

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Bestemmingsplan 'Lunteren, Fliertseweg 20-22'

4 juni 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Fliertseweg 20-22' en het 'besluit aanmeldnotitie milieueffectbeoordeling' hebben van donderdag 22 december 2022 t/m woensdag 1 februari 2023 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn hebben wij één zienswijze ontvangen. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

Ontvankelijkheid

Eenieder kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan (artikel 3.8, lid 1, sub d Wro). De indiener van de zienswijze heeft tijdig zijn zienswijze ingediend. Hierdoor is de zienswijze ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling zienswijzen

1. [...], hierna reclamant (ontvangen op 25 januari 2023).

1.1. Natuurbestemming is ongewenst

Inhoud zienswijze

Reclamant stelt dat zijn percelen, zonder zijn instemming in het nu voorliggende plan als compensatie worden opgevoerd voor de plannen van een derde. Reclamant gebruikt het perceel thans voor agrarische doeleinden en hij wenst niet te worden opgezegd met een natuurbestemming die enerzijds de waarde van het perceel substantieel aantast, maar anderzijds ook beperktere gebruiksmogelijkheden heeft dan de huidige agrarische bestemming.

Daarnaast is de natuurcompensatie niet verzekerd, omdat reclamant het als eigenaar in zijn macht heeft om de natuurcompensatie te verhinderen. Hij zal deze natuurcompensatie niet realiseren, omdat hij deze bestemmingswijziging niet heeft gevraagd. De initiatiefnemer heeft het niet in zijn macht om de natuurcompensatie op de gronden van reclamant te realiseren.

Verder geeft reclamant aan dat hij niet heeft ingestemd met de landschappelijke inpassing die is opgenomen in het bestemmingsplan. Het is volgens reclamant overigens wel juist dat deze landschappelijke inpassing onderdeel is van een verleende uitritvergunning, maar dat brengt nog geen verandering tot stand in de bestemming. Indien reclamant had geweten dat deze uitritvergunning zou worden gebruikt om een natuurbestemming af te dwingen, had hij niet met deze landschappelijke inpassing ingestemd.

Gemeentelijke reactie

De initiatiefnemer was voorheen eigenaar van de percelen van reclamant aan de [...] in Lunteren. Het gaat om de percelen kadastraal bekend als Lunteren, [...]. De initiatiefnemer heeft voor een deel van deze percelen in 2016 het bestemmingsplan laten herzien. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde' is voor deze percelen sprake geweest van een functieverandering. Ter plaatse van de woonbestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarisch nevenactiviteit' verwijderd en bovendien is de bouw van een tweede woning planologisch mogelijk gemaakt na sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aankoop van extra sloopmeters. In het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde' is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het verboden is om het perceel aan de [...] conform de woonbestemming te gebruiken, indien niet is voorzien in de landschappelijke inpassing van het perceel zoals aangegeven op het inrichtingsplan. In het inrichtingsplan is bepaald dat voor een groot gedeelte sprake dient te zijn van grasland/nieuwe natuur. Hieronder is een uitsnede gemaakt van het inrichtingsplan.



Afbeelding: Inrichtingsplan bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde'

Vervolgens heeft de initiatiefnemer de percelen verkocht aan reclamant. In de akte van levering van de percelen met nrs. [...] (d.d. 21 december 2017) en [...] (d.d. 27 september 2018) is het volgende opgenomen:

Koper is volledig op de hoogte van het geldende (nog uit te voeren) beplantingsplan en zal zijn medewerking verlenen aan het totstandkomen en instandhouden van dit beplantingsplan.

In de akte van levering van het perceel met nr. [...] (d.d. 15 augustus 2016) is het volgende opgenomen:

Verkoper zal ervoor zorg dragen dat de ontwikkelaar van het nieuwe bouwperceel in overleg met koper het beplantingsplan bespreekt voordat het plan definitief wordt vastgesteld door de gemeente Ede.

Kortom, reclamant was bekend met het inrichtingsplan en heeft ermee ingestemd om het inrichtingsplan uit te voeren.

Vervolgens is in 2017 of 2018 een in- en uitrit in strijd met bovengenoemd inrichtingsplan gerealiseerd. Deze in- en uitrit is in westelijke richting verplaatst ten opzichte van het inrichtingsplan uit het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2016 - 2e ronde'. Voor deze in- en uitrit is op 26 oktober 2021 een omgevingsvergunning verleend (kenmerk: 2021W0382). Aan deze omgevingsvergunning is een voorwaardelijke verplichting verbonden waarin staat dat voor de realisatie van de uitweg geldt dat sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld dat ook deel uitmaakt van de omgevingsvergunning.

