



Nota zienswijzen

Bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a”

27 juli 2012

Het ontwerpbestemmingsplan “Lunteren centrum, Dorpsstraat 86 en 86a” heeft van 13 januari tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen worden ingediend.

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. *****, namens:

- *****,
- *****,
- *****,

2. *****,

De ontvangen reacties zijn hieronder samengevat en van een beantwoording voorzien.

Zienswijzen

1. *****, namens:

- *****,
- *****,
- *****,

Inhoud zienswijzen:

Wonen

- a. Het plan maakt het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad mogelijk. Het plan biedt geen inzicht hoe deze toevoeging zich verhoudt met het gemeentelijk woningbeleid en/of Kwalitief Woningbouwprogramma 2.
- b. De bebouwing die in het plan wordt aangeduid als “achterhuis” is in casu geen achterhuis doch een bijgebouw dat niet tot bewoning bestemd is.
- c. Tegen de bewoning van het achterhuis op het perceel Dorpsstraat 86 in Lunteren dient handhavend opgetreden te worden. Een wijziging van de bestemming van het deel van het bijgebouw op perceel 86 ten behoeve van wonen betekent een beloning van illegaal gedrag. Voor zover legalisatie van bewoning van bijgebouwen door middel van een bestemmingswijziging wordt toegestaan is er alle aanleiding dit in vergelijkbare gevallen ook te doen.
- d. Er bestaat geen aanleiding om het bijgebouw achter Dorpsstraat 86a voor bewoning te bestemmen.
- e. Het behoud van het pand is reeds als argument gebruikt voor het verkrijgen van een bouwmogelijkheid op het perceel Dorpsstraat 88.
- f. Het onderhavige bestemmingsplan biedt geen garantie dat het pand behouden blijft.
- g. Niet is gebleken dat er enig maatschappelijk belang bestaat om het bijgebouw te behouden.

Parkeren

- h. Binnen het plangebied bestaat geen mogelijkheid de parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren, noch kan het plangebied ten behoeve van een parkeervoorziening worden ontsloten. Het plan voldoet niet aan het gemeentelijk parkeerbeleidsplan.
- i. De globale begrenzing, zoals weergegeven in figuur 6 (*van de toelichting*) ligt niet binnen het plangebied. Initiatiefnemers hebben ook geen (volledige) zeggenschap over het gebruik van deze gronden.
- j. Onjuist is de veronderstelling dat de parkeerbehoefte kan worden opgelost vanwege de realisatie van parkeerplaatsen op het perceel Dorpsstraat 88.
- k. De berekening van het aantal parkeerplaatsen is onjuist.

Verkeer- en verblijfsgebied

- l. De gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ sluiten niet aan op het plangebied met de bestemming ‘Wonen’ en kunnen als zodanig niet dienen ter ontsluiting van het plangebied met de bestemming ‘Wonen’.
- m. De ontsluiting op de Oranjestraat veroorzaakt hinder en is verkeersonveilig.
- n. Initiatiefnemers kunnen zonder overlast voor reclamanten en geheel via het perceel K 7246 uitwegen op de Wilbrinkstraat.

- o. Sinds 2007 heeft het College van B&W welbewust drie bouwplannen vergund die worden ontsloten op de Dorpsstraat. Er is dan ook thans geen aanleiding een ontsluiting op de Oranjestraat te realiseren.
- p. Bij de verkoop van het perceel Oranjestraat 12 te Lunteren aan ***** zijn de Europese regels betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties niet in acht genomen. Bovendien is het destijds in procedure zijnde bestemmingsplan Lunteren-Centrum niet in acht genomen.

Regels

Verkeer - Verblijfsgebied

- q. De bebouwingsmogelijkheden die worden genoemd in artikel 3.2.2, onder a, b en c houden een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamanten in.

