



ZIENSWIJZENNOTA

Lunteren Zuid- De Hul omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg (Lommerhof)

December 2010

Het ontwerp van het bestemmingsplan Lunteren Zuid – De Hul omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg (Lommerhof) heeft van 30 september tot en met 10 november 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vier schriftelijke reacties ontvangen.

Reclamant 1

Inhoud zienswijze

De tekst in de toelichting over Straalpaden is niet correct. De maaiveldhoogte ter plaatse van de radar van Soesterberg is 33 meter boven NAP (i.p.v. 30 meter). Het verstoringsgebied van de radar Soesterberg ligt op 78 meter boven NAP (i.p.v. 75 meter). Radarverstoringsgebieden worden aangeduid als radarverstoringszones/radarverstoringszoneringen. Verzocht wordt om de hoogtes en benaming te wijzigen.

Gemeentelijke reactie

De maximale bouwhoogten van de woningbouw (11 meter) en bouwwerken geen gebouw zijnde (maximaal 16 meter) voldoen ruim aan de gestelde toetsingshoogte van 78 meter. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de bouw van een antenne met een hoogte van maximaal 40 meter. Daarmee blijven alle, in het plan begrepen, bouw mogelijkheden buiten het radarbereik van de Dienst Vastgoed Defensie Directie Noord. De tekst in de plantoelichting zal gecorrigeerd worden ten aanzien van de geldende hoogtes en benamingen.

Conclusie

De tekst in de plantoelichting zal gecorrigeerd worden ten aanzien van de geldende hoogtes en benamingen.

Reclamant 2

Inhoud zienswijze

- a. Cliënt heeft een kalverhouderij op genoemd adres. Door de uitbreiding van de woonkern van Lunteren kan het zijn dat de rechten van cliënt ingeperkt worden. Reclamant spreekt de zorg van zijn cliënt uit dat de gemeente Ede een bestemmingsplan in procedure brengt waarmee nieuwe geurgevoelige objecten binnen zijn geurcontour worden geplaatst. Dat het plangebied ver van betreffend bedrijf ligt stelt cliënt niet gerust.
- b. Op de voorlichtingsavond inzake woningbouw in Lunteren (juli 2010) werd gemeld dat de woningbouwplannen in één omvattend bestemmingsplan geregeld zouden worden.
- c. De naam van het bestemmingsplan wordt niet consequent gebruikt. De ene keer spreekt de gemeente over ontwerp-bestemmingsplan Lommerhof, omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg en de andere keer over het ontwerp bestemmingsplan Lunteren Zuid- de Hul, omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg. De namen van deze bestemmingsplannen lijken door elkaar heen te lopen waardoor onduidelijkheid voor mijn cliënt ontstaat.

Gemeentelijke reactie

- a. Het plangebied is ten oosten van de Edeseweg gelegen op een afstand van meer dan 900 meter tot betreffend bedrijf. Het bedrijf geeft door de relatief grote afstand slechts een relatief kleine geurbelasting op het plangebied, die binnen de normen blijft zoals ook in de plantoelichting is beschreven. De relatief grote afstand tussen bedrijf en plangebied maakt dat uitvoering van het bestemmingsplan geen extra belemmeringen zal opleveren voor betreffend bedrijf. Meest kritisch voor de ontwikkeling van het bedrijf zijn immers de al bestaande en veel dichterbij gelegen woningen. De afstand tot de dichtst bij gelegen reeds aanwezige woning in de bebouwde kom van Lunteren is ongeveer 300 meter.
- b. Die informatieavond is gehouden in mei 2010 om met belanghebbenden te praten over de conceptversie van de 'Nota van Uitgangspunten planontwikkeling Zuid West'. Dit betreft het project 'Zoekzones Lunteren', gelegen tussen de Westzoom en de bestaande bebouwing van Lunteren. Hiervoor zal in 2011 een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) in procedure gaan. Dit is een andere locatie dan de locatie Lommerhof waarvoor reeds in

2008 een bestemmingsplanprocedure is gestart. De locatie Lommerhof maakt geen onderdeel uit van de zoekzones.

