

NOTA VAN ZIENSWIJZEN:

**ontwerp bestemmingsplan
De Hulakker, Lunteren**

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' heeft ter inzage gelegen van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022. Gedurende deze periode zijn zeven schriftelijke reacties ontvangen.

De ingediende zienswijzen zijn binnen de zienswijzentermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daar waar 'hij' staat kan ook 'zij' gelezen worden en daar waar 'zijn' staat kan ook 'haar' of 'hun' gelezen worden.

1. Reclamant 1

Reclamant 1 heeft een agrarisch bedrijf met 1211 vleeskalveren. De afstand tot de woonwijk is circa 150 meter. Inspreker merkt op dat de geurcirkel van het bedrijf over de nieuwe woonwijk heengaat. Dat betekent volgens reclamant 1 dat hij wordt beperkt in de mogelijkheden van het bedrijf. Met name met betrekking tot geur en geluid krijgt hij in de toekomst beperkingen doordat er op korte afstand geurgevoelige objecten komen die reeds in de geurcirkel liggen.

Reactie gemeente:

De zienswijze van reclamant 1 is vrij identiek aan de inspraakreactie zoals door reclamant is gegeven op het concept stedenbouwkundigplan van de Hulakker. De reactie is op één punt aangevuld namelijk dat reclamant opmerkt dat naast het aspect geur ook geluid in de toekomst beperkingen voor zijn bedrijvigheid zal opleveren. De reactie van de gemeente ten aanzien van geur blijft hetzelfde als op de inspraakreactie: Het perceel van reclamant 1 wordt door de ontwikkeling van de Hulakker niet onevenredig beperkt door het toevoegen van geurgevoelige objecten in de nabijheid van zijn perceel. Voor het gebied tussen de bestaande kern en de Westzoom geldt een hogere grenswaarde voor geur op basis van de geurverordening Ede 2011. Dit betekent dat de woningen in de bestaande kern meer belemmerend zijn voor het bedrijf op de Heuvelseweg 2 dan de te realiseren woningen in het voorliggende plan. Ook voor wat betreft de eventuele uitbreidingswensen geldt dat de bestaande woningen (woningen aan de zuidzijde Hulweg, het appartementengebouw hoek Hulweg/Marskamp en woningen in het westelijk deel van de Marskamp) al een belemmerend effect hebben. Om toch te kunnen uitbreiden zal reclamant 1 in de bestaande vleeskalverenstallen vergaande en kostbare voorzieningen moeten treffen. Dit is een gevolg van de huidige overbelasting, het plan heeft daar geen invloed op. Ook ten aanzien van het aspect geluid liggen de woningen die zijn voorzien in het plan op een grotere afstand tot het bedrijf van reclamant 1 dan de al reeds bestaande (en bestemde) woningen aan de zuidzijde van de Hulweg. Deze bestaande woningen zijn bepalend voor de mogelijkheden die het bedrijf van reclamant 1 heeft. Deze bestaande woningen zijn namelijk dichterbij gelegen dan de geprojecteerde woningen.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Reclamant 2

Reclamant 2 zit eerste rang als het gaat om zicht op de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan. Tot dusverre is hij tevreden over de wijze waarop hij op de hoogte is gebracht van de plannen. Complimenten ook voor het ontwerp en de wijze waarop e.e.a. is gecommuniceerd. Desondanks heeft reclamant 2 een drietal punten waarvoor hij extra aandacht vraagt:

- a. Toekomstige bewoners van het plan zullen via een ontsluitingsweg het plan kunnen verlaten c.q. inrijden. Er komt geen open verbinding met de Schuurmanskamp. Dat is ook niet wenselijk. Wel is er een open verbinding voor voetgangers gepland. Hoe dat voor fietsers

geregeld is, is nog niet duidelijk. Gezien het gebruik dat fietsers nu van die route maken, lijkt het reclamant 2 wenselijk dat ook voor de toekomst goed te regelen.

- b. De ontsluiting van het plan komt uit op een verkeerstechnisch lastige plek op de Klomperweg. Het is vaak druk en er wordt hard gereden. Omdat ook fietsers en voetgangers van die route gebruik zullen maken, ook van en naar de Schuurmanskamp en daarachter liggende buurt, maakt reclamant 2 zich zorgen over de veiligheid.
- c. In het plan is opgenomen de realisatie van een blok appartementen. In afwijking van voorgaande projecten gaat men er in het ontwerp van uit dat het 4 woonlagen betreft. Dat lijkt reclamant 2 onwenselijk. Een dergelijk massief blok doet ernstig afbreuk aan het ontwerp als geheel. In vorige projecten is dat ook niet gebeurd. Reclamant 2 maakt hier ernstig bezwaar tegen.

Reactie gemeente:

De gemeente waardeert dat reclamant 2 complimenten geeft over de wijze van communicatie tot dusver. Hieronder wordt antwoord gegeven op de gestelde vragen.

- a. De hoofdontsluiting voor zowel auto- als fietsverkeer loopt via de Klomperweg. In het plan zijn daarnaast paden voor langzaam verkeer voorzien naar zowel de Schuurmanskamp als Hulweg. Deze laatste is een nieuwe verbinding die nu nog niet mogelijk is en biedt een alternatieve ontsluiting voor fietsers richting het oosten en westen. De paden zijn passend in de omgeving in halfverharding ontworpen en fietsers en voetgangers kunnen hiervan beiden gebruik van maken. Vanwege de beperkte intensiteiten en spreiding over de verschillende routes is het niet de verwachting dat dit tot problemen leidt. Het gaat om te lage intensiteiten om hier aparte fietsvoorzieningen voor aan te leggen. Daarnaast wordt rekening gehouden met de inpassing van een fietsroute langs de Westzoom die een alternatief kan zijn voor fietsers tussen de Hulweg - Klomperweg. Op dit moment is een doorsteek voor langzaam verkeer tussen Schuurmanskamp en de Klomperweg aanwezig via de toegangsweg naar de Lunaruiters en doorgang naar Schuurmanskamp. Deze doorgang is bewust smal vormgegeven om autoverkeer hier tegen te gaan. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie.
- b. De Klomperweg is volgens het huidige beleid aangewezen als een gebiedsontsluitingsweg. Hierop geldt een snelheid van 50 km/u. Het plangebied wordt overeenkomstig de richtlijnen met een voorrangregeling hierop aangesloten. Door de ligging in de bocht is het zicht naar beide kanten goed.

Op dit moment doorloopt de Koersnota Mobiliteit het proces voor bestuurlijke vaststelling. In dit nieuwe beleid wordt de mogelijkheid geboden om ook op gebiedsontsluitingswegen de snelheid naar 30 km/u te verlagen en ondersteunende snelheidsremmende maatregelen in te stellen als het niet mogelijk blijkt langzaam verkeer van gemotoriseerd verkeer te scheiden. Naar aanleiding van een aangenomen raadsmotie wordt onderzocht voor welke wegen dit geldt. Vanwege het ontbreken van vrijliggende fietsvoorzieningen wordt de Klomperweg in dit onderzoek meegenomen. Dit betekent dat in het kader van verkeersveiligheid voor de Klomperweg gekeken wordt naar de mogelijkheid voor inpassing van vrijliggende fietsvoorzieningen, dan wel menging van verkeer met een snelheidsverlaging naar 30 km/u.

- c. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, voorziet de realisatie van een appartementengebouw op deze plek in een samenhangende woonbuurt. Het appartementengebouw vormt daarbij de schakel tussen de woonbebouwing langs de toegangsweg en de woonbebouwing aan de westzijde van het plangebied. Het appartementengebouw biedt ook een duidelijk ruimtelijk kader voor de gewenste groene verbinding en zichtas tussen de begraafplaats en het buitengebied. Ondanks het toevoegen van bebouwing is er nog steeds sprake van een doorlopende groene loper, die vrij is van bebouwing en verschillende functies kan vervullen. Tegelijkertijd kan daarmee beter worden voorzien in de gewenste en benodigde betaalbare woningbehoefte.

Reclamant 2 maakt bezwaar tegen de hoogte van de bebouwing van vier bouwlagen en vindt dat een dergelijk massief blok ernstig afbreuk doet aan het ontwerp van het geheel. In onderstaande toelichting wordt nader ingegaan op de wijze waarop het gebouw in voldoende mate inspeelt op het dorpse karakter van Lunteren en als ruimtelijk passend wordt gezien:

De wijze waarop het appartementengebouw is vormgegeven, de maatverhoudingen en de materialisatie spelen een rol in de beleving en uitstraling van het woongebouw. Zij bepalen in belangrijke mate of er sprake is van een dorps appartementengebouw, zoals beoogd in het beeldkwaliteitsplan. Hierin en in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen die daarop toezien. Deze zijn hieronder puntsgewijs samengevat:

- De maximale maatvoering van het gebouw is vastgelegd in het bestemmingsplan. Het gebouw is weliswaar één bouwlaag hoger dan de omringende geplande bebouwing maar is in lengte korter dan de andere bebouwing aan de parkzone. Op deze wijze ontstaat een uitgebalanceerd en ruimtelijk samenhangend geheel.
- Een belangrijk element is het gebruik van een kap voor de vierde bouwlaag. Deze zorgt voor een dorps beeld en zorgt daarnaast voor ruimtelijke samenhang met de andere bebouwing binnen het plan Hulakker en de omgeving, waar ook kappen zijn toegepast.
- In het beeldkwaliteitsplan is als voorwaarde opgenomen dat het appartementengebouw een duidelijke geleding en variatie in gevelopbouw krijgt. Dit betekent dat gebouwdelen ten opzichten van elkaar verspringen, wat bijdraagt aan het dorpse karakter. Dit voorkomt dat er een eenvormig of massief bouwblok kan ontstaan. Dit wordt versterkt door de architectuur die verwijst naar de chaletstijl waarbij een vriendelijk en gevarieerd beeld is beoogd.
- Tot slot is er aandacht besteed aan de vrije ruimte rondom het gebouw en de landschappelijke inpassing van het gebouw. Aan de oost- en zuidzijde van het gebouw ligt een brede parkzone met daarin veel bomen. De parkzone past hiermee het appartementengebouw goed landschappelijk in en zorgt voor een zachte overgang met de bebouwing aan de Schuurmanskamp.

Samengevat, de gemeente oordeelt dat er sprake is van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van het appartementengebouw. De maximale maatvoering van het gebouw, de vormgeving van het gebouw bestaande uit drie lagen en een kap, met voldoende verspringingen en gelegen in een groene setting, zorgen ervoor dat in voldoende mate recht wordt gedaan aan het dorpse karakter van Lunteren. De vormgeving van het appartementengebouw sluit in voldoende mate aan op de inrichting van de Hulakker als geheel. Er is sprake van voldoende ruimtelijke samenhang. In de optiek van de gemeente doet het appartementencomplex geen afbreuk aan het ontwerp als geheel.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

3. Reclamant 3

- a. Reclamant 3 geeft aan dat het bezwaar mede gedragen wordt vanuit de RV de Valouwe, omdat reclamant 3 met hen in een vergevorderd stadium van fusie is waardoor de maatschappelijke impact en ledenaantal zal verdubbelen. Als belangrijkste bezwaar wordt genoemd dat de ontwikkeling van Hulakker direct de continuïteit van de vereniging de Lunaruiters zal bedreigen. Dit betreft enerzijds de ontsluiting van de Lunaruiters waardoor het verrichten van de gangbare activiteiten zoals het geven van verenigingslessen en het organiseren van (sport-) evenementen in het geding komt. Zeker in de afgelopen jaren waarin vanwege het gevoerde coronabeleid de exploitatie al zeer sterk onder druk heeft gestaan, heeft reclamant 3 als maatschappelijke vereniging niet de ruimte om door deze plannen de bedrijfsvoering te kunnen laten verstoren. Voor het rendabel houden van de vereniging is het organiseren van (sport-) evenementen onontbeerlijk. Dit betekent dat reclamant een adequate parkeervoorziening moet hebben. Afgelopen jaren heeft reclamant 3 naast zijn terrein eveneens gebruik mogen maken van de locatie Hulakker 1 wat als gewoonterecht tientallen jaren door de gemeente is toegestaan.
- b. Anderzijds is het zeer aannemelijk dat er wederzijds overlast zal ontstaan. Momenteel ziet reclamant 3 al een situatie waarin zijn terrein gebruikt wordt voor onderzoeken; verkeer en als ongewenste parkeerplaats door grote vrachtwagens (sinds de parkeerplaats aan de Scharrenburgersteeg is afgesloten). Hierdoor kunnen onder andere leden en bezoekers de locatie niet op de gebruikelijke manier bereiken/ verlaten. Redelijkerwijs wordt naarmate de voortgang van de uitvoering van de Hulakker 1 toeneemt deze overlast sterker en ontoelaatbaar voor de activiteiten van reclamant 3. Hoewel er in het ontwerp wat extra

parkeergelegenheid en een ontsluitingsroute is ingetekend, ziet reclamant 3 toch een onwerkbare en dus onacceptabele situatie ontstaan.

- c. De veiligheid is in het geding. De additionele verkeersstromen alsmede de bouwactiviteiten kunnen leiden tot gevaarlijke situaties daar waar het mensen en paarden betreft. Schrikreacties op geluid of vreemde situaties kunnen tot levensgevaarlijke situaties leiden en dat wil reclamant te allen tijde willen voorkomen.
- d. Om bovenstaande redenen is het vanaf het begin van het traject ook altijd uitgangspunt geweest dat de Lunaruiters direct in de eerste fase van Hulakker 1 zou worden meegenomen om wederzijdse overlast te voorkomen. Reclamant 3 is van mening dat een maatschappelijk betrokken vereniging die ruim 75 jaar met bijna 2500 leden actief is in Lunteren in deze eerste fase actief betrokken dient te worden. Zoals ook in eerdere gesprekken aangegeven, wil reclamant 3 in overeenstemming met de tijdlijn van de ontwikkeling van de Hulakker 1 in gesprek over een locatie in het buitengebied waar hij zijn verenigingsactiviteiten kan continueren. Vanuit eerdere gesprekken is bij reclamant 3 een gerechtvaardigd vertrouwen ontstaan dat hij onderdeel zou uitmaken van de ontwikkeling van Hulakker 1 alsmede dat de gemeente zich mede zou inspannen een vervangende locatie in het buitengebied van Lunteren te lokaliseren. Door de locatie van reclamant niet mee te nemen in de eerste fase Hulakker zal er een verschuiving plaatsvinden in type bebouwing ontstaan waardoor kosten en opbrengsten niet meer in verhouding verdeeld worden. Vanuit deze wetenschap is het voor reclamant 3 niet rendabel om verdere ontwikkeling vorm te geven. Indien reclamant 3 meegenomen wordt in de eerste fase van Hulakker 1 dan hoeft hij naar alle waarschijnlijkheid geen additionele aanspraak op gemeentelijke voorzieningen en subsidies te maken. Op grond van bovenstaande argumentatie dringt reclamant 3 aan op herziening van dit besluit alsmede het verzoek om gezamenlijk een alternatieve locatie voor continuering van zijn verenigingsactiviteiten te waarborgen op een manier die veilig en verantwoord is. Reclamant vertrouwt op een correcte afhandeling van dit bezwaarschrift en ziet een gemotiveerder reactie graag tegemoet. Daarnaast geeft reclamant 3 aan dat hij te allen tijde bereid is om in gesprek te gaan over de herhuisvesting.