Zoals is te zien in bijlage 3 van de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Fliertseweg 20-22', blijkt uit het inrichtingsplan bij de verleende omgevingsvergunning voor de in- en uitrit dat de

gronden voor een groot deel 'natuurlijk' worden ingericht. Hieronder is dit inrichtingsplan weergegeven.

Legenda

	Bomen (bestaand)
	Bomen (nieuw aan te planten) Nieuw aan te planten bomen: Quercus robur (zomereik) en/of Salix caprea (boswilg), maat 18/20 met kruit incl. boompaal, totaal 6 st
	Hagen Breedte 80 cm, hoogte 100 cm, 7 st/m1, plantverband 2 rijen in verschoven verband 25 cm tussen rijen en 25 cm onderlinge plantafstand, totaal 400 m1. Soort: fagus sylvatica (beuk) of gemengde haag met inheemse / gebiedseigen soorten ter versterking van ecologische waarden
	Agrarisch gebruik Weiland, ruw gras of bloemrijk grasland (bestaand)
	Natuurlijk Kruidrijk of bloemenrijk birmengsel zoals afgestemd met ecoloog gemeente Ede, extensief beheer
	Natuurlijk grasland Toegankelijk houden t.b.v. beheer
	Moeraszone Moeraszone met gradiënten Talud afvlakken en aanbrengen van hoogteverschillen (laagtes) t.b.v. het realiseren van een moeraszone met passende grassen en kruidenvegetatie zoals afgestemd met ecoloog van gemeente Ede, totaal ca 3000 m2
	Water
	Natuurlijke oever Breedte 5 m, lengte 90 m, totaal ca. 450 m2, natuurlijke beplanting en extensief beheer, talud afvlakken
	Inrit Bestrating, klinker verharding
	Erverharding
	Tuin Onverhard, sierbeplanting
	Gazon Gras



Afbeelding: Inrichtingsplan van de verleende omgevingsvergunning voor de in- en uitrit uit 2021

Kortom, uit bovenstaande blijkt dat reclamant gehouden is om de natuurmaatregelen te realiseren.

Echter, reclamant merkt terecht op dat deze natuurmaatregelen niet nopen tot een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Hierbij is van belang dat in de akte van leveringen van de percelen met de nrs. [...] tevens is opgenomen 'koper voornemens is om het Registergoed te gebruiken conform de huidige bestemming, hetgeen partijen beschouwen als het normale gebruik'. De 'huidige bestemming' was en is nog steeds 'Agrarisch'. In de akte van leveringen is daarmee tussen de initiatiefnemer en reclamant niet geborgd dat de bestemming zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Reclamant heeft destijds ingestemd met natuurmaatregelen, maar niet met een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur'. Daarnaast geldt dat gronden met een agrarische bestemming tevens zijn bestemd voor het 'behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden' en dat ondergeschikte groenvoorzieningen en watervoorzieningen zijn toegestaan. De genoemde natuurmaatregelen zijn dus mogelijk op gronden met een agrarische bestemming. Een natuurbestemming zou tot gevolg hebben dat extensief agrarisch gebruik niet meer zou zijn toegestaan. Verder is - zoals reclamant terecht opmerkt - van belang dat de initiatiefnemer niet meer de eigenaar is van de hierboven genoemde percelen. Hierdoor heeft de initiatiefnemer het niet meer in zijn macht om de natuurmaatregelen te realiseren en in stand te houden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De gronden van reclamant zullen worden verwijderd uit het plangebied.

De realisatie van de Herbergier past binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en draagt daarmee bij aan de volkshuisvestelijke opgave. Daarnaast voldoet het plan aan de toegenomen zorgbehoefte als gevolg van de vergrijzing. De planuitwerking is dusdanig vormgegeven dat het past binnen de verschillende sectorale beleidsopgaven, zoals waterhuishouding, landschap, ecologie, groen, duurzaamheid, enz. Verder voldoet het plan aan de doelstellingen uit de omgevingsvisie. Passende zorgvoorzieningen worden gestimuleerd, evenals de bouw van extra woningen. Bovendien neemt recreatie een belangrijke plek in binnen de gemeente. Tot slot zijn voor de extra bebouwing slooppeters gekocht volgens het functieveranderingsbeleid.

