



NOTA ZIENSWIJZEN

ONTWERP BESTEMMINGSPAN

Lunteren, Molenparkweg Oost ongenummerd

15 oktober 2024

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Lunteren, Molenparkweg Oost ongenummerd” heeft van donderdag 7 september 2023 tot en met woensdag 18 oktober 2023 ter inzage gelegen.

Binnen de bovengenoemde termijn zijn twee zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

Ingediende zienswijzen

1. Reclamant 1, brief geregistreerd onder nummer 20231020488874

Inhoud zienswijze

- a. Cliënten van reclamant 1 zijn ontstemd te lezen dat alle omwonenden van het plan akkoord zouden zijn. Een van de cliënten geeft aan niet om de mening te zijn gevraagd en de ander geeft aan expliciet aangegeven te hebben niet akkoord te zijn met het plan.
- b. Cliënten van reclamant 1 zijn verbaasd dat onderhavig ontwerpbestemmingsplan de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk maakt op een zeer klein perceel en dat daarbij de minimale afstanden van de perceelsgrenzen, zoals van toepassing in het vigerende bestemmingsplan, onvoldoende in acht worden genomen.
- c. Vanwege het groene karakter van de wijk is eerder (1994) door de gemeenteraad besloten om het betreffende perceel niet te bebouwen. Om dezelfde reden is ook niet meegewerkt aan het oprichten van een opstal/schuilstal. Het karakter van de woonwijk wordt in negatieve zin veranderd door verdichting van de wijk. In het verleden waren raadsleden voor het behoud van het huidige groen in de wijk en het structureel versterken van bestaande groenstructuren en bescherming en stimulering van de aanwezige flora en fauna.
- d. Het perceel ligt binnen de Cultuurhistorisch waardevolle zone 1, deze dient in standgehouden en versterkt te worden. Uit voorliggend ontwerp blijkt niet op welke wijze het bouwplan en de nieuwe groenvulling aan dit criterium zijn getoetst.
- e. Het is onduidelijk op welke wijze het groen wordt gecompenseerd in de wijk. Het compensatieplan is niet in overeenstemming met daarbij behorende toelichting. Het is niet duidelijk of er op een andere wijze landschappelijke compensatie plaatsvindt. De compensatie van één boom wordt niet als passende compensatie gezien voor deze ontwikkeling en het is onduidelijk hoe wordt geborgd dat deze boom geen negatieve invloed heeft op de windvang van de molen. Een onderbouwing voor het versterken van het perceel ontbreekt.
- f. Er is niet aangetoond dat de woning doorstroming stimuleert en dat de woning levensloopbestendig gebouwd zal worden.
- g. De hoogtematen in bijlage 10 komen niet overeen met het plan en de berekening voor de windvang van de molen.
- h. Er is ten onrechte geen archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het perceel omdat de oppervlakte van de grondwerkzaamheden meer dan 250 m² zal zijn.
- i. De instandhouding van de huidige flora en fauna wordt schade gedaan en er wordt geen enkele bijdrage geleverd aan de biodiversiteit. Bovendien is er geen flora en fauna onderzoek uitgevoerd zodat onzeker is of het bouwplan wel uitgevoerd kan worden.
- j. Cliënten maken zich zorgen over schade op eigen perceel aan groen en bezonning door onderhavig bouwplan.

Gemeentelijke reactie

- a. Wordt ter kennisgeving aangenomen en is teruggekoppeld aan de aanvrager. Er is na de terinzagelegging als nog dan wel opnieuw contact geweest tussen aanvrager en een aantal belanghebbenden over het voorgenoemen plan.