Reactie gemeente:

- a. Gemeente is al lange tijd (sinds 2012) met reclamant 3 in gesprek over de vestiging op de huidige locatie en het onderzoek naar mogelijke verplaatsing naar buiten de Westzoom. De gronden gelegen naast het eigendom van reclamant 3 zijn voorheen door reclamant 3 steeds voor een vaste periode van 1 jaar gepacht van de gemeente. Ieder jaar weer met een nieuwe overeenkomst in de wetenschap dat ooit de gronden van de Hulakker ontwikkeld gaan worden. Deze pacht is geëindigd met de komst van de tijdelijke Albert Heijn (AH). Hierover is overleg geweest met reclamant 3 en de beëindiging van de pacht is bevestigd in een brief aan reclamant op 10-12-2012 (zaak nr. 732188). Het laatste pachtjaar was die van vóór de verhuur aan AH. Daarna is niet meer verpacht. Reclamant 3 heeft hier ook niet meer naar gevraagd. Hieruit blijkt dat reclamant 3 al lange tijd bekend is met het feit dat de gronden rond de manege bebouwd gaan worden. Hierover is ook meerdere malen actief door de gemeente aandacht voor gevraagd bij reclamant 3. In de basis dient reclamant 3 parkeren op eigen terrein op te lossen en dit geldt ook voor parkeren in het geval van evenementen of andere activiteiten die reclamant 3 organiseert. Indien parkeren op eigen terrein niet mogelijk is, dient reclamant 3 zelf tot een oplossing te komen. Dit is ook kenbaar gemaakt aan reclamant. Voor regulier gebruik is voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein van reclamant 3. In het ontwerpbestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van groen - incidenteel parkeren manege' opgenomen. Doel hiervan was de manege voor incidentele gevallen extra parkeergelegenheid te geven. Door voortschrijdend inzicht is de gemeente tot de conclusie gekomen dat het begrip incidenteel niet even eenduidig is en wat hieronder wordt verstaan. Omdat er geen bezwaar bestaat de manege wat extra parkeergelegenheid en manoeuvreer ruimte ten behoeve van hun activiteiten, komt het woord 'incidenteel' in de aanduiding te vervallen en wordt de aanduiding in de planregels concreter omschreven zodat duidelijk is dat de parkeerstrook alleen mag worden gebruikt door bezoekers van de manege.

- b. Op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening is het voor grote voertuigen niet toegestaan om binnen de bebouwde kom op de openbare weg te parkeren. Het parkeren van grote voertuigen is dan ook niet toegestaan. Daarnaast staat het reclamant 3 vrij om het eigen terrein van de openbare weg af te sluiten en zo ongewenst verkeer tegen te gaan. Ook kan de gemeente een parkeerverbod voor de openbare weg overwegen op het moment dat parkeren buiten de vakken leidt tot gevaarlijke of hinderlijke situaties.
- c. Ook in de huidige situatie is al sprake van autoverkeer op eigen terrein en de naastgelegen Schuurmanskamp. Daarnaast komt de toegangsweg naar de nieuwe woningbouw niet wezenlijk dichterbij te liggen. Daarenboven kunnen we op basis van ervaringen met de tijdelijke supermarkt met bijbehorend verkeer en laad- en losactiviteiten concluderen dat er geen aanleiding is om te veronderstellen dat de veiligheid door voorliggende woningbouwontwikkeling in het geding komt.
 Voor wat betreft de bouwwerkzaamheden wordt opgemerkt dat dit niet wordt geregeld via het bestemmingsplan en gaat om de uitvoering. Gelet op de zorgen van reclamant 3 zal m.b.t. de bouwwerkzaamheden contact met hem worden gezocht en worden bekeken in hoeverre hiermee rekening kan worden gehouden zodat hierover afspraken kunnen worden gemaakt.
- d. Uitgangspunt bij de destijds geldende Nota van uitgangspunten 2011 was het behoud/ respecteren van omliggende bedrijvigheid waaronder ook de verenigingsactiviteiten van reclamant 3. De gemeente is echter al lange tijd (sinds 2012) met reclamant 3 in gesprek over woningbouw op zijn huidige locatie en het onderzoek naar mogelijke verplaatsing buiten de Westzoom die hiervoor nodig is. Om deze reden is de locatie van reclamant 3 voor mogelijke herontwikkeling ten behoeve van woningbouw meegenomen in de geactualiseerde Startnotitie Westzoom. Overigens is ten tijde van de nadere uitwerking van de plannen voor de Hulakker door de gemeente een nog actievere helpende hand geboden aan reclamant 3 om verplaatsing mogelijk te maken zodat de huidige locatie van reclamant 3 nog mee kon worden genomen in het bestemmingsplan voor de Hulakker. Randvoorwaarde hierbij was dat aangetoond kon worden dat de verplaatsing naar een andere locatie plaats kon vinden (zowel planologisch als financieel). Deze deadline is niet gehaald, waardoor in het gesprek met reclamant 3 op 15 maart 2021 is geconcludeerd en besloten dat de huidige locatie van reclamant 3 niet meegenomen kon worden in het bestemmingsplan van de Hulakker. In datzelfde gesprek is besproken dat voor de ontwikkeling van de huidige locatie van reclamant 3 een apart bestemmingsplan traject doorlopen dient te worden.
 De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant 3 dat door het niet meenemen van de locatie (van reclamant 3) in het bestemmingsplan er een verschuiving zal plaatsvinden in type bebouwing waardoor de kosten en opbrengsten niet meer in verhouding verdeeld worden en dat het derhalve niet rendabel is voor reclamant 3 om verdere ontwikkeling vorm te geven. Binnen het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is sprake van een evenredige verdeling van rendabele onderdelen (uitgeefbare grond) en niet rendabele onderdelen (nieuw aan te leggen openbare ruimte zoals groen en infrastructuur). Ook voor toekomstige deelontwikkelingen van omliggende percelen, waaronder de locatie van reclamant 3, is het op basis van de huidige inzichten zeker denkbaar om een rendabele ontwikkeling te realiseren. Er zijn genoeg kleine en middelgrote gebiedsontwikkelingen in Ede die bewijzen dat dit kan. Samenwerking met andere eigenaren, kan leiden tot een verdere optimalisatie van de financiële haalbaarheid. In dat kader adviseren wij dan ook om de samenwerking met andere partijen op te zoeken en met een voorstel te komen. De gemeente staat open voor de planontwikkeling op basis van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom en is tot de dag van vandaag nog steeds met reclamant 3 in gesprek en faciliteert waar mogelijk om te helpen bij het vinden van een geschikte nieuwe locatie.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - incidenteel parkeren manege' het woord 'incidenteel' wordt geschrapt en dat de aanduiding concreter wordt omschreven in de planregels.

Ook wordt de toelichting hierover op dit onderdeel aangepast.

4. Reclamant 4 en reclamant 4a

Reclamant 4a is eigenaar van de locatie Hulweg 90 te Lunteren. Het betreft een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten. Op deze locatie zijn paarden, zoogdieren en koeien aanwezig.

Zienswijze 1: Omvang plan.

- a. De locatie is een onderdeel van de ontwikkelingslocatie Lunteren-Zuid aan de Westzoom, ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkelingslocaties staan genoemd in de Startnotitie Westzoom Lunteren- ontwerp van juni 2021. In zijn zienswijze heeft reclamant 4 een plaatje van het plangebied van de Startnotitie toegevoegd.

Aan de gemeenteraad komt een grote beleidsvrijheid toe bij de begrenzing van het plangebied maar de gekozen plangrens voor het (ontwerp) bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' heeft ongewenste consequenties. Door de locatie van reclamant 4a (tezamen met de locatie "Lunaruiters", Klomperweg 91, Klomperweg 91a, Hulweg 59- 59a) niet mee te nemen ontstaat een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied waarbij de kosten en opbrengsten niet naar evenredigheid in de ruimte worden verdeeld, maar blijft het plangebied Hulakker verschoont van de last van de overige nog te ontwikkelen plandelen en ontstaat op een later moment een nauwelijks rendabel te ontwikkelen locatie "De Lunaruiteer" / De Heuvel.

Daar komt bij dat de gekozen plangrens in het ontwerpbestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' geen recht doet aan het in de Startnotitie Westzoom Lunteren gekozen uitgangspunten om 'gezamenlijk tot integrale planontwikkeling te komen' en om alle gronden in te brengen en naar rato de kosten en opbrengsten te verdelen onder de grondeigenaren'. Dat zijn wezenlijke uitgangspunten.

Reclamant 4a erkent de noodzaak van woningbouw in Lunteren en wil daar zelf ook graag aan bijdragen. Reclamant 4a heeft inmiddels van een betrokken ambtenaar van gemeente Ede en de verantwoordelijk wethouder , de goedkeuring om voor zijn locaties een stedenbouwkundig ontwerp te maken. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld dat is toegevoegd aan de zienswijze.

De ontwikkelingen op de locatie Hulweg, zoals aangegeven in het bijvoegd stedenbouwkundig ontwerp zijn echter niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan De Hulakker zodat vooralsnog niet duidelijk is of deze woningbouwontwikkelingen gerealiseerd gaat worden.

Reclamant 4a wenst dat zijn locatie Hulweg 90 wordt meegenomen in het bestemmingsplan De Hulakker. Reclamant 4a kan dan ook niet anders dan zijn huidige belangen ten behoeve zijn agrarische nevenactiviteiten te beschermen. Reclamant 4 is van mening dat in het huidige ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan Hulakker onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamant 4a.

Zienswijze 2 Afstandseis: Wonen met agrarische nevenactiviteiten.

- b. Op de locatie Hulweg 90 is een woning binnen de bestemming Wonen aanwezig met agrarische nevenactiviteiten. In 1992 is een vergunning verleend voor het realiseren van een schuur voor paardenstal en opslag. Reclamant 4 heeft een uitsnede van deze plattegrondstekening opgenomen in de zienswijze. De destijds nieuw te bouwen schuur is middels een kruisje weergegeven.

Op de locatie worden hobbymatig paarden gehouden en mest opgeslagen. In de bestemmingsplantoelichting voor de ontwikkelingen in het onderhavig ontwerpbestemmingsplan "De Hulakker" is deze locatie aangeduid als een bedrijf waarvoor een afstand van 50 meter in acht genomen moet worden. Gesteld wordt in de toelichting dat sprake is van een afstand van 65 meter, zodat dit bedrijf niet gezien wordt als een belemmerende factor voor de woningbouw. Enkel voor het houden van zijn paarden is deze beredenering correct maar dit geldt niet voor mestopslag dat onderdeel uitmaakt van een locatie waar paarden worden gehouden. Reclamant 4a is bang dat door het opslaan van mest en door de mest in de stallen geuroverlast kan ontstaan. Ten opzichte van de bestaande

mestopslag voor een bedrijfsmatige situatie dient 100 meter afstand aangehouden te worden voor nieuwe woningen in de bebouwde kom. Deze 100 meter wordt niet gehaald. Uit de uitspraak van de Raad van State van 24 december 2014, met zaaknummer 201403226/1/R4 blijkt dat voor deze afstanden het niet maatgevend is of paarden bedrijfsmatig worden gehouden of niet, hetzelfde geldt voor de afstand ten opzichte van de huisvesting van paarden. Reclamant 4a is bang dat de nieuwe bewoners last ondervinden van deze mestopslag en/of de huisvesting van paarden, bijvoorbeeld door geur/vliegenoverlast. Ten onrechte wordt geen rekening gehouden met de 100 meter afstandseis ten aanzien van de mestopslag van reclamant 4a.

- c. Reclamant 4 verzoekt het plan De Hulakker thans nog niet vast te stellen maar burgemeester en wethouders op te dragen met de resterende stakeholders in het gebied in overleg te treden om de oplossingen voor elk van deze percelen "rond" te maken en vervolgens opnieuw tot planvorming te komen. Reclamant 4a is bereid de zienswijze in te trekken wanneer burgemeester en wethouders bovenstaande opdracht uitgevoerd hebben.

Reactie gemeente:

- a. Het is juist dat de gemeenteraad veel beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de plangrenzen. Dat geldt in het bijzonder voor bestemmingsplannen waarbij de gemeente op aanvraag van een particulier/ontwikkelaar een bestemmingsplanwijziging in procedure brengt. In het onderhavige geval is sprake van een bestemmingsplanwijziging op verzoek van een ontwikkelaar, e.e.a. gebaseerd op de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011. Uitgangspunt bij de destijds geldende Nota van uitgangspunten 2011 was het behoud/ respecteren van omliggende bedrijvigheid wat ook geldt voor het perceel van reclamant. Gelijktijdig met de voorbereiding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is gekozen om deze Nota van uitgangspunten uit 2011 te actualiseren in de vorm van de Startnotitie Westzoom Lunteren en afwijkende keuzes in het ontwerpbestemmingsplan te benoemen. Van ongewenste consequenties is naar de mening van de gemeente geen sprake. De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant dat met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan sprake is van een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied inzake het wettelijk kostenverhaal. Binnen het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is sprake van een evenredige verdeling van rendabele onderdelen (uitgeefbare grond) en niet rendabele onderdelen (nieuw aan te leggen openbare ruimte zoals groen en infrastructuur). Daarbij is geen sprake van een gefaseerde ontwikkeling waarbij nu alleen de lucratieve onderdelen zijn verwerkt. Voor toekomstige deelontwikkelingen van omliggende percelen, waaronder het perceel van reclamant, is het op basis van de huidige inzichten zeker denkbaar om rendabele ontwikkelingen te realiseren. Er zijn genoeg kleine en middelgrote gebiedsontwikkelingen in Ede die bewijzen dat dit kan. Samenwerking met andere eigenaren kan leiden tot een verdere optimalisatie van de financiële haalbaarheid. In dat kader adviseren wij dan ook om de samenwerking met andere partijen op te zoeken en met een voorstel te komen. De gemeente staat open voor planontwikkeling op basis van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom. Goed om te vernemen dat reclamant open staat voor herontwikkeling van zijn locatie. Dit sluit goed aan bij de recent geactualiseerde startnotitie Westzoom Lunteren. Echter ten tijde van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Hulakker was geen sprake van planvorming op de locatie Hulweg. De door reclamant bijgevoegde schetsen dateren van januari 2022 en waren niet bij de gemeente bekend toen het ontwerp bestemmingsplan Hulakker in december 2021 door het college akkoord werd bevonden voor ter inzage legging. Eventuele ontwikkeling van de Hulweg, alsmede ontwikkeling van de kavels langs de Klomperweg kunnen mogelijk plaatsvinden door middel van een uitwerking van de Startnotitie Westzoom Lunteren 2021. Het is derhalve niet realistisch om van de gemeente en de betrokken ontwikkelaar te verwachten dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Hulakker

daarop moet wachten. Deze planontwikkeling heeft inmiddels de nodige voorbereidingstijd gehad en kan op korte termijn voorzien in de broodnodige huisvestingsopgave voor Lunteren.