Voor de compensatie van het plan van de initiatiefnemer geldt nu het volgende. De compensatie voor het plan wordt op verschillende manieren gerealiseerd. Ten eerste zal het bestaande kantinegebouw aan de Fliertseweg 22 worden gesloopt. Hiermee verdwijnt de horeca en ontstaat een landschappelijke verbetering met een compacter erf. Ten tweede liggen ten westen van de bebouwing van de Fliertseweg 20 in Lunteren momenteel een aantal grasvelden met een agrarische bestemming. De velden werden tot 2008 gebruikt als ijsbaan in de wintermaanden. Sindsdien is het in gebruik als grasland. Deze gronden gaan onderdeel uitmaken van de landschappelijke inpassing, waarbij de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden worden versterkt. Ten derde wordt het erf op de Fliertseweg 20 zorgvuldig landschappelijk ingepast. Hierbij wordt rekening gehouden met de landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden.

Hoewel de bestemming van de agrarische grond naast de [...] planologisch-juridisch niet zal worden gewijzigd in een natuurbestemming, geldt feitelijk dat de natuurmaatregelen al zijn gerealiseerd. Voor een aanzienlijk deel zijn de natuurmaatregelen al door de initiatiefnemer gerealiseerd voordat hij de gronden heeft overgedragen. Daarnaast zijn de natuurmaatregelen verplicht op grond van de omgevingsvergunning voor de in- en uitrit die op 26 oktober 2021 is verleend (kenmerk: 2021W0382). Het is dus niet meer nodig om de bestemming hiervoor te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Natuur'.

1.2. Planschade

Inhoud zienswijze

Reclamant merkt op dat sprake zal zijn van planschade en vraagt zich af of die planschade is meegenomen in de businesscase van de initiatiefnemer. Daarin zal toch allereerst de opbrengst van de verkoop van het perceel een onderdeel zijn (€ 500.000 k.k.), en hij meent van het perceel nogmaals te kunnen profiteren door het perceel als compensatie op te voeren. Door de gronden van reclamant in te zetten als compensatie voor een ontwikkeling aan de Fliertseweg 20-22 (een ontwikkeling waar cliënten op zichzelf niet tegen zijn), wordt reclamant rechten ontnomen zonder dat daarvoor een titel voorhanden is. In zoverre kan worden gesproken van ontneming van eigendom, in strijd met het EVRM.

Gemeentelijke reactie

Zoals reclamant terecht opmerkt, zal een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Natuur' leiden tot planschade. Hierbij is sprake van directe planschade. Zoals in de beantwoording van zienswijze 1.1 is weergegeven, is in de akte van leveringen niet geborgd dat de bestemming zal worden gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Natuur'. In de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente is opgenomen dat de initiatiefnemer is verplicht om eventuele planschadekosten te vergoeden. Dit betekent dat de initiatiefnemer de aanzienlijke kosten van directe planschade zal moeten dragen. Deze kosten heeft de initiatiefnemer niet meegenomen in de businesscase. Als deze kosten zouden moeten worden meegenomen, dan is het plan financieel niet uitvoerbaar. Het is daarom niet wenselijk om vast te houden aan een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Natuur'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. De gronden van reclamant zullen worden verwijderd uit het plangebied.

Conclusie

Wijzigingen

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. Op het volgende punt zal het plan worden gewijzigd:

1. De gronden naast de [...] te Lunteren zullen worden verwijderd uit het plangebied van dit bestemmingsplan.

Verder is ambtshalve de volgende wijziging doorgevoerd:

1. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State waarin de partiële bouwvrijstelling buiten toepassing is verklaard, is de bouwfase alsnog onderzocht. In het nieuwe stikstofdepositie-onderzoek is zowel de bouwfase als gebruiksfase onderbouwd. Uit de nieuwe onderbouwing blijkt dat nog steeds wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.
2. De gewijzigde Omgevingsverordening Gelderland is verwerkt in paragraaf 3.2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.
3. Op 21 maart 2024 heeft de gemeenteraad van Ede de 'Woonzorgvisie gemeente Ede 2024-2034' vastgesteld. In paragraaf 3.3.7 is getoetst aan de woonzorgvisie.