- b. Het betreft een relatief klein perceel, het ontwerp voor het perceel en de maten van de woning zijn hier dan ook op aangepast om toch te komen tot een woning die qua omvang in verhouding staat tot het perceel en de omgeving. In het geldende bestemmingsplan (tijdelijk deel van het omgevingsplan) worden geen minimale afstanden tot perceelgrenzen genoemd voor de woning. Wel zijn er eisen gesteld met betrekking tot minimaal afstand tot de perceelsgrens van 3 meter. Het bouwvlak op de verbeelding van voor voorliggend plan voldoet hieraan. Wel is het mogelijk om vergunningvrij uit te bouwen buiten het bouwvlak. Hier wordt gebruik van gemaakt met de voorgenomen ontwikkeling. De goot- en nokhoogte zijn beperkt tot respectievelijk maximaal 3 meter en 8 meter om zo beter aan te sluiten bij de grootte van het perceel en de doelgroep (seniorenwoningen/ levensloopbestendige woning). De standaard maatvoering van goot- en nokhoogte voor woningen betreft respectievelijk 6 meter en 10 meter. Op basis van de molenbiotoop is de bouwhoogte nog verlaagd naar maximaal 7,8 meter. Daarmee wordt er een beperktere omvang van een woning toegestaan die past bij de omvang van het perceel en die stedenbouwkundig goed ingepast kan worden in de bestaande wijkstructuur.
- c. Dat hier nu andere keuzes gemaakt worden dan in het verleden (30 jaar geleden) heeft onder andere te maken met veranderde behoeftes en beleid van de gemeente. Er worden andere afwegingen gemaakt omdat de urgentie voor woningbouw een stuk groter is dan jaren geleden. Er is vraag naar meer woonruimte met voorkeur voor inbreiding, waarbij woningen binnen bestaand stedelijke gebied toegevoegd worden. De ontwikkeling draagt daarmee bij aan compacte groei. De gemeente heeft de aanvraag voor de bouw van een woning aan de Molenparkweg Oost beoordeeld vanuit de relevante disciplines en vindt dit een geschikte locatie voor een woning met een beperkte omvang. In overleg tussen reclamant 1 (en cliënt) en initiatiefnemer is afgesproken dat door de initiatiefnemer een geluidwerende erfafscheiding wordt geplaatst langs de noordoostzijde van het betreffende perceel (sectie B, nr. 1631), zodat geluid naar de omgeving wordt gedempt. Het plaatsen van een geluidwerende erfafscheiding is geborgd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting voor het in gebruik nemen van de woning.
- d. Het perceel is gelegen binnen de Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. Ontwikkelingen zijn binnen deze zone toegestaan als ze beogen de cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is niet expliciet ingegaan op de toetsing aan dit criterium. Hieronder wordt om die reden alsnog kort ingegaan op de historische achtergrond, de aanwezige cultuurhistorische waarden en de beoordeling van de effecten van het planvoornemen.

Voor de ontwikkelingsgeschiedenis en historische gelaagdheid van het gebied geldt dat de planlocatie tot het begin van de twintigste eeuw onderdeel uitmaakte van een kleinschalig heideveld dat lag ingeklemd tussen de bouwlanden van Lunteren en Meulunteren. Vanaf 1900 werden deze woeste gronden geleidelijk in cultuur gebracht en bebouwd. Langs de Mielweg, Molenparkweg-Oost en Van Schothorstlaan zijn tegenwoordig nog her en der woonhuizen uit de periode 1900-1940 terug te vinden. Het merendeel van de woonhuizen in deze buurt dateert uit de tweede helft van de twintigste eeuw. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een variatie in bouwstijlen.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Historische stedenbouwkunst' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (CHW) en het gemeentelijk erfgoedregister. Volgens het gemeentelijk erfgoedregister heeft de bebouwing in de omgeving van het plangebied geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat bebouwing op de lijst van karakteristieke panden. Op de CHW-deelkaart 'historische stedenbouwkunst' (afbeelding 4.2 van ontwerpbestemmingsplan) worden de volgende cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten weergegeven:

1. historische wegen die tussen 1850 en 1940 werden aangelegd (Mielweg en het zuidwestelijk deel van de Molenparkweg-Oost, op genoemde deelkaart weergegeven als lichtpaarse lijnen);

2. een historische kavelgrens waarvan de oriëntatie overeenkomt met de situatie omstreeks 1832, maar de ligging niet (oranje streepjeslijn).
3. enkele woningen die in het verleden waren aangemerkt als beeldbepalend object. Het gaat om twee woningen aan de Mielweg (paarse symbolen in witte cirkel). De planologische bescherming van deze panden is vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan Lunteren 2014.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van één vrijstaande woning aan de Molenparkweg Oost geen gevolgen heeft voor cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten in de directe omgeving van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsstrategie van Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 om cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken.