- b. De inrichting aan de Hulweg 90A valt -voor zover op deze locatie nog dieren worden gehouden- onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor deze inrichting is op 25 november 1992 een melding gedaan op grond van het toenmalige Besluit melkrundveehouderijen hinderwet. Op grond van de overgangsbepalingen geldt deze melding inmiddels als melding op grond van het Activiteitenbesluit. In de melding werd inderdaad een mestopslag aangegeven ten westen van de paardenstal. Deze opslag heeft op deze plek een aantal jaren plaatsgevonden, maar op basis van luchtfoto's en streetviews is geconstateerd dat de opslag van mest al sinds 2011 niet meer plaatsvindt op het perceel.
- Op grond van artikel 3.46 lid 1 van het Activiteitenbesluit dient het opslaan van agrarische bedrijfsstoffen (waaronder vaste mest) plaats te vinden op een afstand van minimaal 50 meter van een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Omdat deze afstand niet beschikbaar is tot de bestaande woningen aan de Hulweg 92 en ook de woningen op nr. 59/59A, is het hervatten van de opslag van vaste mest -voor zover daartoe aanleiding zou bestaan- ook in strijd met de regels. Om die reden mag er in huidige situatie op het perceel geen mest worden opgeslagen. Het realiseren van woningen in het kader van plan Hulakker brengt hierin geen verandering.
- c. Zoals hierboven reeds is beschreven zijn de plangrenzen goed gekozen en bestaat geen onevenwichtigheid voor toekomstige ontwikkelingen binnen het project Westzoom. Binnen de kaders van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom Lunteren nodigt de gemeente alle betrokken partijen uit om met elkaar te verkennen of samenwerking denkbaar is. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de verantwoordelijke wethouder reeds in gesprek is met de grondeigenaren/stakeholders in het gebied Westzoom over de ontwikkeling van een integraal plan voor de deelgebieden in de Westzoom conform de Startnotitie Westzoom. Reclamant is daarbij betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

5. Reclamant 5 en reclamant 5a

Reclamant 5a is eigenaar van de locatie Hulweg 59/59a te Lunteren. Het betreft een agrarische locatie.

Zienswijze 1: omvang plan.

- a. De locatie is een onderdeel van de ontwikkelingslocatie Lunteren-Zuid aan de Westzoom, ten behoeve van woningbouw. Deze ontwikkelingslocaties staan genoemd in de Startnotitie Westzoom Lunteren- ontwerp van juni 2021. In zijn zienswijze heeft reclamant een plaatje van het plangebied van de Startnotitie toegevoegd.
- Aan de gemeenteraad komt een grote beleidsvrijheid toe bij de begrenzing van het plangebied maar de gekozen plangrens voor het (ontwerp) bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' heeft ongewenste consequenties. Door de locatie van reclamant 5a (tezamen met de locatie "Lunaruiters", Klomperweg 91, Klomperweg 91a, Hulweg 90) niet mee te nemen ontstaat een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied waarbij de kosten en opbrengsten niet naar evenredigheid in de ruimte worden verdeeld, maar blijft het plangebied Hulakker verschoont van de last van de overige nog te ontwikkelen plandelen en ontstaat op een later moment een nauwelijks rendabel te ontwikkelen locatie "De Lunaruitei" / Klomperweg/ De Heuvel.
- Daar komt bij dat de gekozen plangrens in het ontwerpbestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' geen recht doet aan het in de Startnotitie Westzoom Lunteren gekozen uitgangspunten om 'gezamenlijk tot integrale planontwikkeling te komen' en om alle gronden in te brengen en naar rato de kosten en opbrengsten te verdelen onder de grondeigenaren'. Dat zijn wezenlijke uitgangspunten.

Reclamant 5a erkent de noodzaak van woningbouw in Lunteren en wil daar zelf ook graag aan bijdragen. Reclamant 5a heeft inmiddels van een betrokken ambtenaar van gemeente Ede en verantwoordelijk wethouder, de goedkeuring om voor zijn locaties een stedenbouwkundig ontwerp te maken. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld dat is toegevoegd aan de zienswijze.

De ontwikkelingen op de locatie Hulweg, zoals aangegeven in het bijgevoegd stedenbouwkundig ontwerp zijn echter niet meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan De Hulakker, zodat vooralsnog niet duidelijk is of deze woningbouwontwikkelingen gerealiseerd gaat worden.

Reclamant 5a wenst dat zijn locatie Hulweg 59/59a met omliggende gronden wordt meegenomen in het bestemmingsplan De Hulakker. Reclamant 5a kan dan ook niet anders dan zijn huidige belangen ten behoeve zijn agrarische nevenactiviteiten te beschermen. Reclamant 5 is van mening dat in het huidige ontwerp van het ontwerpbestemmingsplan Hulakker onvoldoende rekening is gehouden met de belangen van reclamant 5a.

Zienswijze 2 Agrarisch bedrijf: Maximale mogelijkheden bestemmingsplan.

- b. Op de locatie Hulweg 59/59a zijn twee agrarische bouwblokken aanwezig met de enkelbestemming Agrarisch. Op deze percelen mogen grondgebonden agrarische bedrijven aanwezig zijn. Op grond van eerdere omgevingsvergunningen, activiteit milieu mochten op de locatie varkens aanwezig zijn. De eerste vergunning voor varkens dateert van 1961. De bij reclamant 5 bekende laatste vergunning dateert uit 1984. Op de tekening behorende bij de laatste omgevingsvergunning, activiteit milieu, staan de stallen en de vaste mestopslag. Deze tekening is als bijlage toegevoegd aan deze zienswijze. Een uitsnede hiervan is opgenomen in de zienswijze.

Gezien de bovengenoemde data uit het verleden, 1961 en 1984, blijkt ook dat voor deze locatie in het kader van de Wet Natuurbescherming sprake is van een bedrijf met een referentiesituatie, waardoor reclamant 5a middels intern salderen alle diercategorieën mag houden op zijn agrarische locatie. In het vigerend bestemmingsplan Lunteren is sprake van een enkelbestemming Agrarisch waarbij sprake moet zijn van een grondgebonden bedrijf. Dit is thans reeds op deze locatie aanwezig. Op de locatie is een paardenhouderij en een opslag van vaste mest aanwezig. In de bestemmingsplantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan De Hulakker voor de ontwikkeling van woningen is deze locatie aangeduid als een bedrijf waarvoor een afstand van 50 meter in acht genomen moet worden. Gesteld wordt in de toelichting dat sprake is van een afstand van 69 meter, zodat dit bedrijf niet gezien wordt als een belemmerende factor voor de woningbouw. Enkel voor het houden van paarden is deze beredenering correct. Dit is niet correct voor de aanwezige/te realiseren mestopslag. Op grond van het vigerend bestemmingsplan Lunteren mag reclamant 5a een mestopslag realiseren binnen het gehele bouwblok. De gemeente Ede moet bij de ontwikkeling van de woningen in het ontwerpbestemmingsplan De Hulakker rekening houden met de maximale planologische mogelijkheden van een omliggend bedrijf. Een dergelijke mestopslag past binnen de regels van genoemd vigerend bestemmingsplan. Op grond van het Activiteitenbesluit moet een afstand van minimaal 100 meter vanaf een woning of ander geurgevoelig object binnen de bebouwde kom in acht genomen worden bij het realiseren van een mestopslag, een afstand van 50 meter is op grond van Activiteitenbesluit noodzakelijk van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Voor een nieuwe mestopslag voor de paarden dient op grond van het Activiteitenbesluit een afstand in acht genomen te worden van 100 meter omdat de nieuwe woningen onderdeel gaan vormen van de bebouwde kom. Reclamant 5a dient voor de woning aan de Hulweg 92 een afstand van 50 meter in acht te nemen voor een nieuwe mestopslag. Wanneer de nieuwe mestopslag aan de Hulweg 59

wordt gerealiseerd op 50 meter van het bouwblok voor de woning aan de Hulweg 92 te Lunteren, de cirkel van 100 meter vanaf de nieuwe mestopslag (die ook op 50 meter van de woning aan Hulweg 92 moet liggen) tot de nieuwe woningen valt ruim over woningen welke worden ontwikkeld binnen het ter inzage liggende bestemmingsplan De Hulakker. De situering van woningen binnen deze 100 meter is in strijd met de goede ruimtelijke ordening, de bedrijfsvoering van reclamant 5a wordt belemmerd door de ontwikkelingen in het onderhavig bestemmingsplan. De Geurverordening van de gemeente Ede kan deze eis van 100 meter niet veranderen.

Een en ander is uitgesproken door de Raad van State in de uitspraak met het nummer: ECLI:NL:RVS:2013:1006: *“Uit artikel 2 van de Wgv blijkt dat de Wgv alleen ziet op geurhinder van dierenverblijven. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wgv (Kamerstukken II 2005-2006, 30 453, nr. 3 blz. 4 en 5) blijkt dat onder de geurhinder van dierenverblijven niet mede wordt verstaan de geurhinder vanwege het opslaan en verwerken van mest buiten de dierenverblijven. Ook anderszins is niet inzichtelijk gemaakt dat met een afstand van 50 meter tot de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten is gegarandeerd, dan wel dat de realisering van woningbouw [appellant sub 2] niet onevenredig belemmert in zijn mestopslagmogelijkheden”*.

Door het niet meenemen van de maximale planologische mogelijkheden van reclamant 5a van de locatie Hulweg 59/59a is het bestemmingsplan Hulakker in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

- c. Reclamant 5 verzoekt het plan De Hulakker thans reeds nog niet vast te stellen maar burgemeester en wethouders op te dragen met de resterende stakeholders in het gebied in overleg te treden om de oplossingen voor elk van deze percelen "rond" te maken en vervolgens opnieuw tot planvorming te komen. Reclamant 5a is bereid de zienswijze in te trekken wanneer burgemeester en wethouders bovenstaande opdracht uitgevoerd hebben.

Reactie gemeente:

- a. Het is juist dat de gemeenteraad veel beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de plangrenzen. Dat geldt in het bijzonder voor bestemmingsplannen waarbij de gemeente op aanvraag van een particulier/ontwikkelaar een bestemmingsplanwijziging in procedure brengt. In het onderhavige geval is sprake van een bestemmingsplanwijziging op verzoek van een ontwikkelaar, e.e.a. gebaseerd op de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011. Uitgangspunt bij de destijds geldende Nota van uitgangspunten 2011 was het behoud/ respecteren van omliggende bedrijvigheid wat ook geldt voor het perceel van reclamant. Gelijktijdig met de voorbereiding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is gekozen om deze Nota van uitgangspunten uit 2011 te actualiseren in de vorm van de Startnotitie Westzoom Lunteren en afwijkende keuzes in het ontwerpbestemmingsplan te benoemen. Van ongewenste consequenties is naar de mening van de gemeente geen sprake. De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant dat met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan sprake is van een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied inzake het wettelijk kostenverhaal. Binnen het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is sprake van een evenredige verdeling van rendabele onderdelen (uitgeefbare grond) en niet rendabele onderdelen (nieuw aan te leggen openbare ruimte zoals groen en infrastructuur). Daarbij is geen sprake van een gefaseerde ontwikkeling waarbij nu alleen de lucratieve onderdelen zijn verwerkt. Voor toekomstige deelontwikkelingen van omliggende percelen, waaronder het perceel van reclamant, is het op basis van de huidige inzichten zeker denkbaar om rendabele ontwikkelingen te realiseren. Er zijn genoeg kleine en middelgrote gebiedsontwikkelingen in Ede die bewijzen dat dit kan. Samenwerking met andere eigenaren kan leiden tot een verdere optimalisatie van de financiële haalbaarheid. In dat kader adviseren wij dan ook om de samenwerking met andere partijen op te zoeken en

met een voorstel te komen. De gemeente staat open voor planontwikkeling op basis van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom.

Goed om te vernemen dat reclamant open staat voor herontwikkeling van zijn locatie. Dit sluit goed aan bij de recent geactualiseerde startnotitie Westzoom Lunteren. Echter ten tijde van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de Hulakker was geen sprake van planvorming op de locatie Hulweg. De door reclamant bijgevoegde schetsen dateren van januari 2022 en waren niet bij de gemeente bekend toen het ontwerp bestemmingsplan Hulakker in december 2021 door het college akkoord werd bevonden voor ter inzage legging. Eventuele ontwikkeling van de Hulweg, alsmede ontwikkeling van de kavels langs de Klomperweg kunnen mogelijk plaatsvinden door middel van een uitwerking van de Startnotitie Westzoom Lunteren 2021. Het is derhalve niet realistisch om van de gemeente en de betrokken ontwikkelaar te verwachten dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Hulakker daarop moet wachten. Deze planontwikkeling heeft inmiddels de nodige voorbereidingstijd gehad en kan op korte termijn voorzien in de broodnodige huisvestingsopgave voor Lunteren.