Wonen

- r. De bebouwingsmogelijkheden kunnen het hele bestemmingsvlak beslaan.
- s. Er wordt niet aangegeven hoeveel wooneenheden mogen worden gebouwd.
- t. De bestemming kent geen ontsluiting op de openbare weg.

Parkeren

- u. Het plan voorziet niet in regels waarin het parkeerbeleidsplan van de gemeente tot uitdrukking wordt gebracht.

Reactie gemeente:

ad a.

Kader voor woningbouw in de gemeente Ede is de Nota wonen 2007-2015 en het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP3) van de provincie Gelderland.

In de Nota Wonen (2007-2015) is afgesproken dat voor nieuwbouw wordt vastgehouden aan het realiseren van een verdeling van 30% goedkoop, 30% middelduur en 30% duur en 10% flexibel. Voor de uitbreidingslocaties in de dorpen wordt gestreefd naar 50% goedkope woningbouw mits dit financieel mogelijk is. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen:

- Betaalbare koopcategorie: tot € 170.000,-- vrij op naam
- Betaalbare huurcategorie: tot € 664,66/maand (peildatum: januari 2012)

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van betaalbare woningen.

De toelichting zal naar aanleiding van deze zienswijze worden aangepast.

ad b.

Het gedeelte dat (in de volksmond) wordt aangeduid als 'achterhuis' is inderdaad een bijgebouw bij de woning. Het geldende bestemmingsplan verzet zich er niet tegen dat hier woonruimten aanwezig zijn.

De onderhavige bestemmingsplanwijziging ziet er op om zelfstandige woonruimten in dit gedeelte van het pand mogelijk te maken.

ad c.

De bewoning van het achterhuis op het perceel Dorpsstraat 86 in Lunteren betreft een situatie die reeds vele jaren, circa 35 jaar, bestaat. Hierdoor is handhaving niet meer opportuun. Over de bewoning van dit achterhuis zijn ook nooit klachten ontvangen. Het positief bestemmen van deze bewoning betreft derhalve het vastleggen van een bestaande situatie die reeds onder het overgangsrecht viel van het vorige bestemmingsplan voor Lunteren Centrum, vastgesteld op 10 oktober 1985. Het vastleggen van de bestaande situatie had derhalve al eerder bij een actualisatie van het bestemmingsplan voor Lunteren Centrum kunnen gebeuren, maar is per abuis nooit gedaan.

In vergelijkbare gevallen wordt bij de actualisatie van het bestemmingsplan gekeken of in dat geval overgegaan kan worden tot positief bestemmen van de situatie.

ad d.

De stelling van reclamanten dat er geen aanleiding is om het achterhuis op het perceel Dorpsstraat 86a in Lunteren voor bewoning te bestemmen, is een persoonlijke opvatting en derhalve ruimtelijk niet relevant.

Er is een aanvraag ingediend en die wordt als zodanig behandeld.

ad e.

Het feit dat het behoud van het pand reeds als argument is gebruikt voor het verkrijgen van een bouwmogelijkheid op het perceel Dorpsstraat 88, staat er niet aan in de weg om dit argument ook voor het onderhavige bestemmingsplan te gebruiken. Door de verbouw van het achterhuis tot appartementen, blijft het pand namelijk in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm behouden.

ad f.

Door het in het bestemmingsplan opgenomen sloopverbod is er wel degelijk zekerheid dat het pand behouden blijft. Sloop is alleen mogelijk met instemming van het College van burgemeester en wethouders.

ad g.

De woning en het achterhuis op de percelen Dorpsstraat 86 en 86a zijn beeldbepalend voor Lunteren in het algemeen en voor de Dorpsstraat in het bijzonder. Op de kaart van het bestemmingsplan "Lunteren Centrum 2004" is het pand aangeduid als 'karakteristiek pand'. Er bestaat dan ook een maatschappelijk belang om dit pand te behouden.

ad h.

Voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Een en ander impliceert dat er voor de vier appartementen op nummer 86a minimaal 5,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerplaatsen zijn reeds gerealiseerd bij de realisatie van de HEMA op het perceel Dorpsstraat 88 en de boven deze winkel gerealiseerde zes appartementen.

Hiervoor gelden, op grond van het bestemmingsplan "Lunteren Centrum 2004", de volgende parkeernormen:

HEMA: 1,6 parkeerplaatsen

Appartementen:

2 middelgroot x 1,4 = 2,8 parkeerplaatsen

4 klein x 1,2 = 4,8 parkeerplaatsen

Totaal 9,2 parkeerplaatsen

Samen met de parkeerplaatsen voor de appartementen op Dorpsstraat 86a betekent dit een totale parkeerbehoefte van 14,4 (afgerond: 15 parkeerplaatsen).

Voor het voorhuis en de te realiseren appartementen op nummer 86a zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Het perceel Dorpsstraat 86a heeft een bestaande uitweg richting de Oranjestraat (aan de HEMA en de appartementen boven de HEMA is toestemming gegeven daarvan gebruik te maken). Hierover zijn door de aanvragers afspraken gemaakt met de aanwonenden aan deze uitweg.

Ook voor het voorhuis en de twee appartementen op nummer 86 zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. De bewoners van dit perceel wegen uit naar de Dorpsstraat. De eigenaar van dit perceel heeft hier een aantal uitwegvergunningen voor.

Het plan voldoet derhalve aan het gemeentelijke normen.

ad i.

Ruimtelijk is dit geen relevant punt. In dit kader wordt hier dan ook niet verder op ingegaan.

ad j.

Bij de realisatie van het pand aan Dorpsstraat 88 is voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen al rekening gehouden met de (mogelijke) toekomstige ontwikkeling van vier appartementen op het perceel Dorpsstraat 86a.

ad k.

Er wordt niet aangegeven, waarom reclamanten van mening zijn dat de berekening van het aantal parkeerplaatsen onjuist is. Dit punt wordt derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

ad l.

Niet is voorgeschreven dat gebieden in een bestemmingsplan aan moeten sluiten. De stelling van reclamanten dat de gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' niet kunnen dienen ter ontsluiting van het plangebied met de bestemming 'Wonen', is derhalve onjuist.

ad m.

Bestreden wordt dat de ontsluiting op de Oranjestraat hinder en verkeersonveilige situaties veroorzaakt. Tijdens de comparitie ter plaatse in de procedure J.H. de Jong tegen G. van den Brandhof en Gemeente Ede is door de rechter geen enkele verkeersbeweging waargenomen (zie overweging 4.2 in de uitspraak van 18 januari 2012, zaaknummer: 214856/HA ZA 11-617). Geconcludeerd kan derhalve worden dat er ter plaatse zo weinig verkeersbewegingen zijn, dat van hinder en verkeersonveilige situaties geen sprake kan zijn. Dit wordt in deze procedure door de rechter onderstreept in overweging 4.2, waarin de rechter het volgende overweegt: *'.....In redelijkheid valt niet vol te houden dat De Jong door het in- en uitrijdende verkeer enige noemenswaardige derving in het genot van zijn eigendom ondergaat.....'*

Wanneer er geen hinder is voor reclamant De Jong, dan mag verondersteld worden dat er ook geen hinder is voor de overige reclamanten.

ad n.

Uitwegen via het perceel K 7246 op de Wilbrinkstraat is geen optie, omdat er in dat geval een uitweg door de tuin van de eigenaar van het perceel Dorpsstraat 86 aangelegd moet worden. Dit is geen onderdeel van het plan en ook geen dusdanis ruimtelijk te preferen alternatief dat het plan op dit punt gewijzigd zou moeten worden.

ad o.

Niet aangegeven wordt op welke bouwplannen reclamanten hier doelen. Dit punt wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

ad p.

Dit punt is ruimtelijk niet relevant en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

ad q.