- e. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is benoemd dat het betreffende perceel in de huidige situatie onderdeel uitmaakt van de wijkgroenstructuur. Dit stukje wijkgroenstructuur wordt met de bouw van de woning weggenomen en dient daarom gecompenseerd te worden. In eerste instantie is gekeken of er in de directe omgeving compensatie kon plaatsvinden in de vorm van het toevoegen van groen. In de directe omgeving is echter maar weinig plek en de meeste gronden zijn particulier terrein. Daarom is er in dit geval voor gekozen om aan de andere kant van het spoor, op gemeentelijke grond, een boom aan te planten. De kosten voor het planten van de boom, de groeiplaats verbetering en de nazorg komen voor rekening van de initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang van het huidige groen op het perceel is de compensatie van het planten van een boom als voldoende beschouwd. Omdat deze boom in het beheer van de gemeente komt wordt er op toegezien dat de boom geen belemmering vormt voor de windvang van de molen.
De verharding die op het perceel plaatsvindt mag niet leiden tot wateroverlast. Hemelwater binnen het perceel moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een buffer van 40 mm. Hiervoor worden op het perceel infiltratiekragen in de grond aangebracht. Er wordt daarmee voldaan aan het beleid van de gemeente Ede.
- f. De bebouwingsmogelijkheden van de woning en de grootte van het perceel zijn beperkt waarmee de woning aansluit bij de behoefte van senioren. Bovendien is de woning zo ontworpen dat deze als levensloopbestendige woning kan fungeren. Op de begane grond kunnen alle primaire leefruimten worden gerealiseerd. Omdat de woning qua opzet en omvang geschikt is voor senioren biedt dit kans om op een andere plek ruimte te maken voor de bewoning van bijvoorbeeld een gezin. Op deze manier stimuleert de ontwikkeling van de woning de doorstroming.
- g. De maten die in bijlage 10 van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zijn hebben betrekking op een eerdere versie van het ontwerp, dit staat ook aangegeven in bijlage 10: 'OUD ontwerp: de visualisaties op deze pagina zijn van het oude ontwerp welke reeds akkoord zijn bevonden door ondertekende burens'. Dit is het ontwerp dat bij het principeverzoek is ingediend. Op basis van het principeverzoek zijn er nog aanpassingen gevraagd vanuit de gemeente. De goot- en nokhoogte zijn naar aanleiding daarvan verlaagd van respectievelijk 3,5 meter en 8,5 meter naar 3 meter en 7,8 meter. Het huidige ontwerp heeft daarmee een kleinere impact op de omgeving dan het oude ontwerp.
- h. Op basis van het geldende bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Bouwwerken zijn hier toelaatbaar voor zover de oppervlakte van een bouwwerk ten hoogste 250 m² bedraagt. De woning, inclusief aanbouw, heeft een oppervlakte van ongeveer 100 m². Daarmee blijft het bouwwerk ruim onder de grenswaarde voor een noodzakelijk archeologisch onderzoek.
- i. Het perceel is door onze ecooloog beoordeeld en er is geconstateerd dat er geen aanleiding is om redelijkerwijs aan te nemen dat er beschermde soorten kunnen voorkomen. Er is daarom geen Quick Scan ecologie uitgevoerd. Wel is altijd de zorgplicht Wet natuurbescherming van toepassing. De zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving en voor Natura 2000-gebieden. Voorkomen, beperken en ongedaan maken zijn hierbij sleutelwoorden. Dit is altijd voor iedereen van toepassing. Daarnaast is er in het kader van het gemeentebeleid voor

biodiversiteit gevraagd om maatregelen op te nemen voor behoud en versterking van biodiversiteit door natuurinclusief te ontwerpen waarbij voldaan wordt aan het puntensysteem van de gemeente. De opgenomen maatregelen dienen bij de omgevingsvergunningaanvraag voor bouwen nader uitgewerkt te worden.