- b. De percelen Hulweg 59 en Hulweg 59A hebben beide een agrarische bestemming, waarbij de aaneengebouwde woningen Hulweg 59 en 59A bestemd zijn als dienstwoning van de afzonderlijke percelen. Dit feit maakt dat -in tegenstelling tot wat reclamant 5 stelt- het opslaan van vaste mest niet kan plaatsvinden op het gehele agrarisch bouwperceel wat het plan vervolgens zou belemmeren. In de huidige situatie moet immers niet slechts worden voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter tot de woning aan de Hulweg 92 zoals reclamant 5 stelt, maar ook tot de woningen Hulweg 90/90A en vanuit het perceel Hulweg 59 tot de woning Hulweg 59A en van het perceel Hulweg 59A tot de woning Hulweg 59. Verplaatsen van de opslag vaste mest -voor zover deze nog in gebruik is- in noordelijke richting is dus in strijd met de regels. Het realiseren van woningen in het kader van het plan Hulakker brengt hierin geen verandering. De vereiste afstand tussen de opslag vaste mest op de plek waar deze in 1984 is vergund en de te realiseren woningen in plan Hulakker wordt in ieder geval gehaald, zodat in dat opzicht een voldoende goed woon- en leefklimaat in het plangebied gewaarborgd is. Zie verder ook onze reactie onder punt 4b.
- c. Zoals hierboven reeds is beschreven zijn de plangrenzen goed gekozen en bestaat geen onevenwichtigheid voor toekomstige ontwikkelingen binnen het project Westzoom. Binnen de kaders van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom Lunteren nodigt de gemeente alle betrokken partijen uit om met elkaar te verkennen of samenwerking denkbaar is. Wellicht ten overvloede wordt opgemerkt dat de verantwoordelijk wethouder reeds in gesprek is met de grondeigenaren/stakeholders in het gebied Westzoom over de ontwikkeling van een integraal plan voor de deelgebieden in de Westzoom conform de Startnotitie Westzoom. Reclamant is daarbij betrokken.

Conclusie

Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

6. Reclamant 6, reclamant 6a, reclamant 6b en reclamant 6c

Reclamant 6a is belanghebbend, nu hij koper is van het perceel sectie K, nummer 6706, 6705.

reclamant 6b is belanghebbend want hij woont in de directe nabijheid van het plangebied. Tevens zijn reclamant 6b en 6c belanghebbend omdat hij zijn bedrijf uitoefent in de nabijheid van het plangebied.

Belang van reclamant 6

- a. Reclamant 6b en 6c zien in dat woningbouw in de Westzoom van Lunteren noodzakelijk is en dat verplaatsing van het garagebedrijf en bewoning door reclamant wenselijk zou zijn. Daarover hebben al gesprekken met de wethouder plaatsgevonden. Reclamant 6c wil graag het garagebedrijf verplaatsen naar de zuidkant van Lunteren tegenover het huidige tankstation aan de Edeseweg. Reclamant 6b verhuist graag naar een locatie in de omgeving zolang er voldoende mogelijkheden zijn om haar hobby, het houden en fokken van paarden, uit te oefenen.

- b. Reclamant 6a heeft de percelen 6706 en 6705 aangekocht van reclamant 6b en wil die percelen tot ontwikkeling brengen voor woningbouw. Dit zou volgens reclamant het beste kunnen door die percelen binnen de bestemmingsgrenzen van het bestemmingsplan De Hulakker te brengen. Hiertoe is een schetsontwerp opgesteld dat is toegevoegd aan de zienswijze.
- c. Reclamant 6 merkt op dat het verplaatsen van het autobedrijf nog niet gelukt is. Diverse overleggen met het college stuiten op onwil of onmacht van het college om die verplaatsing realistisch mogelijk te maken, dat wil zeggen: de wensen van cliënten voor die verplaatsing achten burgemeester en wethouders vooralsnog niet vervulbaar. Een verplaatsing naar De Stroet, zoals door het college is voorgesteld voor reclamant 6b en 6c, is onaanvaardbaar omdat dit niet strookt met de klantenkring die zij bedienen en omdat de uitbreiding van De Stroet feitelijk al is volgepland en verplaatsing daarheen niet meer realistisch is. Bovendien willen reclamant 6b en 6c het wonen en het bedrijf niet uit elkaar trekken. Reclamant 6b wil blijven beschikken over een paardenweide. Overigens is het niet de bedoeling het garagebedrijf uit te breiden.

Omvang van het plan

- d. Reclamant 6 geeft aan dat men graag (onder voorwaarden) de percelen Lunteren, sectie K, nummers 6705, 6706 en 8010 in het plan betrokken ziet worden en dat daarop woningbouw wordt mogelijk gemaakt. Een en ander zou betekenen dat de geluidscontouren waarmee nu in het plan nog rekening wordt gehouden geheel anders komen te liggen en er meer woningbouw mogelijk wordt gemaakt hetgeen in het belang is van alle betrokken partijen. Verwacht wordt dat ook de eigenaar van perceel K 4624 genegen zal zijn in deze mee te denken.

Daartoe is echter noodzakelijk dat het autobedrijf wordt verplaatst. Reclamant 6 heeft daar een locatie voor op het oog. Indien dat overleg met reclamant 6 niet wordt gezocht is dat een gemiste kans om in de Westzoom ten eerste meer woningen te kunnen bouwen en ten tweede een andere ligging van de milieucirkel te genereren. Reclamant 6 verzoekt de gemeenteraad dan ook burgemeester en wethouders op te dragen dit overleg met reclamant 6 te zoeken.

In het voetspoor daarvan zal dan ook perceel Lunteren, sectie K, nummer 6707 geheel in het plan kunnen worden betrokken. Ook dat maakt meer woningbouw mogelijk, rekening houdend met de al bestaande woonbestemmingen op de Klomperweg 89a in Lunteren. Dat is niet alleen in het belang van reclamant 6 maar dient ook een algemeen belang. Reclamant meent dan ook dat het nu voorliggende plan onvoldoende rekening houdt met de bedrijfsvoering op Klomperweg 91a Lunteren (percelen Lunteren, sectie K, nummers 6706 en een deel van 6707)

Plangrenzen

- e. Reclamant 6 is bekend met de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State die duidelijk maakt dat aan een gemeenteraad een grote beleidsvrijheid toekomt bij het grenzen van een plangebied. Volgens reclamant 6 hebben de grenzen van voorliggend bestemmingsplan echter ongewenste consequenties. Aan de zuidooskant van het plangebied zijn 'De Lunaruiters' gevestigd, een manege met rijhal met min of meer een publieksfunctie. Duidelijk is dat "De Lunaruiters" moet worden verplaatst, net zoals het bedrijf van reclamant 6. Pas na verplaatsing zal dit zuidoostelijke plangebied verder kunnen doorontwikkeld. Het plan lijkt in dat opzicht prematuur en ondoordacht. Hetzelfde geldt voor het perceel Hulweg 90 dat weliswaar een woonbestemming heeft, maar waarop tevens de bestemming 'agrarische nevenactiviteiten' rust met een daarbij behorende vrij te houden cirkel. Ook de percelen Hulweg 59 en 59a werpen met hun huidige planologie nog beperkingen op voor het nu voorliggende ontwerp. Daarmee, tezamen met de percelen van reclamant 6, doet de nu gekozen plangrens geen recht aan de startnotitie Westzoom en de daarin gekozen uitgangspunten.
- f. Door de locatie van 'De Lunaruiters', Hulweg 90 en de percelen van reclamant 6 niet mee te nemen ontstaat een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied waarbij de kosten en

opbrengsten niet naar evenredigheid in de ruimte worden verdeeld, maar blijft het plangebied De Hulakker verschoont van de last van de overige nog te ontwikkelen plandelen en ontstaat op een later moment een nauwelijks rendabel te ontwikkelen locatie 'De Lunaruiters/ De Heuvel'. Daarbij zal blijken dat herontwikkeling van die locaties niet zonder flinke concessies aan het programma en de woningdifferentiatie kan plaatsvinden met alle gevolgen van dien. Reclamant 6 merkt op dat het voorliggende plan in zoverre overeenkomsten vertoont met de praktijk van *gerrymandering* bij het bepalen van kiesdistricten in de Verenigde Staten waarbij door 'slim' de grenzen van een gebied te herdefiniëren er binnen het gebied een bepaalde meerderheid voor één partij vrijwel verzekerd is. Het nu voorliggende plan doet iets vergelijkbaars door aan *cherrypicking* te doen en de gemakkelijk te ontwikkelen percelen nu te ontwikkelen zonder daar een al te hoge hypotheek op te leggen voor de te verhalen plankosten terwijl de moeilijker te ontwikkelen gebieden daar kunstmatig uit worden geknipt. Daarom is bij dit plan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening en behoort het plan na overleg met alle betrokken partijen terug te gaan naar de tekentafel en verder gecompleteerd te worden.

- g. In dat kader is wellicht relevant te wijzen op de conclusie uit het Didam-arrest. In overweging 2.30 van de advocaat-generaal geeft hij aan dat er gevallen zijn waarin ten behoeve van eerlijke mededeling er aanleiding is om een overheidslichaam te binden aan de in de rechtsspraak ontwikkelde mededingings- en transparantienorm, namelijk die waarin een overheidslichaam een publiekrechtelijke bevoegdheid uitoefent waardoor het bestuursorgaan zelf de schaarste creëert. De A-G spreekt over gebruikmaken op grond van publiekrechtelijke wetgeving waarbij private partijen worden ingeschakeld althans worden achtergesteld. Iets dergelijks lijkt zich met de betrokken 'omliggende' partijen te voltrekken bij een bestemmingsplan dat de gemakkelijke stukken eerst ontwikkeld en dat de andere partijen met gebakken peren laat zitten. Anders gezegd: het voortrekken van bepaalde percelen is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en op deze wijze is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het is dan ook niet anders dan dat met veel pijn in het hart door reclamant 6 deze zienswijze wordt ingediend, omdat hij er als zodanig niet op uit is om dit bestemmingsplan te torpederen maar omdat hij meent dat het college de belangen van betrokken partijen niet goed afweegt. Hetgeen met zich brengt dat de voorziene woningen gemakkelijker lijken te kunnen worden gerealiseerd met bovendien weinig kosten en dat de problemen en de echte kosten zullen worden afgewenteld op toekomstige ontwikkelingen en ontwikkelaars.

Inhoudelijke bezwaren

Paardenhouderij en mestopslag

Huisvesting paarden

- h. Op de locatie Klomperweg 89 Lunteren worden sinds jaar en dag paarden gehouden en wordt mest opgeslagen. Uit oude topografie is zichtbaar dat reeds in 1962 stallen aanwezig waren, hetgeen door reclamant 6 is opgenomen in de zienswijze. Ook luchtfoto's geven aan dat de stallen reeds jaar en dag aanwezig zijn op deze locatie. Daarvoor heeft reclamant een luchtfoto uit 1997 opgenomen. Uit de topografische kaart blijkt tevens dat een van de gebouwen reeds in 1962 is uitgebreid naar de stal van de huidige omvang. Op deze locatie worden momenteel 7 paarden gehuisvest. De ten zuiden van de stal gelegen gronden waarop thans woningbouw is gepland in het bestemmingsplan De Hulakker zijn door reclamant gepacht van de gemeente voor het weiden van de paarden. De aanwezigheid van deze paarden is bij burgemeester en wethouders bekend.

Op grond van artikel 4 van de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente dient de afstand van een veehouderij 50 meter te bedragen. Voorts blijkt uit de uitspraak van de Raad van State van 24 december 2014 (zaaknummer 201403226/1/R4) dat voor deze afstanden het niet maatgevend is of deze mestopslag of de huisvesting van paarden bedrijfsmatig worden gehouden of niet. De vaststelling mag wel zijn dat binnen de afstand van

50 meter vanaf huisvesting van de paarden van reclamant 6b in het ontwerpplan vele geurgevoelige objecten zijn gepland. Dit is in strijd met de Verordening. Bovendien kan een goed woon- en leefklimaat niet worden gegarandeerd mede met het oog op het volgende punt:

Mestopslag

Uit de meegestuurde topografische kaart blijkt dat de mestopslag in 1984 reeds aanwezig is. Op grond van het Activiteitenbesluit moet bij het mogelijk maken van een woning een afstand van minimaal 100 meter in acht worden genomen van een bestaande mestopslag, omdat de nieuwe woningen onderdeel gaan vormen van de bebouwde kom. De cirkel van 100 meter is in het ontwerpbestemmingsplan niet meegenomen. Daarmee is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. De Geurverordening van de gemeente kan deze eis van 100 meter niet veranderen. Een en ander is opgenomen in de uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2013:1006):

Uit artikel 2 van de Wgv blijkt dat de Wgv alleen ziet op geurhinder van dierenverblijven. Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wgv (Kamerstukken II 2005-2006, 30 453, nr. 3 blz. 4 en 5) blijkt dat onder de geurhinder van dierenverblijven niet mede wordt verstaan de geurhinder vanwege het opslaan en verwerken van mest buiten de dierenverblijven. Ook anderszins is niet inzichtelijk gemaakt dat met een afstand van 50 meter tot de voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten is gegarandeerd, dan wel dat de realisering van woningbouw [appellant sub 2] niet onevenredig belemmert in zijn mestopslagmogelijkheden

Vaststelling is naar de mening van reclamant dan ook in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Garagebedrijf

- i. Reclamant 6 maakt bezwaar tegen de plangrenzen van het plan omdat een gedeelte van het bestaande garagebedrijf via de plangrenzen wordt wegbestemd zonder dat duidelijk is dat het gebruik binnen de planperiode zal eindigen.

Bedrijven en milieuzonering

- j. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Die brochure is inmiddels wel enigszins verouderd. Conform deze procedure is uitgegaan van gemengd gebied. Dit is evenwel niet gemotiveerd. Waarom is geen sprake van een rustige woonwijk? Voor een rustige woonwijk geldt een geluidsnorm van 45dB(a), door als gemengd gebied aan te merken wordt het langtijdgemiddelde opgehoogd naar 50dB(a). Dat is een merkwaardige vaststelling omdat het ingevolge de Startnotitie Westzoom de uitdrukkelijke bedoeling is om een geheel van de wijk een rustige woonwijk te maken. Dat betekent dat de nu geprojecteerde woningen geen optimale situering kennen en dat onnodig minder woningen kunnen worden gerealiseerd dan mogelijk zou zijn geweest indien met alle belanghebbenden in het plangebied tot overeenstemming was gekomen. Potentiële bewoners mogen op deze wijze dichterbij de garage wonen en moeten hogere geluidsnormen accepteren. Reclamant 6 is bang voor klachten met betrekking tot geluid ten aanzien van zijn garageactiviteiten.

Geluid

- k. Ondanks dat er in de toelichting vanuit wordt gegaan dat er sprake is van gemengd gebied (waardoor de overlast hoger mag zijn) worden de geluidsnormen voor de woningen overschreden. Uit de toelichting en het akoestisch rapport blijkt dat dit bedrijf voor 5 vrijstaande woningen, diverse appartementen ten zuidoosten van het bedrijf en diverse

woningen ten zuidwesten van het bedrijf een overschrijding van de norm van 50 dB(a) veroorzaakt. De woningen die niet voldoen aan deze norm van 50 zijn hieronder blauw weergegeven (behalve de twee woningen aan de Westzoom).



Figuur 6.1: Akoestisch rekenmodel; 3D weergave

De betreffende woningen die ten zuidwesten van het bedrijf gelegen zijn hebben 55 dB(A) op de gevel. Dit betekent dat de maximale waarde van 55 dB(A) net niet wordt overschreden. Voor deze woningen wordt een ontheffing grenswaarde verleend. Om hoeveel woningen het exact gaat, wordt niet weergegeven.

