van de biodiversiteit.

Binnen de gemeente Ede is men bezig met het formuleren van een omgevingsvisie. In het kader hiervan heeft wethouder Peter de Pater op 20 januari gezegd het belangrijk te vinden dat de omgevingskwaliteit wordt verbeterd o.a. door aanwezigheid van engen en door mooie doorkijkjes in de bebouwde kom.

Het punt van een versterking van kleinere stukjes natuur binnen de bebouwde kom (i.p.v. een groter stuk elders) komt ook naar voren in het rapport onlinepeiling omgevingsvisie. In het ambitedocument Natuur Gelderland wordt ook gesteld dat er meer gedaan dient te worden aan de plattelandsnatuur buiten, in de Woonvisie Ede 2030 zijn 8 sporen uitgewerkt. Eén daarvan is "Wonen in het groen". Er dient rekening te worden gehouden met bestaand groen en nieuw groen. Deze maand is de visie Mens en omgeving, door de Dorpen en het buitengebied bekend gemaakt (een uitwerking van de drie toekomstbeelden voor de dorpen). Daarin staat "verdichting van de dorpen en verstedelijking van het buitengebied wordt maximaal vermeden". Verdichting vindt plaats in Ede met oog voor groene wijken."

Gemeentelijke reactie

Gemakshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3.1.

Ten aanzien van de omgevingsvisie wordt overwogen dat deze visie nog niet is vastgesteld en geen juridische status heeft. Verder geldt dat in dit geval sprake is van een belangenafweging. Het enkele feit dat groene tussenruimten/doorkijkjes kenmerkend zijn voor de dorpse

sfeer/bebouwingskarakteristiek, betekent niet dat een absoluut verbod geldt op het bebouwen van een tussenruimte. Het belang van het behoud van de groene open plek is afgewogen tegen andere belangen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.1.

Verder kan aan de uitspraken van wethouder De Pater niet het gewicht worden toegekend dat er een verbod geldt voor het bebouwen van groene tussenruimten en doorkijkjes. Bij elke casus is namelijk sprake van maatwerk en casus-specifieke omstandigheden. In dit geval is de waarde van het groen als onderdeel van de belangenafweging omschreven in de beantwoording van zienswijze 1.1.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

13.5. Alternatieve mogelijkheden

Inhoud zienswijze

De woning die gebouwd zou mogen worden bestaat uit maximaal één laag met een kap. Dat houdt in dat in casu sprake is van een seniorenwoning. De gemeente onderbouwt niet geheel waarom er juist vraag is naar dit type woningen maar verwijst naar een juiste balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën. In dit geval gaat het volgens de gemeente om een ruimtelijke ontwikkeling die erg wenselijk is. Wat is de onderbouwing hiervan? In het plan komt niet naar voren dat er ook gekeken is naar alternatieven. Als alternatieve locatie noemen wij situering aan de doorgaande (hoofd)wegen als de Barneveldse en Edeseweg of in de omgeving A30 waar er geen sprake is van een transfer route klein wild en de nabijheid van Natura 2000.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan schrijft niet voor dat een seniorenwoning moet worden gebouwd. Dat is overigens niet toegestaan op grond van vaste jurisprudentie van de Raad van State, omdat niet sprake is van een ruimtelijk relevant onderscheid.³

Het onderhavige plan voorziet in een vrijstaande woning met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 10 m. De doelgroep wordt niet voorgeschreven. Wel is het zo dat een vrijstaande woning binnen een duur prijssegment valt. Volgens de 'Beleidsregel prijsgrenzen, -categorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering Ede' wordt voor een nieuwe gebiedsontwikkeling met ten minste 10 woningen minimale percentages voorgeschreven voor sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en/of betaalbare koop waarbij we een verschil maken in de uitgangspunten voor de kern Ede, de kernen Bennekom en Lunteren en de overige dorpen. In dit geval gaat het om slechts één woning, waardoor niet wordt gestuurd op betaalbare woningen. Verder is geen onderbouwing vanwege de Ladder voor duurzame verstedelijking vereist, omdat het plan in minder dan 11 woningen voorziet. Hoewel de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing is, is er wel sprake van behoefte aan de ontwikkeling. Er is sprake van een toename van woningbouw die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin 2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030. Omdat er behoefte is aan woningen, waaronder vrijstaande woningen in de kern Lunteren, voldoet dit plan aan ons woonbeleid.