- c. De naam van het bestemmingsplan is Bestemmingsplan Lunteren Zuid- de Hul, omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg. Omdat het gebied ook bekend is als Lommerhof, is dit in bijvoorbeeld de toelichting en publicatie toegevoegd. Op de gemeentelijke website is de directe link geplaatst naar de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorontwerp had wel een andere naam: Bestemmingsplan omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg. Deze is gaandeweg de procedure gewijzigd omwille van standaardisering.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 3

Inhoud zienswijze

- a. Het ontwerp bestemmingsplan verschilt op onderdelen, waar het omwonenden om gaat, niet van het voorontwerp bestemmingsplan. De brief van 30 maart 2009 wordt als herhaald en ingelast beschouwd.
- b. Het zuidelijke deel van het plangebied is in het Streekplan Gelderland 2005, dat sinds de wetwijziging van 1 juli 2008 de status van structuurvisie heeft, aangeduid als waardevol landschap. De beoogde woningbouw is hiermee in strijd. Reclamant kan de redenering in de plantoelichting niet volgen. Er is geen sprake van lintbebouwing direct ten westen van het plangebied, waardoor van een ingeklemd stuk onbebouwde grond aan de dorpsrand geen sprake is. De bestaande bebouwing bevindt zich met name in het noordelijk deel van het plangebied en aan de noordoost- en oostzijde van het plangebied. Dat kan echter geen reden zijn om de agrarische bestemming weg te bestemmen en in te vullen met woningen. Evenmin kan staande gehouden worden dat het opschuiven van de dorpsrand zou aansluiten bij de bestaande bebouwing.
- c. Cliënten vallen over de stelling dat de aanwezige bebouwing in het plangebied van zodanige matige ruimtelijke kwaliteit is dat vervanging gewenst zou zijn. Bedoeld wordt de bestaande bebouwing op het Eekhoornterrein. Dit heeft geen enkele betekenis voor het volbouwen van het zuidelijke deel van het plangebied. Cliënten kunnen zich vinden in een functiewijziging van het Eekhoornterrein, zij het dat voor enkele omwonenden de nieuwbouw ook in die situatie bijzonder dicht op hun tuinen zou zijn geprojecteerd. Omwonenden kunnen echter geen begrip opbrengen voor de keuze om het meest zuidelijke deel (weide) in het woningbouwproject te betrekken. Er is sprake van een aanzienlijke afwijking van de geldende agrarische bestemming. Evenmin zou de beoogde bebouwing van het weiland bijdragen aan de verbetering van de zuidelijke toegang tot Lunteren. Een verstening van deze groene plek met zijn waardevolle bomenomheining doet daar juist afbreuk aan. Dit zou door zwaarwegende redenen onderbouwd moeten worden. De enige reden is economisch van aard, een relevant stedenbouwkundig motief ontbreekt.
- d. Dat de nieuwbouw zoveel mogelijk wordt ingepast in de bestaande landschapselementen stelt omwonenden niet gerust, vast staat immers dat de bestaande landschapselementen zullen worden aangetast, terwijl de intensieve woonbebouwing op zichzelf ook een aantasting vormt voor het waardevolle landschap. Ook het creëren van een groene open long om openheid te bieden doet aan de aantasting van het waardevolle landschap niets af.
- e. De beoogde woningbouw is in strijd met de Structuurvisie Lunteren 1999. Dit wordt in de plantoelichting feitelijk toegegeven. Met het besluit van het college om de komgrens in zuidelijke richting te verplaatsen zou het plangebied in het kerndeelgebied komen te liggen. Niet blijkt dat er sprake is van een aanpassing van de Structuurvisie.
- f. In de Structuurvisie Zoekzones 2008 is opnieuw te lezen dat er in het zuidelijk deel van het plangebied geen plaats is voor woningbouw.
- g. Volgens het woonbeleid is er behoefte aan betaalbare woningen. Echter cliënten betwijfelen of het woningprofiel in het bestemmingsplan aan het uitgangspunt voldoet. Dat geldt temeer omdat de reconstructie van het Eekhoornterrein moest worden aangevuld met de bouw van woningen in het groene zuidelijke deel van het plangebied, om het financieel