Omgekeerde werking geluid

- I. Voor het garagebedrijf geldt ingevolge het Activiteitenbesluit de norm van 50 dB(a). Of het bedrijf ten opzichte van deze woningen voldoet aan de eisen voor geluid uit dit Activiteitenbesluit is niet berekend. Gesteld wordt in de toelichting dat als in de praktijk mocht blijken dat het bedrijf niet meer aan het Activiteitenbesluit kan voldoen vanwege de nieuwe woningen maatwerkvoorschriften worden opgesteld voor ten hoogste 55 dB(a). Deze constatering is een rechtsonzekerheid voor het autobedrijf. Door op bovenstaande wijze te handelen is voor het bedrijf onduidelijk of zijn bedrijfsvoering in strijd is met het Activiteitenbesluit. Deze rechtsonzekerheid moet worden gerepareerd om te voorkomen dat reclamant wordt belemmerd in zijn bestaande bedrijfsvoering door realisering van de nieuwe woningen.

Verkeer

- m. Uit het akoestisch rapport en de toelichting blijkt ook dat de 2 vrijstaande woningen aan de Klomperweg ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï een overschrijding op de voorgevel hebben qua geluid tot 57 dB(A). Deze twee woningen ondervinden ook een overschrijding van 2 dB(a) ten aanzien van de bedrijfsvoering van reclamant 6. Hierdoor acht reclamant 6 de kans aanwezig dat vanuit deze woningen klachten zullen komen ten aanzien van het aspect geluid voor zijn garagebedrijf. Om deze aanvullende redenen zullen maatwerkvoorschriften voor onder andere deze woningen moeten worden vastgelegd, hetgeen een tekortkoming is bij vaststelling van dit plan.
- n. Reclamant 6 verzoekt het plan nog niet vast te stellen maar burgemeester en wethouders op te dragen met de resterende stakeholders in het gebied in overleg treden om oplossingen voor elk van deze percelen 'rond' te maken en vervolgens opnieuw tot planvorming te komen. Het nu gekozen plangebied leidt tot problemen voor de toekomst, dat wil zeggen met een integrale benadering kan de Westzoom veel beter worden benut. Indien dit ontwerpbestemmingsplan wordt verheven, valt te voorzien dat de Westzoom de komende

decennia niet volgens de startnotitie zal kunnen worden bebouwd. Al met al zal een “rommelig” geheel ontstaan dat geen aanwinst voor de westkant van Lunteren maar een voortdurend hoofdpijndossier. De Raad zou dit niet moeten willen.

Reactie gemeente:

- a. In gesprekken tussen reclamant en de verantwoordelijk wethouder heeft de wethouder aangegeven de voorgestelde locatie aan de zuidkant van Lunteren geen geschikte locatie is voor dit soort functies. Om mee te gaan in een verplaatsing van het garagebedrijf naar een locatie dat op voorhand al een lastige locatie is, heeft geen toekomstperspectief. De wethouder heeft in deze gesprekken ook aangegeven dat het garagebedrijf kan blijven bestaan op de huidige locatie in de huidige vorm in combinatie van bedrijf en wonen. Indien verplaatsing gewenst is dan heeft de wethouder aangegeven dat een functie als een garagebedrijf moet verplaatsen naar de zoekzones voor bedrijven, bijvoorbeeld De Stroet.
- b. Op basis van de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011 zijn diverse deelgebieden in ontwikkeling genomen. De ontwikkelaar van Hulakker heeft sinds 2016 de gemeente verzocht om deelgebied Hulakker in ontwikkeling te brengen. In 2018 is deze planontwikkeling concreter geworden en is gewerkt aan planvorming voor de Hulakker. Uitgangspunt bij de destijds geldende Nota van uitgangspunten 2011 was het behoud/ respecteren van omliggende bedrijvigheid (o.a. Lunaruiters en garagebedrijf Bloemendal). Evenwel is in deze periode het gesprek op gang gekomen voor mogelijke herontwikkeling op deze percelen, hetgeen nu is verwerkt in de geactualiseerde Startnotitie Westzoom. In deze jaren is echter geen concrete samenwerking tot stand gekomen tussen partijen, dan wel concrete plannen aan de gemeente voorgelegd. De gemeente staat open voor het gesprek om voor de omliggende percelen een integrale planontwikkeling in voorbereiding te nemen.
- c. Zie antwoord onder a.
- d. Goed om te vernemen dat reclamant open staat voor herontwikkeling van de betreffende percelen. Dit sluit goed aan bij de recent geactualiseerde startnotitie Westzoom Lunteren. Het is echter niet realistisch om van de gemeente en de betrokken ontwikkelaar te verwachten dat het onderhavige ontwerpbestemmingsplan Hulakker daarop moet wachten. Deze planontwikkeling heeft inmiddels de nodige voorbereidingstijd gehad en kan op korte termijn voorzien in de broodnodige huisvestingsopgave voor Lunteren. Het is juist dat wij bij het onderhavige ontwerpbestemmingsplan rekening hebben gehouden met verschillende geluids- en milieucontouren. Dat is het gevolg van de keuzes die zijn gemaakt in de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011 en de actualisatie daarvan in de Startnotitie Westzoom Lunteren van afgelopen jaar. Daarin is namelijk de keuze gemaakt om vanuit de gemeente de planontwikkelingen te faciliteren en omliggende bedrijvigheid te respecteren.
- e. Het is juist dat de gemeenteraad veel beleidsvrijheid toekomt bij het bepalen van de plangrenzen. Dat geldt in het bijzonder voor bestemmingsplannen waarbij de gemeente op aanvraag van een particulier/ontwikkelaar een bestemmingsplanwijziging in procedure brengt. In het onderhavige geval is sprake van een bestemmingsplanwijziging op verzoek van een ontwikkelaar, e.e.a. gebaseerd op de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011. Zoals hierboven al is aangegeven was daarbij het uitgangspunt dat omliggende functies worden gerespecteerd. Gelijktijdig met de voorbereiding van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is gekozen om deze Nota van uitgangspunten uit 2011 te actualiseren en afwijkende keuzes in het ontwerpbestemmingsplan te benoemen. Van ongewenste consequenties is naar de mening van de gemeente geen sprake.
- f. De gemeente is het niet eens met de stelling van reclamant dat met het onderhavige ontwerpbestemmingsplan sprake is van een onevenwichtigheid in het plan- en exploitatiegebied inzake het wettelijk kostenverhaal. Binnen het plangebied van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan is sprake van een evenredige verdeling van rendabele onderdelen (uitgeefbare grond) en niet rendabele onderdelen (nieuw aan te leggen openbare ruimte zoals groen en infrastructuur). Daarbij is geen sprake van een gefaseerde ontwikkeling waarbij nu alleen de lucratieve onderdelen zijn verwerkt. Voor toekomstige deelontwikkelingen

van omliggende percelen, waaronder het perceel van reclamant, is het op basis van de huidige inzichten zeker denkbaar om rendabele ontwikkelingen te realiseren. Er zijn genoeg kleine en middelgrote gebiedsontwikkelingen in Ede die bewijzen dat dit kan. Samenwerking met andere eigenaren, hetgeen reclamant ook suggereert in de zienswijze, kan leiden tot een verdere optimalisatie van de financiële haalbaarheid. In dat kader adviseren wij dan ook om de samenwerking met de door reclamant genoemde partijen op te zoeken en met een voorstel te komen. De gemeente staat open voor planontwikkeling op basis van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom.

- g. Het Didam-arrest heeft betrekking op de verkoop van onroerende zaken door een overheidslichaam. In deze zaak ging het om bestaand vastgoed (een voormalig gemeentehuis), maar onder 'onroerende zaken' worden eveneens onbebouwde gronden verstaan. Daarnaast heeft het arrest betrekking op andersoortige uitgiftes van onroerende zaken dan verkoop, zoals verhuur en uitgifte in erfpacht. Wij zien geen aanleiding om de uitleg die de Hoge Raad in het Didam-arrest aan het gelijkheidsbeginsel heeft gegeven, en die betrekking heeft op privaatrechtelijke overeenkomsten, door te trekken in de bestuursrechtelijke sfeer van het bestemmingsplan. De essentie van dit arrest staat ook niet in relatie tot de ingebrachte zienswijze van reclamant, inzake de plangrenzen van het ontwerpbestemmingsplan. Zoals hierboven is gemotiveerd is bovendien geen sprake van het voortrekken van bepaalde partijen bij de ontwikkeling, waarbij andere partijen blijven zitten met onrendabele plandelen. Tot slot wordt opgemerkt dat reclamant verwijst naar de conclusie van de advocaat-generaal in dit arrest. De Hoge Raad heeft de conclusie van de advocaat-generaal echter niet opgevolgd, maar is juist contrair gegaan. Om die reden hecht de gemeente in veel mindere mate belang aan de conclusie, dan aan de uitspraak zelf.
- h. Voor geen van de door reclamant 6 op het perceel Klomperweg 89 genoemde activiteiten (het realiseren van een stal, het houden van 7 paarden, het aanleggen/bouwen en gebruiken van een rijbak en het opslaan van mest) is door de gemeente een vergunning of toestemming anderszins verleend. Ook is nooit een melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan. Het houden van 7 paarden is -ook gelet op de in artikel 3.111 van het Activiteitenbesluit genoemde drempelaantallen- te beschouwen als het bedrijfsmatig (of ieder geval in een omvang als zijnde bedrijfsmatig) houden van dieren. De regels uit paragraaf 3.5.8 en ook artikel 3.46 zijn daarmee van toepassing op deze activiteit. De activiteit kan op de door reclamant 6 genoemde wijze niet worden uitgevoerd binnen de daarvoor op grond van het Activiteitenbesluit geldende regels. De werkplaats van het naastgelegen autobedrijf binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijven' is een geurgevoelig object als bedoeld in het Activiteitenbesluit. Dit gebouw wordt immers gedurende de openingstijden van het bedrijf permanent gebruikt voor menselijk verblijf. Ten opzichte van deze werkplaats is een afstand van 50 meter vereist, zowel voor het houden van paarden in de aangegeven stal, als voor het opslaan van mest op het perceel. Ten opzichte van de dichtstbijgelegen woningen in de huidige bebouwde kom van Lunteren dient deze afstand 100 meter te bedragen. Maatgevend hiervoor is de woning aan de Schuurmanskamp 13. Gelet op deze minimaal vereiste afstanden kan op het perceel Klomperweg 89 het houden van 7 paarden niet plaatsvinden binnen de geldende regels. Voor zover het houden van paarden en de mestopslag wordt afgeschaald tot een hobbymatige omvang sluiten wij ons aan bij de richtafstand van 30 meter voor een paardenhouderij zoals genoemd in de aangehaalde uitspraak 201403226/1/R4. Deze afstand tot het plangebied is beschikbaar, waarmee binnen het plangebied een goed woon- en leefklimaat voldoende is gegarandeerd.
- i. De betreffende strook grond is eigendom van de gemeente en is tijdelijk verhuurd aan reclamant 6b. De gemeente is gerechtigd om het privaatrechtelijke gebruik van deze strook grond op elk moment te beëindigen en de betreffende strook grond ter beschikking te stellen voor de planontwikkeling. Daarmee kan reclamant 6 niet worden gevolgd in diens stelling dat daarmee het bestemmingsplan niet uitvoerbaar zou zijn binnen de planperiode (10 jaar).
- j. Er is sprake van gemengd gebied omdat er sprake is van een gebied met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en

bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In de omgeving van het plangebied Hulakker zijn verschillende niet-woonfuncties aanwezig, te weten verschillende bedrijven aan de Klomperweg, een manege, een begraafplaats en agrarische bedrijven ten zuiden en westen de Westzoom. De weg de Westzoom is één van de ontsluitingswegen van de kern Lunteren. Wij zullen de toelichting op dit punt verduidelijken.

Echter anders dan reclamant stelt, is in de Startnotitie niet uitgesproken om van de Westzoom een rustige woonwijk te maken. Dit is derhalve wel een ambitie maar in de huidige situatie is de bedrijvigheid aanwezig. Daarbij zal de hoofdinfrastructuur ook in de toekomst aanwezig blijven waardoor het niet mogelijk is het gehele plangebied van de Westzoom te veranderen naar een rustige woonwijk.

- k. Er is geen sprake van het afgeven van hogere grenswaarden voor woningen waarbij in het ruimtelijk spoor milieuzonering wordt vastgesteld dat de geluidsbelasting hoger is dan 50 dB(A). Hogere grenswaarden worden alleen vastgesteld bij weg/spoor verkeerslawaaï en gezoneerde industrieterreinen. De woningen die een gevel hebben waar de geluidsbelasting meer is dan 50dB(A) maar minder of gelijk is aan 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, hebben aan een andere zijde een geluidluwe gevel en/of buitenruimte. Hier kunnen de bewoners zich onttrekken aan het geluid mochten zij daartoe de behoefte hebben. Derhalve is hier sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- l. Er is een verschil in het beoordelen van ruimtelijke ordening in het kader van milieuzonering voor geluid en het Activiteitenbesluit. Bij het Activiteitenbesluit wordt een aantal zaken niet meegenomen in de berekening waaronder bijvoorbeeld het laden en lossen in de dagperiode. Bij een akoestisch onderzoek ten behoeve van goede ruimtelijke ordening worden alle bronnen meegenomen.
Een aantal van de overschrijdingen van de 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau is gerelateerd aan het laden en lossen. Het is dus niet aangetoond dat het bedrijf in zijn huidige bedrijfsvoering niet kan voldoen aan het Activiteitenbesluit bij de geprojecteerde woningen. Mocht blijken dat er niet aan voldaan kan worden dan krijgt het bedrijf middels maatwerkvoorschriften meer geluidsruijnte. Aangetoond is dat het gaat om ten hoogste 55 dB(A) en dit kan middels maatwerkvoorschriften worden verleend. Daarmee is de rechtszekerheid voor het bedrijf dus verzekerd.
- m. Zie hierover de beantwoording onder k en l.
- n. Zoals hierboven reeds is beschreven zijn de plangrenzen goed gekozen en bestaat geen onevenwichtigheid voor toekomstige ontwikkelingen binnen het project Westzoom. Binnen de kaders van de geactualiseerde Startnotitie Westzoom Lunteren nodigt de gemeente alle betrokken partijen uit om met elkaar te verkennen of samenwerking denkbaar is.

Conclusie:

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat in de toelichting de term 'gemengd gebied' wordt verduidelijkt.