- j. Naar verwachting zal de bouw van de woning geen negatieve effecten hebben op de bezonning van de tuinen/woningen van de cliënten van reclamant 1. De beoogde woning bevindt zich ten noorden en ten westen van de percelen van de cliënten bovendien is het perceel van de beoogde woning lager gelegen dan de betreffende aangrenzende percelen en krijgt de woning een beperkte bouwhoogte. Daarmee zal de woning niet of nauwelijks schaduw kunnen vormen voor de betreffende percelen. Er kan planschade/nadeelcompensatie worden aangevraagd via de website ede.nl. dit kan binnen 5 jaar nadat het besluit is genomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het Lunteren, Molenparkweg Oost ongenummerd. Dit betekent dat in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen in artikel 4.4. onder b. Het is verboden om de woning in gebruik te nemen, indien niet is voorzien in het plaatsen van een geluidwerende erfafscheiding, met een minimale massa van 10kg/m² en een minimale bouwhoogte van 1,80 meter, langs de gehele noordoostzijde van het perceel.

Daarnaast is in de toelichting de beoordeling van de effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarde toegevoegd, zoals ook opgenomen in de beantwoording onder d. Tevens is de incorrecte tekst met betrekking tot akkoord op de plannen van alle omwonenden aangepast in de toelichting.

2. Reclamant 2, brief geregistreerd onder nummer 20231011484664

Inhoud zienswijze

In het verleden is meerdere malen een verzoek gedaan voor het bouwen van een woning op zowel het betreffende als het naastgelegen perceel. De gemeente heeft hier nooit aan mee willen werken. Hoe kan het dat de gemeente nu wel wil meewerken aan een bestemmingsplanwijziging om het bouwen van een woning mogelijk te maken.

Reclamant heeft zelf ook de wens om een woning te bouwen op het naastgelegen perceel.

Reclamant is van mening dat er onzorgvuldig gehandeld is en vindt het onbegrijpelijk niet betrokken te zijn bij de ontwikkeling van het naastgelegen perceel.

Gemeentelijke reactie

In de loop der jaren kan het beleid en de visie van de gemeente veranderen, dat is hier het geval voor het onderdeel woningbouw. Eerdere verzoeken waarnaar verwezen wordt dateren van ca. 14 jaar of langer geleden. Inmiddels is de situatie van woningaanbod en vraag naar woningen sterk veranderd en daarmee is ook de visie van de gemeente op woningbouw veranderd. De gemeente Ede heeft in haar Omgevingsvisie opgenomen dat in dorpen en buurtschappen wordt ingezet op woningbouw voor de eigen behoefte. Daarbij ligt de prioriteit op inbreiding en verdichting. Dat betekent dat voorkeur wordt gegeven aan woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied met als gevolg dat dit soms ten koste gaat van open gebieden tussen woningen. Met voorliggend plan wordt dan ook invulling gegeven aan de strategische keuze uit de Omgevingsvisie voor 'Compacte groei'.

De verantwoordelijkheid voor een goede afstemming met de directe omgeving ligt bij de initiatiefnemer van het plan. De gemeente heeft het belang van een goede afstemming met omwonenden vanaf het begin benadrukt. Helaas is dit aan de voorkant toch onvoldoende gebeurd. Naar aanleiding van deze zienswijze is er alsnog contact geweest tussen reclamant 2 en de initiatiefnemer van voorliggend plan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan Lunteren, Molenparkweg Oost ongenummerd.