Het bestemmingsplan wordt zodanig aangepast, dat de door reclamanten aangehaalde bebouwingsmogelijkheden niet mogelijk worden gemaakt.

ad r.

Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden. De oppervlakte van dit bouwvlak komt overeen met de reeds aanwezige bebouwing, in casu het 'achterhuis'. Het overige deel is voor het grootste deel ingericht als tuin, behorende bij het perceel Dorpsstraat 86.

ad s.

In lid 4.2.1, onder a., wordt een maximum van zes appartementen opgenomen.

ad t.

De bestemming wordt via het aangrenzende terrein, wat in eigendom is bij de aanvrager, ontsloten op de openbare weg, in casu de Oranjestraat. Deze ontsluiting, binnen de bestemming 'Woondoeleinden', wordt gebruikt ten behoeve van de ontsluiting van een aantal woningen, binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden', op de openbare weg. Hierdoor is het feitelijke gebruik in overeenstemming met de bestemming en is er geen sprake van strijd met de bestemming.

ad u.

Er wordt geparkeerd op gronden die bij het plangebied liggen. Het is ook geen wettelijke verplichting om het parkeerbeleidsplan van de gemeente op te nemen in het bestemmingsplan. Er wordt voldaan aan de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein (zie ook punt h.)

2. Dorpsraad Lunteren, Stationsstraat 43, 6741 DH te Lunteren.

Inhoud zienswijzen:

- a. Van het toestaan van woningen op achtererven gaat een precedentwerking uit.
- b. Door verbouwing zal het karakter van de schuur veranderen.
- c. De verkeersdruk op de Oranjestraat zal toenemen, tevens neemt het risico op tegen het verkeer inrijden toe.
- d. De parkeerdruk zal toenemen.
- e. Gevreesd wordt dat er meer vergunningen worden afgegeven om door de Dorpsstraat te rijden.

Reactie gemeente:

ad a.

De woning en het achterhuis op de percelen Dorpsstraat 86 en 86a zijn beeldbepalend voor Lunteren in het algemeen en voor de Dorpsstraat in het bijzonder. Er bestaat dan ook een maatschappelijk belang om dit pand te behouden.

In het verleden zijn verzoeken voor wonen op achtererven afgewezen. Daarbij is er steeds op gewezen dat achtererven privé moeten blijven.

Het is echter gerechtvaardigd om voor de percelen Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren een uitzondering te maken, omdat hier sprake is van een maatschappelijk belang. Daarnaast is er sprake van een bestaand pand dat intern verbouwd zal worden en zal er geen nieuwbouw op het achtererf plaatsvinden. Daarnaast vindt de bewoning op het perceel Dorpsstraat 86 reeds lange tijd (circa 35 jaar) plaats.

In dit geval is dan ook geen sprake van precedentwerking.

ad b.

Het karakter van het pand zal niet veranderen, omdat het het gaat om een interne verbouwing van het pand. De bewoning ter plaatse heeft ook beperkte ruimtelijke invloed op de omgeving. Daarnaast wordt aan de uiterlijke verschijningsvorm van het pand niets gewijzigd.

ad c.

Omdat het gaat om slechts vier appartementen, zal de verkeersdruk op de Oranjestraat slechts marginaal toenemen.

De vrees dat er op de Oranjestraat in toenemende mate tegen het verkeer in zal worden gereden is ruimtelijk niet relevant en wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Tegen het verkeer inrijden is immers niet toegestaan en hier kan nu ook al tegen worden opgetreden.

ad d.

De parkeerdruk op het centrum van Lunteren zal niet toenemen, omdat op eigen terrein geparkeerd zal worden.

ad e.

Voor het verlenen van vergunningen voor het inrijden van het centrum van Lunteren heeft de gemeente Ede beleid. Met dit beleid wordt beoogd om de verkeersdruk op het centrum van Lunteren, in casu de Dorpsstraat, beperkt te houden.