7. Reclamant 7

Onjuistheden in de onderbouwing van het bestemmingsplan De Hulakker

Lunteren is een karakteristiek dorp met veel natuur en een sterke agrarische binding. Reclamant 7 maakt zich zorgen over gemeentelijke plannen die het karakter van het dorp ernstig zullen verstoren. Lunteren is daarom gelukkig met het feit dat de gemeente Ede het karakter en de eigenheid van de dorpen wil bewaken zoals dat helder is verwoord in de Omgevingsvisie Ede 2040. Om dat te bereiken is in de Visie vastgelegd dat de woningbouw wordt afgestemd op de lokale behoefte. Toch maakt Lunteren zich zorgen over de huidige woningbouwprogrammering. Concreet is nu Hulakker aan de orde. De Hulakker moet in de behoefte aan woningen gaan voorzien niet minder maar zeker niet meer. De onderbouwing van de behoefte aan het deelplan

De Hulakker moet gezien worden in de context van al gerealiseerde plannen langs de Westzoom. Het daarvoor beschikbare cijfermateriaal van de afgelopen jaren laat zien dat:

- Ruim tweemaal sneller en meer is gebouwd dan indertijd is goed gekeurd door de Edese gemeenteraad
- Minder dan 35% in plaats van de geplande 50% betaalbare woningen is gerealiseerd
- De gerealiseerde aantallen onnauwkeurig zijn geregistreerd
- De onderbouwing van het bestemmingsplan De Hulakker niet is afgestemd op de gerealiseerde woningen aan de Westzoom
- Het toewijzingsbeleid heeft geleid tot bijna 42% instroom
- Met het huidige bouwbeleid vergrijzing dreigt

Ook kinderen van de instroom willen weer graag in Lunteren blijven wonen en veroorzaken op hun beurt extra woningbehoefte op langere termijn. Een vicieuze cirkel die het dorpse karakter uitholt.

Volgens een recent woningbehoefte-onderzoek zal het aantal 65-plus huishoudens toe- en jonge huishoudens afnemen. Met meer betaalbare woningen kan vergrijzing worden voorkomen. Het zou van regie getuigen als de gemeente de nieuwe deelplannen langs de Westzoom zoals De Hulakker afstemt op de werkelijke lokale behoefte. Dat doet zij niet en dat baart reclamant 7 zorgen. De auteur van het bestemmingsplan betoogt dat De Hulakker voorziet in een behoefte en laat zien dat het plan is lijn is met diverse provinciale, regionale en gemeentelijke afspraken en oorspronkelijke behoefteramingen, maar laat niet zien dat die behoefte is ingehaald door de gerealiseerde deelplannen aan de Westzoom. Reclamant 7 zal proberen zijn zorgen met feiten en cijfers te onderbouwen.

Volgens de NVU-Westzoom-2011 (pagina 16) is de totale woningbouwcapaciteit voor de Westzoom geschat op 275-300 woningen. Daarbij is het gelet op het behoud van het dorpse karakter van Lunteren. Het NvU-Westzoom 2011 is gebaseerd op een gedegen woningbehoefteonderzoek en een enquête (zie Wonen-in-Ede 2011) maar het bestemmingsplan wordt getoetst aan de Woonvisie Ede 2030 en de Beleidsregel-prijsgrenzen en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021.

Volgens de NVU-Westzoom-2011 (pagina 16) was het de bedoeling om met een uitgifte snelheid van 30 woningen per jaar te bouwen, waarvan 50% sociale huur- en koopwoningen van < €652 huur per maand of < €200.000. Tot 2020 zijn dat 210 woningen.

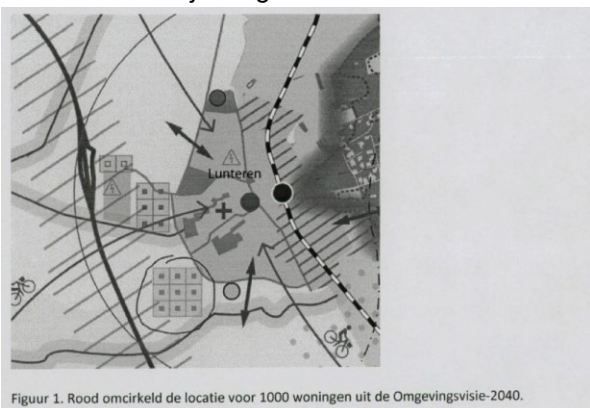
Volgens de woningbouwprogrammering in Woonvisie-Ede-2012 (pagina 12) is er behoefte aan 325 woningen totaal. Volgens Woonvisie-Ede-2030 (pagina 29) zijn er voor Lunteren 447 en voor Bennekom 228 woningen gepland. Het aantal inwoners van Bennekom is echter groter dan voor Lunteren, het kindertal per huishouden is lager en er is extra druk op de woningvoorraad vanuit Wageningen. Het is daarom ongeloofwaardig dat er dan in Lunteren bijna tweemaal zoveel woningen nodig zijn dan in Bennekom.

Volgens NVU-Westzoom-2011 (pagina 16) is er behoefte aan 30 woningen per jaar, volgens Woonvisie-Ede- 2012 (pagina 12) is er "ruimte" voor een uitgiftesnelheid van 40 woningen per jaar en in de Startnotitie-Westzoom (2021, pagina 9 en 10), dat geschreven is voor de komende 10 jaar, 50 woningen per jaar. De uitgiftesnelheid wordt geleidelijk verhoogd van 30 naar 50 per jaar (60 per jaartotaal voor heel Lunteren) zonder dit te onderbouwen met een nieuw woningbehoefteonderzoek.

Dat betekent nog eens ca. 500-600 woningen totaal voor de komende 10 jaar langs de Westzoom, terwijl de geschatte maximale woningbouwcapaciteit van 300 woningen (NvU-Westzoom-2011) voor de Westzoom nu al (zie paragraaf Realisatie) ruim is overschreden. Reclamant 7 benadrukt dat zoveel woningen niet passen op het resterende oppervlak langs de Westzoom en vraagt waar de gemeente die 500 woningen wil realiseren.

Wel is in de populaire tekst op de website sprake van 180 woningen, maar dat staat niet in het door de gemeenteraad goedgekeurde document. In de Omgevingsvisie-2040 is sprake van

1000 woningen tot 2040 (50 woningen per jaar) op een locatie tussen de Westzoom en de A30. Over deze 1000 woningen is verder alleen de locatie bekend op de kaart (Figuur 1). Reclamant uit zijn zorgen hierover.



Reeds gerealiseerde woningen

Er zijn 473 woningen gerealiseerd volgens gecorrigeerde CBS cijfers (zie Tabel 1 en de uitleg over de correctie verderop), 746 woningen volgens CBSinuwbuurt.nl en 573 woningen volgens een presentatie in 2021 van een gemeente ambtenaar (zie Tabel 2). Volgens deze ambtenaar werd hiervan minder dan 20% van de geplande 50% sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd (in Tabel 2 is dat de 11%+6%+2%). Volgens cijfers van het kadaster is 37% (Tabel 3) van de woningen uitgegeven voor een prijs van < €300.000.

Tabel 1. Tabel voor de analyse van de woningbouw Lunteren tussen 2013 en 2020. De tabel laat zien hoe de CBS cijfers zijn gecorrigeerd op basis van cijfers die ter beschikking zijn gesteld door de gemeente.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M	N	O	P	R	T	V	X	Z	AB	AC	AD
1	Jaar	Aantal inwoners Lunteren	Aantal inwoners NL	Huishoudens totaal Lunteren	Huishoudens totaal NL	Woningvoorraad Lunteren	Woningvoorraad NL	Correctie recreatie woningen	Gecorrigeerde woningvoorraad Lunteren	Groei woningvoorraad Lunteren	Groei woningvoorraad NL	Nieuwbouw Lunteren volgens Strategie&Regie gemeente.	Nieuwbouw Lunteren volgens gemeente	Groei aantal huishoudens Lunteren	Groei aantal inwoners Lunteren	Geboorte totaal Lunteren	Sterfte totaal Lunteren	Groei inwoners Lunteren door geboorte en sterfte	Instromers Lunteren	Vestiging in Lunteren	vertrek uit Lunteren	Netto instroom Lunteren
2	2013	12975	16780000	4700	7569371	5414	7449298		4514				34			160	95	65				
3	2014	13110	16820000	4765	7590228	5442	7535315		4542	28	86017		76	65	135	130	85	45	90			
4	2015	13195	16901000	4855	7665198	5536	7587964		4636	94	52649	50	33	90	85	155	115	40	45	885	765	120
5	2016	13345	16979000	4920	7720787	5595	7641323		4695	59	53359	50	43	65	150	165	115	50	100	875	820	55
6	2017	13440	17082000	4935	7794075	5670	7686178	500	4770	75	44855	60	59	15	95	180	115	65	30	905	915	-10
7	2018	13490	17181000	4975	7857914	5234	7740984	400	4834	64	54806	70	129	40	50	195	110	30	20	815	815	0
8	2019	13585	17282000	5010	7924691	4906	7814912		4906	72	73928	95	180	35	95	175	120	55	40	935	885	50
9	2020	13685	17408000	5075	7997800	4987	7891786		4987	81	76874		70	65	100							

Tabel 2. Gerealiseerde woningen aan de Westzoom in Lunteren, volgens een presentatie door een gemeente ambtenaar.

Prijssegment	2010 t/m 2014	2015 t/m 2019	Totalen	Percentage
Betaalbare koop tot 170k (vanaf 2018 tot 200k)	46	23	69	11%
Middeldure koop tot 250k	81	33	114	18%
Dure koop > 250k	177	231	408	63%
Sociale huur	13	28	41	6%
(Middel) dure huur	0	11	11	2%
Totaal bruto	317	326	643	100%
Sloop	44 (dure koop)	36 (dure koop)	80	
Totaal netto	281	282	563	

Tabel 3. Instroom en gerealiseerde sociale woningbouw in Lunteren volgens het Kadaster.

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	
Lunteren	Eigen kern	Aantal transacties	60	88	98	90	85	100	527 58%
	Eigen gemeente	Aantal transacties	19	26	35	30	31	33	174 19%
	Provincie Gelderland	Aantal transacties	10	10	21	15	24	26	106 12%
	Buiten provincie Gelderland	Aantal transacties	6	22	19	15	15	25	102 11%
									909
Beinekom	Eigen kern	Aantal transacties	87	93	95	77	71	63	486 44%
	Eigen gemeente	Aantal transacties	15	34	36	27	25	27	164 15%
	Provincie Gelderland	Aantal transacties	42	40	35	45	42	37	241 22%
	Buiten provincie Gelderland	Aantal transacties	28	39	42	39	32	37	217 20%
									1108
Totaal	Aantal transacties		267	352	381	338	328	364	2017

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	Totaal	
Lunteren	< 300k	Aantal transacties	46	70	80	40	48	45	338 37%
	300k tot 500k	Aantal transacties	34	59	75	70	65	80	378 41%
	500k tot 750k	Aantal transacties	12	12	16	22	36	48	146 16%
	>= 750k	Aantal transacties	3	5	2	9	14	19	52 6%
									909
Beinekom	< 300k	Aantal transacties	107	112	124	102	77	48	570 51%
	300k tot 500k	Aantal transacties	51	73	57	56	61	74	372 34%
	500k tot 750k	Aantal transacties	11	19	26	22	27	29	134 12%
	>= 750k	Aantal transacties	3	2	1	8	5	13	32 3%
									1108
Totaal	Aantal transacties		267	352	381	338	328	364	2017

Met deze resultaten is het uitgiftetempo uitgekomen op 67 woningen volgens de gecorrigeerde CBS cijfers, 89 volgens de gemeente ambtenaar en 81 woningen volgens CBSinuwbuurt.nl per jaar. Dat is ruim meer dan tweemaal het plan NvU-Westzoom-2011 (30 woningen per jaar) en nu al meer dan volgens de Startnotitie-Westzoom (van 2021, 50-60 woningen per jaar) en de Omgevingsvisie-Ede-2040 (1000 woningen in 20 jaar). Tot slot blijkt er sprake van een achterstand van bijna 20% sociale woningbouw (in Tabel 2 is dat de 11%+6%+2%) of 15% volgens de Startnotitie-Westzoom.

De "gecorrigeerde CBS cijfers" behoeven een toelichting. De gemeente Ede heeft de officiële woningvoorraad gecorrigeerd met een aantal recreatiewoningen. Daardoor lijkt het in de CBS cijfers alsof er ruim 1000 woningen in 2 jaar zijn gesloopt in Lunteren (zie kolom F in onderstaande tabel). De woningvoorraad voor deze analyse is daarom eerst gecorrigeerd (zie kolom H) op basis van aanwijzingen van de gemeente Ede. Het resultaat is het aantal woningen dat is gerealiseerd per jaar (zie kolom I). De groene cijfers zijn door de gemeente Ede verstrekt. Dat is niet erg nauwkeurig, maar er waren geen betere cijfers beschikbaar. De gemeente Ede doet er goed aan de administratie van geproduceerde aantallen woningen beter op orde te brengen.

Instroom

Van de gerealiseerde woningvoorraad is, op basis van informatie van een ambtenaar van de gemeente Ede, volgens het Kadaster 42 % (in Tabel 3 is dat 100% minus 58% eigen kern) betrokken door instromers. Volgens een recent in de gemeenteraad van Ede verstrekt document “Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede, Bijlage-G” (verstrekkt op 27 januari 2022, vlak voor de sluitingsdatum voor zienswijzen op de Hulakker), was de instroom naar nieuwe woningen vanuit eigen gemeente in 5 jaar 155 huishoudens of ruim 17% (Tabel G-1). Volgens Tabel 3 (uit het document van het kadaster) is die instroom 174 woningen of 19%. Waarom enkel deze bijlage beschikbaar is gesteld, is niet duidelijk. Het is zonder de kerntekst niet mogelijk dit document op waarde te schatten, hoewel het puur op computermodellen lijkt te zijn gebaseerd.

