

Zaaknummer	Afdeling	Ede,
335088	Ruimtelijke Ontwikkeling	4 oktober 2022

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 oktober 2022, met nr. 335088, overwegende vaststelling wijzigingsplan 'Lunteren, Meulunterseweg 61'.

Besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze conform overgelegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
2. in te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijziging conform overgelegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen';
3. het wijzigingsplan 'Lunteren, Meulunterseweg 61' ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan gewijzigd vast te stellen, conform bijbehorende verbeelding, regels en toelichting.
4. geen exploitatieplan voor het voorliggende wijzigingsplan vast te stellen in de zin van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen, conform artikel 6.13 lid 2 Wro niet noodzakelijk is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,



René Groen
de secretaris,



René Verhulst
de burgemeester,

Nota van Zienswijzen en Wijzigingen



Wijzigingsplan ‘Lunteren, Meulunterseweg 61’

Versie: definitief (geanonimiseerd)

Inleiding

Het ontwerp-wijzigingsplan 'Lunteren, Meulunterseweg 61' heeft ter visie gelegen van donderdag 7 juli t/m woensdag 17 augustus 2022. Het plan voorziet in een functieverandering van Agrarisch naar Wonen met toevoeging van een nieuw woongebouw.

Binnen bovengenoemde termijn is één zienswijze ontvangen (gezamenlijk ingediend door twee omwonenden). De zienswijze wordt in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien. Daarnaast wordt ingegaan op ambtshalve wijzigingen aan het plan.

Ingediende zienswijze

Ontvankelijkheid

Belanghebbenden konden zienswijzen indienen. De zienswijze is tijdig ingediend en de indieners zijn aan te merken als belanghebbenden, gelet op de situering van hun woningen. Hierdoor is de zienswijze ontvankelijk.

Inhoudelijke beoordeling zienswijze

1. Ingediend door (geanonimiseerd). Schriftelijk ontvangen op 15 augustus 2022.

Inhoud zienswijze

a) Indieners hebben geen bezwaar tegen de functiewijziging van Agrarisch naar Wonen, maar vinden dat er in de nieuwe situatie geen sprake is van een logisch vormgegeven, authentiek erf. Concreet noemen indieners de volgende redenen voor hun bezwaar:

- Het plan voorziet deels in ontwikkelingen buiten het huidige agrarisch bouwvlak. Volgens indieners is het huidige agrarisch bouwvlak echter ruimschoots toereikend voor het toevoegen van een nieuw woongebouw. Ook achten indieners de overschrijding van het huidige agrarische bouwvlak in strijd met het regionale functieveranderingsbeleid.*
- Het plan voorziet in langgerekte bebouwing dat diep in het open landschap priemt.*

Indieners stellen dat het plan hierdoor leidt tot doorsnijding van de openheid van het landschap. Ook wordt het uitzicht dat indieners hebben tot de Bijweg teniet gedaan.

b) In het kader van participatie is bij de voorbereiding van het plan contact geweest tussen de initiatiefnemer en buurtbewoners. Volgens indieners hebben zij hun bezwaren destijds al kenbaar gemaakt en te horen gekregen dat de inrichting van het erf op aansturing van de (gemeentelijke) vakafdeling tot stand zou zijn gekomen en dat hierin weinig beweegruimte zou bestaan. Navraag heeft indieners echter geleerd dat de wijze waarop een functieveranderingserf tot stand komt vele opties kent. Ook parallelle verkaveling langs de Meulunterseweg zou bijvoorbeeld mogelijk zijn en kunnen leiden tot een betere inpassing.

Gemeentelijke reactie

a) Op basis van het regionale functieveranderingsbeleid is het uitgangspunt dat bij het toevoegen van een nieuwe functiewisselingswoning (of in dit geval een nieuw woongebouw) sprake is van een goede landschappelijke inpassing, aansluitend op het ter plaatse karakteristieke landschap. Gebouwen dienen te worden geclusterd volgens het één-erf principe. De vorm van de bouwvlakken wordt afgestemd op zowel het omringende landschap als op de belangen van derden. Uit het regionale functieveranderingsbeleid volgt geen harde eis dat bij functieverandering binnen de bestaande grenzen van het agrarisch bouwvlak moet worden gebleven. Integendeel, in het beleid is opgenomen dat het vanwege de ruimtelijke en/of landschappelijke kwaliteit wenselijk kan zijn dat realisering van functieverandering naar wonen of werken niet op de slooplocatie plaatsvindt, maar op een daarvoor meer passende locatie.