Ten aanzien van alternatieven geldt het volgende. De raad dient bij de keuze van een bestemming een afweging te maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven dienen in die afweging te worden meegenomen. De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief betreffende ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. De alternatievenafweging kan er dus uit bestaan dat een particulier initiatief als alternatief voor de ruimtelijke ontwikkeling die het plan mogelijk maakt in aanmerking wordt genomen.⁴

³ ABRvS 28 april 2021, ECLI:NL:RVS:2021:920.

⁴ ABRvS 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3362.

Het onderhavige project is op zichzelf aanvaardbaar. Zie hiervoor de ruimtelijke onderbouwing en de beantwoording van zienswijze 1.1. Hierbij geldt o.a. dat de locatie is voorzien binnen de bebouwde kom, dat sprake is van inbreiding en dat het plan voldoet aan ons beleid. De alternatieven die reclamant aandraagt worden onderbouwd met algemene overwegingen. De alternatieven van reclamant worden niet concreet onderbouwd op basis van een businesscase, een exacte locatiekeuze en inzicht in de ruimtelijke gevolgen op de betreffende locatie. Hier speelt mee dat een initiatief op de voorgestelde locaties ook tot ruimtelijke bezwaren van omwonenden op die locatie kunnen leiden. Doordat de exacte locatie niet bekend is, weten we niet of sprake is van een initiatiefnemer op die locatie. In deze procedure heeft zich in ieder geval geen andere initiatiefnemer gemeld. Kortom, de alternatieven zijn onvoldoende concreet en de ruimtelijke aanvaardbaarheid kan niet worden beoordeeld. Daarom is op voorhand niet duidelijk dat er een concreet alternatief is waarmee een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren.⁵ Daarnaast is het niet zo dat door instemming met dit plan voor de bouw van één woning op een andere locatie woningbouw niet wenselijk en mogelijk is. Ook na instemming met dit plan zal namelijk nog een woningbouwopgave bestaan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

14. [...], hierna reclamant 14 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 14 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

15. [...], hierna reclamant 15 (ontvangen op 26 april 2021).

De zienswijze van reclamant 15 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

16. [...], hierna reclamant 16 (ontvangen op 29 april 2021).

De zienswijze van reclamant 16 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

17. [...], hierna reclamant 17 (ontvangen op 29 april 2021).

De zienswijze van reclamant 17 stemt grotendeels overeen met de zienswijze van reclamant 1, 2 en 3. Gemakshalve wordt hiernaar verwezen.

⁵ ABRvS 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:178.

Conclusie

Wijzigingen

De meeste zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan. Op de volgende punten zal het plan worden gewijzigd:

1. Zienswijze 1.5 leidt ertoe dat de omgevingsdialoog is uitgebreid met een extra overleg. Hierin is o.a. ingegaan op de maatschappelijke tegenprestatie.
2. Zienswijzen 1.6, 2.1 en 13.1 leiden ertoe dat de tegenprestatie is gewijzigd. Het herstelplan van een bosperceel van het Luntersche Buurtbosch is verwijderd uit de verbeelding, planregels en de toelichtende stukken. De nieuwe maatschappelijke tegenprestatie voorziet in de vernieuwing van de speeltuin aan het Klokkegat in de wijk Lunteren Zuidoost. De maatschappelijke tegenprestatie is verwerkt in de verbeelding, planregels en de toelichtende stukken.
3. Zienswijze 1.7 leidt ertoe dat de onderzoeken naar stikstofdepositie zijn aangepast.
4. Zienswijzen 1.9 en 13.3 leiden ertoe dat de bomeneffect-analyse is aangepast.
5. Zienswijze 13.2 leidt ertoe dat aan de noordzijde een bosuilkast wordt geplaatst. Dit wordt geborgd in het landschappelijk inpassingsplan. De steenuilkast aan de zuidzijde komt hiermee te vervallen.

Verder zijn ambtshalve de volgende wijzigingen doorgevoerd:

1. Het bouwvlak is 50cm in westelijke richting verschoven (iets verder van de woning Zwartewater 17 af). Zo kan de gewenste woning gerealiseerd worden, met een groene strook (haag) langs de noordoostgrens.
2. Het landschappelijk inpassingsplan is aangepast n.a.v. de nieuwe beoordeling uit de bomeneffect-analyse. Daarnaast is een bosuilkast toegevoegd in het landschappelijk inpassingsplan. Verder is de zuidelijke haag veranderd in een meidoornhaag, wat beter is voor de biodiversiteit. De beukenhaag aan de oostzijde wordt verlengd.