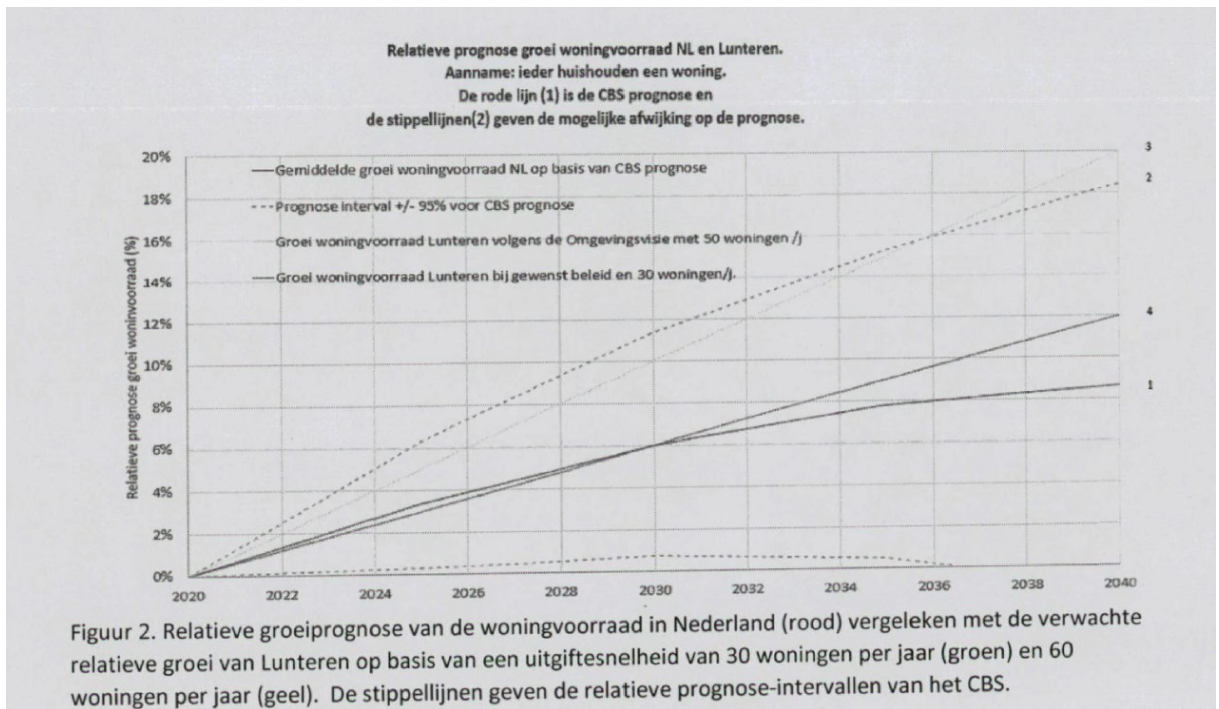
Uiteindelijk gaat het voor Lunteren niet om de instroom uit de gemeente, maar om de totale instroom die niet zijn gegeven. De woningen die naar de instromers zijn gegaan (42% op basis van tabel 3) zijn dus niet ten goede gekomen aan het oplossen van de woningbehoefte van Lunteren.

Een wijziging in de Woningwet van 1 januari 2022 maakt het mogelijk bij de uitgifte van sociale huur- én koopwoningen prioriteit te geven aan eigen inwoners. Voor koopwoningen helpt het tevens als de woningen gefaseerd en naar de actuele behoefte worden uitgegeven en eerst alleen aan eigen inwoners worden aangeboden. Zo kan de instroom tot een minimum worden beperkt.

Bouwen voor eigen behoefte

Volgens de Omgevingsvisie-Ede-2040 zal in Lunteren alleen gebouwd worden voor eigen behoefte om de eigenheid van het dorp en de natuur te behouden. Instroom kan nu op basis van recent wijziging van de woningwet tot een minimum beperkt worden. Er is geen recenter lokaal woningbehoefte onderzoek en/of enquête voor Lunteren bekend dan die van 2011/2012. Daarom moet de uitgifte snelheid weer teruggebracht worden tot ongeveer 30 woningen per jaar, in overeenstemming met het laatste woningbehoefteonderzoek dat de basis vormde voor het NvU-Westzoom-2011.

Een groei van 30 woningen is ook in overeenstemming met een recente groeiprognoze voor de woningvoorraad in Nederland van het CBS . Zie figuur 2. Als die prognose relatief wordt uitzet gezet kan hij vergeleken worden met de relatieve groeiprognoze van de woningvoorraad voor Lunteren. Dan blijkt dat Lunteren met 60 woningen per jaar, zoals nu het geval is, tweemaal zo snel groeit als het gemiddelde voor Nederland. De stippellijnen geven de grenzen aan van de afwijking die je mag verwachten op de rode prognoselijijn. Hoe meer de tijd verstrijkt hoe minder nauwkeurig de prognose wordt. Dat komt omdat die groei sterk afhankelijk is van de conjunctuur en bijvoorbeeld demografische factoren. In 2036 bijvoorbeeld kan de woningvoorraad gelijk zijn uitgekomen met nu, maar ook 14% hoger dan nu, terwijl een groei met 8% de verwachting is. Het laat zien hoe belangrijk het is om uitgiftesnelheid van woningen jaarlijks te evalueren en bij te stellen.



Vergrijzing van Lunteren wordt niet aangepakt

Prognoses met computermodellen geven mogelijke trends weer op basis van de huidige stand van zaken. Volgens het document “Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede, Bijlage-G” neemt het aantal jonge huishoudens de komende jaren af en zal het aantal 65-plus huishoudens sterk toenemen. Met die trend dreigt vergrijzing.

Die trend kan het gevolg zijn van de bouw van onvoldoende betaalbare woningen voor jongeren tot nu toe. Door op basis van zo'n prognose te zeggen dat er dan minder betaalbare woningen voor jongeren nodig zijn, wordt die trend in stand gehouden. De trend had doorbroken kunnen worden door in het bestemmingsplan De Hulakker juist meer betaalbare woningen voor jongeren te plannen. Een enquête had hier meer inzicht in kunnen geven. In het plan De Hulakker is met dit soort lokale aspecten geen rekening gehouden.

Volgens deze relatieve groeiprognozes blijkt het plan van de gemeente Ede voor de woningvoorraad in Lunteren op tweemaal het landelijk gemiddelde uit te komen. Men mag verwachten dat een dorp zonder groeiambitie eerder onder het gemiddelde voor Nederland uitkomt dan er boven. Omdat de uitgifte van woningen belangrijk sneller is gegaan dan het plan, is een pas op de plaats wenselijk, tot de behoefte weer kan worden aangetoond.

Computermodellen werken op basis van cijfers uit het verleden. De gegenereerde prognoses zijn niet beter dan de ingevoerde cijfers en verwachtingen over de toekomst.

Computermodellen zijn een prima start voor een woningbehoefte- analyse. Maar computermodellen kunnen niet zonder metingen (meten is weten) zoals enquêtes of bijvoorbeeld lokale inschrijvingen. Daarom moet men met de uitkomsten van modellen uiterst voorzichtig omgaan. Beter is het om de lokale woningbehoefte middels inschrijvingen bij te houden en jaarlijks te evalueren met wat is gerealiseerd. Ook een enquête is een betrouwbaar middel.

Conclusie

Reclamant 7 is van mening dat het beschikbare cijfermateriaal niet nauwkeurig genoeg is om daar een woningbouwprogrammering op te baseren en daarmee dus ongeschikt als onderbouwing van het bestemmingsplan De Hulakker. Het aantal te bouwen woningen voor Lunteren, waar de gemeenteraad indertijd haar goedkeuring aan gaf is nu al fors overschreden. Met de gerealiseerde aantallen is het bestemmingsplan De Hulakker in feite

overbodig geworden. Andere plannen zoals voor De Paardenwei 2.0, De Heuvel, Zandscheer-Oost en De Tuinen behoren te worden opgeschort tot de behoefte weer kan worden aangetoond op basis van een op dat moment recent woningbehoefte-onderzoek (geen computer gebaseerde prognose) en eventueel een enquête binnen de context van Lunteren.

De beschikbare cijfers zijn niet in overeenstemming met de ooit beoogde woningbouwprogrammering. Lunteren groeit tweemaal sneller dan is goedgekeurd door de gemeenteraad en dan het gemiddelde voor Nederland. Het verschil tussen de ingeschatte plancapaciteit (300 woningen in 10 jaar) en de realisatie (meer dan 500 woningen langs de Westzoom in 7 jaar) roept tevens vragen op over de gerealiseerde dichtheid en aantallen t.o.v. van wat indertijd is goedgekeurd door de Edese gemeenteraad.

Reactie gemeente:

In de zienswijze worden veel zaken benoemd. Waar het de ontwikkeling op Hulakker betreft komt het neer op de volgende zaken:

1. Er is geen aantoonbare behoefte aan woningen in Lunteren. Er is de afgelopen 10 jaar meer gebouwd dan was voorzien en dus is er nu geen behoefte aan het plan Hulakker. Dit is overbodig geworden. Een enquête had meer inzicht kunnen geven. Reclamant 7 stelt dat een pas op de plaats met woningbouw wenselijk is tot de behoefte is aangetoond.
2. Het bouwtempo voor heel Lunteren moet terug naar maximaal 30 woningen per jaar.
3. De gemeente moet ervoor zorgen dat de instroom in Lunteren zoveel mogelijk beperkt wordt want instroom - met name van gezinnen - leidt tot meer groei en daarmee wordt het dorpse karakter van Lunteren op termijn aangetast.
4. Lunteren vergrijst en daarom moeten er in de Hulakker vooral goedkope woningen voor jongeren worden gebouwd. Hiermee wordt de vergrijzing tegengegaan.

Ad. 1 en 2

De aangehaalde documenten door reclamant en het daarin opgenomen cijfermateriaal worden door reclamant anders geïnterpreteerd. Zo wordt bijvoorbeeld in de Nota van uitgangspunten Westzoom 2011 een inschatting gemaakt van maximaal te bouwen woningen binnen het plangebied Westzoom en het uitgiftetempo, terwijl reclamant deze cijfers gebruikt als woningbehoeftecijfers voor heel Lunteren. Deze cijfers kunnen niet beschouwd worden als een behoefteraming voor heel Lunteren met een vast omlijnd uitgiftetempo. Zo wordt bijvoorbeeld in de Nota van uitgangspunten 2011 expliciet bepaald dat *'in het voorjaar van 2011 wordt een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen leiden tot een verfijnde afstemming van het uitgiftetempo en de woningcategorisering'*.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de woningbouwprognose geen exacte wetenschap is en dat de gemeente op basis van actualiteiten telkens moet bijsturen. Dit heeft er onder andere in geresulteerd dat in de opvolgende visies een verwachte groei wordt voorspeld met een gemiddeld uitgiftetempo van circa 50 woningen per jaar.

De stelling van reclamant dat sprake is van een uitgiftetempo van 67 tot 89 woningen per jaar wordt niet door ons onderschreven. Hiervoor verwijzen wij naar tabel 2 zoals door reclamant 3 is bijgevoegd in de zienswijze. De betreffende tabel is voor de gemeente leidend:

Prijssegment	2010 t/m 2014	2015 t/m 2019	Totalen	Percentage
Betaalbare koop tot 170k (later vanaf (2018) tot 200k)	46	23	69	11%
Middeldure koop tot 250k	81	33	114	18%
Dure koop > 250k	177	231	408	63% (58%)
Sociale huur	13	28	41	6%
(Middel) dure huur	0	11	11	2%
Totaal bruto	317	326	643	100%
Sloop	44 (mn dure koop)	36 (mn dure koop)	80	
Totaal netto	281	282	563	

Bron: Nota Woningbouwproductie, edities 2010 t/m 2019

Dit tabel komt direct voort uit de woningbouwproductienota's over de afgelopen tien jaren. Het gaat daarbij om een toevoeging bruto van 643 woningen. Er zijn in diezelfde periode 80 woningen gesloopt waardoor de netto toevoeging op 563 woningen uitkomt. Dit impliceert een bouwtempo van gemiddeld 64 woningen per jaar. Als het gaat om netto toevoegingen dan is Lunteren in deze periode met gemiddeld 56 woningen per jaar gegroeid.

De (ontwerp) omgevingsvisie Ede 2040 en het onderliggende Woningbehoefte-onderzoek uit november 2021 gaan uit van een groei in een bandbreedte van 875 tot 1.100 woningen in Lunteren tot 2040. Dit komt neer op gemiddeld zo'n 50 woningen per jaar. Dit is een groei van 1% van de woningvoorraad in Lunteren. Een gemiddelde groei van 1% is een heel normale groei voor een vitaal dorp als Lunteren. Ook sluit dit goed aan bij de geprognosticeerde huishoudensgroei voor Lunteren (van 5.100 huishoudens nu naar 6.100 huishoudens in 2040). Deze woningen komen niet allemaal aan de Westzoom terecht zoals reclamant 7 suggereert, maar ook op andere locaties in Lunteren waarvan een belangrijk deel op inbreidingslocaties.

De vraag naar woningen vanuit Lunteren zelf is groot. Dit blijkt uit de vele inschrijvingen op de woningen in het plan Hulakker, maar ook bij de makelaars staan veel woningzoekers ingeschreven. Dit heeft onder andere te maken met het zeer beperkte aanbod in de bestaande woningvoorraad. In 2018 heeft de gemeente gesprekken gevoerd met de dorpsraad en de makelaars en andere bij de woningbouw betrokken instanties. De uitkomst van deze gesprekken was toen ook al dat er veel behoefte was aan woningbouw voor jongeren en ouderen. Dit is alleen maar toegenomen in de afgelopen 4 jaar. De woningzoekenden zijn niet een constante groep die steeds kleiner wordt naarmate er weer gebouwd wordt en een aantal mensen uit deze groep een woning vinden. De groep woningzoekenden is een dynamische groep waar ieder jaar weer mensen afvallen en bijkomen. Een flink aantal jongeren die nu een woning zoeken behoorden 4 jaar geleden nog niet tot de groep van woningzoekenden.

Zeer recent heeft een Lunterse makelaar een enquête uitgezet. De respons was groot (en dus representatief) en hieruit komt duidelijk naar voren dat er ook op dit moment een grote groep woningzoekenden is (jong en ouder) die in Lunteren een betaalbare en/of passende woning zoekt.

Met het recent uitgevoerde "Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede" en de in deze reactie beschreven bronnen is de woningbehoefte voor Lunteren ruimschoots voldoende aangetoond. Nieuwbouw is dan ook heel hard nodig om in deze manifeste vraag/behoefte te kunnen voorzien.

Tijdens het zienswijzenoverleg is door reclamant de vraag gesteld waarom de documenten "Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede" en "Nieuwbouw op de kaart" geheim zijn. Het woningbehoefteonderzoek voor de gemeente Ede is niet zozeer geheim, maar is nog niet door het college besproken. Zodra dit gebeurt - en dit is op zeer korte termijn - is het rapport

openbaar. Overigens is het onderdeel van het woningbehoefteonderzoek voor de kern Lunteren wel vrijgegeven als bijlage bij het plan met uitgangspunten voor de gehele Westzoom. Dit vooruitlopend op het vrijgeven van het hele rapport zodra dit in het college is besproken.

Ad. 3.