In de toelichting van het wijzigingsplan (paragraaf 2.2) en het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1 bij de planregels) is gemotiveerd op welke wijze de gekozen planopzet leidt tot een goede landschappelijke inpassing, passend bij de kenmerken van het gebied. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen voor een nadere onderbouwing daarvan. Daarnaast is het geheel vormgegeven als gezamenlijk erf, o.a. door de gedeelde inrit en gedeelde landschappelijke omkadering.

In vergelijking met de bestaande situatie zal het erf inderdaad dieper doorlopen in het landschap (gezien vanaf de Meulunterseweg) dan in de huidige situatie het geval is. Hierbij moet echter wel worden opgemerkt dat in de huidige situatie de planologische bouw mogelijkheden van het agrarisch bouwvlak allerm minst volledig werden benut. De westgrens van het nieuwe plan ligt slechts circa 15 meter verder naar het westen dan het huidige agrarische bouwvlak, terwijl het woongebouw binnen het huidige agrarische bouwvlak wordt gerealiseerd.

Daarnaast is het om milieutechnische redenen niet mogelijk om het nieuwe woongebouw naast de bestaande woning te positioneren, gezien de hindercontour van 50 meter van de Meulunterseweg 63 (wonen met agrarische nevenactiviteit). Deze milieutechnische beperking in acht genomen is er landschappelijk voor gekozen het woongebouw achter de bestaande woning te positioneren, in de vorm van een schuurvolume, geïnspireerd op een traditioneel boeren erf. Zoals hierboven genoemd biedt het beleid deze mogelijkheid. De impact op belangen van derden, waaronder de belangen van indieners van de zienswijze, is daarbij niet zodanig dat om die reden voor een andere erfopzet had moeten worden gekozen. Hierbij is afgewogen dat de afstand tussen de woningen van indieners en het plangebied ca. 150 meter bedraagt en voor indieners alsnog sprake blijft van een deels vrij uitzicht.

b) Het plan heeft eerder al ter visie gelegen als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële herziening 2021, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'. In het kader van die procedure is door de indieners reeds een vrijwel identieke zienswijze ingediend (waarna het plan uit de herzieningsronde is gehaald). Naar aanleiding van die zienswijze heeft een gesprek plaatsgevonden tussen één van de indieners van de zienswijze, de initiatiefnemers en de gemeente (landschapsadviseur en RO-jurist). Tijdens dat gesprek zijn alternatieven verkend, maar deze zijn niet haalbaar of wenselijk gebleken. Hieronder wordt dat nader toegelicht:

- Met betrekking tot de door indieners genoemde parallelle verkaveling langs de Meulunterseweg geldt dat dit geen goed alternatief is. Ten eerste is het verplaatsen van het nieuwe woongebouw naar een positie naast de bestaande woning, zoals aangegeven, om milieutechnische redenen niet mogelijk door een naastgelegen perceel met agrarische nevenactiviteiten. Ten tweede is het creëren van extra lintbebouwing langs dit deel van de Meulunterseweg ook landschappelijk niet wenselijk, het perceel zou hierdoor niet meer vrij in het landschap liggen.
- Daarnaast is in het betreffende gesprek ook gesproken over het draaien van het nieuwe woongebouw, zodat de bebouwing iets minder verder doorloopt in het landschap gezien vanaf de Meulunterseweg. Nog afgezien van het feit dat de beoogde positionering in de lengterichting meer passend is, heeft het draaien van het gebouw ook geen noemenswaardig effect op de zichtlijn. In feite blijft het effect op het uitzicht van indieners gelijk door de vereiste landschappelijke inpassing/groene omkadering van het erf.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er voldoende participatie heeft plaatsgevonden en alternatieven zijn verkend, maar dat er geen sprake is van een haalbaar en/of meer wenselijk alternatief voor het plan.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het plan te wijzigen.

Ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp-wijzigingsplan bevatte geen aangewezen bouwvlak voor het nieuwe woongebouw. Hierdoor was onvoldoende zeker gesteld dat het nieuwe woongebouw daadwerkelijk op de beoogde locatie zou worden gebouwd. Daarom wordt voorgesteld om ambtshalve alsnog een bouwvlak op te nemen en dit ook in de planregels te vertalen. Hierdoor wordt een passende indeling van het erf gegarandeerd, in aanvulling op het landschappelijk inpassingsplan.

Wijziging verbeelding

Op de verbeelding wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen het nieuwe woongebouw dient te worden gerealiseerd.

Wijziging regels

Aan de planregels wordt een bepaling toegevoegd dat een woongebouw alleen binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding mag worden gebouwd.