Het is niet te voorkomen dat ook mensen van buiten Lunteren zich zullen vestigen in de woningen die vrijkomen in de bestaande sector. Het grootste deel van deze vestigers komt overigens uit de gemeente of de regio blijkt uit onderzoek. Zowel bij nieuwbouw als bij bestaande woningen hebben we als gemeente geen wettelijke mogelijkheid om te sturen op instroom. Alleen in de sociale huurwoningvoorraad kunnen we de Huisvestingsverordening inzetten waarmee in beperkte mate kan worden gestuurd op de instroom.

Ad. 4.

Kwalitatief gezien ligt de grootste behoefte bij de doelgroepen jongeren en ouderen. Passende woningen voor ouderen in verschillende prijsklassen en financieringscategorieën en bij voorkeur in een goede mix van zowel grondgebonden nultredenwoningen als appartementen.

Jongeren hebben voor een belangrijk deel - maar niet alleen - behoefte aan woningen in het betaalbare prijssegment.

Voor de doorstromers/gezinnen zijn de woningen die ouderen achterlaten - die doorstromen naar een passende woning - aantrekkelijk. Bij de programmering in de nieuwbouw wordt hier rekening mee gehouden en ligt de focus op betaalbare woningen voor jonge huishoudens en passende woningen voor oudere huishoudens. Een (kleiner) deel van het programma bestaat ook uit woningen voor gezinnen en doorstromers omdat we een goede en gedifferentieerde opbouw in de wijken en buurten belangrijk vinden voor de leefbaarheid.

Conclusie:

Als bijlage bij het bestemmingsplan wordt toegevoegd het "Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede".

Zienswijzenoverleg bestemmingsplan De Hulakker, Lunteren

Aanwezige reclamanten	13 personen aanwezig waarvan 3 personen via Teams het overleg hebben bijgewoond
Aanwezig namens gemeente Ede	Wethouder Raadsadviseur 2 projectleiders Juridisch adviseur
Aanwezige raadsleden/ fractievoorgangers via Teams	raadslid Groen Links raadslid CDA raadslid VVD raadslid SGP raadslid SGP raadslid CDA raadslid Christen Unie fractievoorganger D66 fractievoorganger Burgerbelangen
Overige aanwezigen	Heijmans en nog 1 persoon
Datum	10 maart 2022
Aanvang	17:15u
Plaats	Raadhuis A301 en teams

De wethouder heet de aanwezigen van harte welkom en stelt de behandelend ambtenaren kort voor. Hij geeft een toelichting op het doel van het zienswijzenoverleg.

1. Reclamant

Reclamant heeft bezwaar tegen het plan omdat zij beperkt worden in hun bedrijfsvoering vanwege geurhinderdriehoek die over het plangebied Hulakker ligt. Reclamant is bang voor potentiële klagers.

2. Reclamant

Reclamant heeft drie punten opgenomen in de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan Hulakker. Hij benoemt hierbij als eerste de uitrit van het plangebied naar de Klomperweg. Hier wordt door hem gewezen op grote risico's met betrekking tot de verkeersveiligheid. De aansluiting en ook de ligging van de straat dienen goed vorm te worden gegeven.

Reclamant merkt als tweede punt op dat de vormgeving van de bestaande overloop voor wandelaars, maar niet voor fietsers, tussen bestaande wijk en het nieuwe plangebied van belang is voor de toekomst. Hij vraagt zich af hoe die ontsluiting plaats gaat vinden. Een ontsluiting voor fietsers is gewenst, maar niet te groot want dit zorgt onbedoeld voor autoverkeer op deze locatie.

Reclamant heeft een bezwaar tegen de hoogte van het appartementengebouw. Hij vraagt zich hierbij af waarom het nodig is om hier 4 woonlagen te creëren terwijl de rest van het dorp enkel 3 woonlagen kent.

Het CDA vraagt of reclamant een oplossing ziet voor het plangebied in een bredere ontsluiting, of via een andere weg. Reclamant heeft zelf geen oplossing, maar wenst alleen het aandachtspunt aan te geven.

3. Gemachtigde van Van Veen Advocaten en cliënt 1

De gemachtigde van Van Veen Advocaten spreekt namens twee van zijn cliënten. De gemachtigde heeft bezwaar tegen de vorm van het plan. Het plan heeft een merkwaardige vorm wat te maken heeft met de betrokken grondeigenaren. Het plan is als het ware in een keurslijf gedrukt. Het zou voor de hand liggen wanneer de gronden van zijn cliënten hierbij betrokken zouden worden. Door de huidige planvorm is het plan niet toekomstbestendig. Exploitatie van de toekomstige gronden, waaronder de gronden van de cliënten, komen hierdoor in de knel. De grootste angst bestaat bij de cliënten dat zij in de toekomst niet uit kunnen komen.

Daarnaast benoemt de gemachtigde dat op de locatie van zijn cliënt een geurhinderdriehoek aanwezig is vanwege de aanwezige paarden. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de instandhouding van het aanwezige garagebedrijf op het perceel. De gemachtigde concludeert dat het te vroeg is om nu de planvorming op te pakken voor de Hulakker en dat gemeente terug moet naar de tekentafel.

Cliënt 1 voegt daar aan toe dat op de locatie aan de zuidzijde van het plangebied, perceel van Roskam, eveneens een geurhinderdriehoek aanwezig is.

4. Reclamant namens de Bezorgde Lunteranen

Reclamant krijgt het woord namens deze groep. Het transcript is als bijlage toegevoegd aan dit verslag.

De VVD legt een vraag aan de reclamant voor: stel dat we extra gaan onderzoeken en als daaruit blijkt dat er andere resultaten gelden (alleen villa's bijvoorbeeld), staat u er dan achter?

Reclamant geeft aan hier niet mee akkoord te gaan. In de eerste plaats zou er sociale woningbouw moeten komen. Rekening houden met onzekerheden in data. Er zou gestimuleerd moeten worden dat er meer jongeren in Lunteren moeten komen om ervoor te zorgen dat Lunteren niet vergrijsd ook als blijkt dat er behoefte is aan dure woningen.

Groen Links merkt op dat de reclamant vraagt om een onderzoek, maar tegelijkertijd geeft de reclamant aan dat de onderzoeken verkeerde conclusies kunnen trekken. Hoe komt men achter de juiste gegevens? Hoeveel vraag er is door jongeren en is die vraag er voor ouderen dan niet?

Reclamant geeft aan dat ouderen doorgaans al een woning hebben en blijven daar ook doorgaans wonen. Jongeren met ouders in Lunteren kunnen ook als mantelzorger optreden voor hun ouders en om vergrijzing tegen te gaan. Eerst goed onderzoek naar behoefte met enquête omdat dit de beste methode is en dit dan per jaar evalueren. Computerprogramma's werken hier niet voor als je lokaal de behoefte wilt onderzoeken. Daarnaast merkt reclamant op dat als er veel behoefte blijkt te zijn aan duurdere woningen er dan nog woningen voor jongeren moeten worden gebouwd om vergrijzing tegen te gaan.

Het CDA vraagt zich af wat extra onderzoek nog toevoegt. Als er een huis op Funda komt dan is deze meteen al verkocht. Wat is de zorg van de reclamant? Onvoldoende woningen, of dat de woningen niet bij de juiste doelgroep terecht komt?

Reclamant merkt op dat zijn zorg op beide aspecten zit en geeft aan dat het de wens is om te bouwen voor eigen behoefte. Dit is zo afgesproken in diverse documenten en plannen.

De wethouder plaatst hierbij de formele opmerking dat volgens de wet het niet is toegestaan om alleen te bouwen voor eigen inwoners.

Reclamant geeft aan dat de wet veranderd is, het gaat hierbij om sociale woningbouw.

De VVD merkt op dat afdwingen alleen kan bij sociale woningen. Voorts merkt de VVD op dat ouderen verleiden om naar een andere woning te gaan, zodat woningen beschikbaar komen voor jongeren geënt is op landelijk beleid. Daarnaast wordt de vraag gesteld wat de reclamant vindt van de sfeer van de Westzoom ten opzichte van de andere sfeer die in Lunteren aanwezig is, bij sociale huur minder groen en dan krijg je een andere sfeer dan in de Lunteren?

Reclamant heeft hier geen directe mening over, hij is geen planoloog of architect. Hij weet dat dat in andere dorpen goed is opgelost. Ouderen willen graag woningen waar voorzieningen zijn, maar jongeren hebben andere behoeftes.

De wethouder merkt nog op dat op sociale huur wel kan worden gestuurd op grond van de Verordening.

D66 merkt op dat de reclamant spreekt over een geheim rapport of geheime informatie. Als dat niet meer geheim is zou de reclamant dit dan nog willen ontvangen en beoordelen?

Reclamant geeft aan dat hij alleen bijlage G (Woonbehoefte op kernniveau) gezien heeft van het rapport dat is verstrekt aan de raadsleden. Nieuwbouw op de kaart is een publieke enquête van Maaïke van Doorn vanuit haar makelaarskantoor. De resultaten van die enquête zijn niet openbaar. Reclamant zou deze zeker willen bekijken en beoordelen.

5. Reclamant namens de Lunaruiters

Reclamant spreekt namens de Lunaruiters. De Lunaruiters is een vereniging van 250 leden. De vereniging heeft grote zorgen over het plan de Hulakker. Zij begrijpen dat woningen gebouwd moeten worden. De vereniging bezit eigen grond waar ook evenementen worden georganiseerd direct naast het plangebied gelegen. Tevens wordt al jarenlang grond (waar de Albert Heijn stond) gebruikt van de gemeente om te voorzien in de parkeerbehoefte. Reclamant geeft aan dat als hier gebouwd gaat worden dat de continuïteit niet houdbaar is voor de vereniging.

Tevens vraagt reclamant om een meer actieve inzet van de gemeente. Er is nog geen alternatieve locatie gevonden. De Lunaruiters willen eerst een nieuwe locatie voor hun vereniging voordat er gebouwd gaat worden op de Hulakker. Reclamant geeft aan dat de Lunaruiters meegenomen willen worden in dit bestemmingsplan. Reclamant uit daarnaast zijn zorgen om overlast en gevaar bij de bouw van de Hulakker en het geven van lessen.

Reclamant merkt op dat de Lunaruiters de enige zijn met een eigen locatie en al 75 jaar budgetneutraal werken en nog nooit bij de gemeente om iets gevraagd hebben, maar dan wel graag nu het steuntje in de rug van gemeente ontvangen zodat zij hun activiteiten op een nieuwe locatie voort kunnen zetten.

De Lunaruiters gaan samen met de Valouwe en zoeken een geschikte locatie voor de vereniging.

De wethouder geeft aan dat de antwoorden worden gegeven in de nota van zienswijzen. Hierin wordt ook aangegeven of en zo ja waar in het plan aanpassingen gedaan worden. Voorkeur van de wethouder is om nog het oude college hierover te laten besluiten. De nieuwe gemeenteraad zal een afweging maken.

De wethouder dankt de indieners van de zienswijzen voor hun aanwezigheid en eindigt het overleg.

De gemachtigde van Van Veen Advocaten merkt als laatste op om de mestvaalt op locatie Hulweg 90 zienswijze omgevingsadviseurs, mee te nemen in de zienswijzennota.

Voorzitter,

Het Lunters Nieuwsblad van 1979 opende een bericht over woningbouw met de zin “Waar blijft de sociale woningbouw?”. Helaas had dit bericht ook in de Lunterse krant van vandaag geschreven kunnen zijn.

Voorzitter ik wil, namens de Bezorgde Lunteranen, extra aandacht vragen voor de sociale woningbouw in Lunteren.

In 2011 is eindelijk het plan opgevat om tot 2030 ruim 250 betaalbare en 250 duurdere woningen te bouwen. Sindsdien is er weinig regie gevoerd over de woningbouw in Lunteren. Niemand weet precies wat er nu wel en wat er niet is gebouwd. De gerealiseerde aantallen verschillen sterk per bron: de Gemeente, het CBS, het CBSindebuurt.nl, het Kadaster of mijn eigen analyse. Zo zit er bijvoorbeeld een fout van 1000 woningen te veel in het CBS-overzicht voor de woningvoorraad van vóór 2018.

In Lunteren wordt gebouwd naar eigen behoefte. De woningbehoefte is het verschil tussen de voorraad en de vraag. De voorraad is onduidelijk. Het laatst bekende lokale onderzoek naar de vraag dateert van 2012 en is dus verouderd. Een woningbehoefteprognose voor Lunteren is daarmee dus niet mogelijk.

Voorzitter, er zijn mij twee initiatieven bekend waarmee we meer grip op de vraag hadden kunnen krijgen. Ik doel op de geheime documenten “Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede”, dat al een half jaar bij de gemeente bekend is, en “Nieuwbouw op de kaart” van Maaïke van Doorn met een publieke enquête. Waarom geheim?

Toch kunnen we in grote lijnen concluderen dat de geplande woningvoorraad voor 2030 nu al is gerealiseerd. Dat is tweemaal sneller dan het plan was. Ruwweg de helft ging naar instromers. Van de sociale woningbouw is minder dan de helft gerealiseerd. Er is dus nog steeds een achterstand aan betaalbare woningen voor jonge startende Lunteranen en er is veel grond verspild aan duurdere woningen voor instromers. We moeten zuinig omgaan met de beschikbare ruimte in en om ons dorp. Genoeg redenen voor een actualisering van de woningbehoefte op basis van gecorrigeerde voorraadcijfers en een doelgroep enquête in Lunteren.

Professor Boelhouwer, Hoogleraar Housing Systems in Delft, zei tegen mij: “Ik mag graag in de Lunterse bossen kamperen. Als ik dan door Lunteren fiets, en de dure woningen zie, krijg ik niet het gevoel dat daar veel starters zullen neerstrijken!”

En inderdaad voorzitter, uit een recent onderzoek van de Universiteit van Amsterdam blijkt het eigen woningbezit onder jongeren in gemeente Ede het sterkst te zijn afgenomen t.o.v. van de rest van Nederland. Dit blijkt ook uit bijlage-G van het document “Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede”. Volgens deze bijlage hebben we in 2040 ongeveer 90% meer 75 plussers en 8% minder huishoudens onder de 35 jaar. De vergrijzing van Lunteren is dus ingezet! Dat is logisch, want jongeren kunnen hier geen betaalbare woningen vinden. Maar als de gemeente Ede echt wil kan het tij nog gekeerd worden.

Het bestemmingsplan Hulakker kan dus niet onderbouwd worden zoals de wet dat vraagt, want niemand kent de actuele woningbehoefte van Lunteren.

Wij, de Bezorgde Lunteranen, vragen daarom de gemeente om eerst de huidige woningbehoefte van Lunteren te bepalen en daar vervolgens de programmering voor de Hulakker opnieuw op af te stemmen.

Voorzitter, ik dank u, namens de Bezorgde Lunteranen, voor deze spreekgelegenheid.