- haalbaar te maken. Het is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid (woonbeleid met kwaliteit).
- h. Cliënten zijn verbaasd dat de locatie zou zijn aangewezen voor stedelijke ontwikkeling, nadat in dezelfde paragraaf (3.6) is vastgesteld dat voor Lunteren het behouden en versterken van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur centraal staat. Die groenstructuur aangeduid als waardevol landschap is niet geschikt te achten voor woningbouw. Met nadruk wordt gewezen op de grootschalige woningbouw aan de zuidwestzijde van Lunteren waarvoor geldt dat de bereikbaarheid en ligging ten opzichte van het centrum en station gunstig zou zijn. In genoemde paragraaf wordt verwezen naar overleg met regiogemeenten en de provincie: enige verslaglegging ontbreekt in de plantoelichting van het bestemmingsplan.
 - i. In de plantoelichting staat dat er geen aanleiding is voor een toetsing aan de natuurbeschermingswet gezien de aard en afstand van de plannen tot aan het Natura2000 gebied Veluwe. Dit wekt verbazing. De aard van de nieuwbouw op gronden met een groenbestemming in (het zuidelijk deel van) het plangebied wel degelijk effect zal hebben op het Natura2000 gebied. Ook schuift de dorpsgrens op dat een uitstralingseffect richting het Natura2000 gebied zal hebben. Verdere toetsing is ten onrechte achterwege gebleven.
 - j. In de plantoelichting staat dat bij Flora en Fauna onderzoek geen beschermde soorten zijn waargenomen. Bewoners menen dat het onderzoek onvoldoende intensief is geweest want zij hebben enkele malen een marter in de houtwallen langs de paardenweide waargenomen. Het onderzoek naar bedreigde diersoorten zal alsnog moeten worden uitgevoerd. Dit betekent ook dat een intensief te noemen bebouwing in het zuidelijk deel van het plangebied de habitat van een bedreigde en beschermde diersoort wordt aangetast.
 - k. Het uitdunnen van de bestaande houtwallen in het kader van de woningbouw zal een aanslag betekenen op de huidige fauna. Er is sprake van negentien verschillende soorten die hun huidige biotoop verliezen.
 - l. De verkeersdruk op de Oude Arnhemseweg zal aanzienlijk toenemen door auto's, fietsers en voetgangers. Het is immers de enige voetgangersroute naar de dorpskern, omdat de Edeseweg geen trottoirs heeft. De trottoirs aan de Oude Arnhemseweg zijn smal, niet geschikt voor rollators of rolstoelen en bovendien vaak geblokkeerd door cliko's en geparkeerde auto's. Kleine kinderen vliegen regelmatig de straat op met de kans op ernstige ongelukken. De intensivering van het gemotoriseerde verkeer is ongewenst. De ontsluiting van de woningen aan de Oude Arnhemseweg is een probleem.
 - m. Er kan geen sprake zijn van een inbreidingslocatie, want de locatie ligt niet binnen de bebouwde kom en sluit rechtstreeks aan bij het buitengebied.
 - n. De economische recessie maakt het realiseren van woningbouwprojecten voorlopig onzeker. Dit betekent dat er ernstig getwijfeld wordt aan de economische uitvoerbaarheid wat een reden is voor het college om af te zien van de bestemmingsplanprocedure.

Gemeentelijke reactie

- a. De mededeling behoeft geen beantwoording.
- b. De provincie heeft beoordeeld op strijdigheid met provinciaal beleid. De provincie is vrij om, goed gemotiveerd, af te wijken van het eigen beleid. Van belang is ook dat de structuurvisie niet bindend is voor de burger. Een zienswijze, die strijdigheid met de structuurvisie aangrijpt als argument tegen het plan, zal daarom geen stand houden. Daarbij komt, dat de provincie ook in het advies aangeeft dat zij ondanks de strijdigheid akkoord kan gaan met het plan. Wel heeft de provincie in haar vooroverlegreactie de gemeente verzocht om een nadere motivering ten aanzien van het waardevolle landschap zoals genoemd in het Streekplan Gelderland 2005. Deze is in het ontwerp bestemmingsplan nader gemotiveerd voor betreffende locatie. De provincie heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan vervolgens geen zienswijze ingediend.
- c. Elke ontwikkeling wordt, naast de toetsing op economische uitvoerbaarheid, getoetst op ruimtelijke haalbaarheid. In deze toetsing is het aspecten waardevol landschap meegenomen. Deze toetsing heeft kortweg geleid tot de conclusie, dat met behoud van de waardevolle aspecten van het landschap (behoud van houtwallen; groene kamer) een aantrekkelijkere entree en dorpsrand passend bij het dorp kan worden gerealiseerd. In de bestaande situatie bestaat de Lunterse dorpsrand uit de weinig fraaie en kolossale

bestaande bebouwing. Bovendien biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid voor de realisatie van een nieuwe kolossale gesloten dorpsrand.

In het verleden zijn diverse plannen ontwikkeld voor de invulling van alleen het noordelijke deel. Daarbij was destijds in eerste instantie primair het uitgangspunt het vinden van een redelijk alternatief voor de ruime bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Een eerder bouwplan met drie appartementengebouwen strandde in de inspraak op veel verzet van de omwonenden en een deel van de Lunterse bevolking. Daarbij werd ondermeer gepleit voor een meer geleidelijke overgang naar het buitengebied en voor lagere gebouwen. Bovendien werd nadrukkelijk gewezen op de voorkeur voor grondgebonden woningen en de dringende behoefte aan (met name goedkope) woningen. Om dit te kunnen bereiken bleek het noodzakelijk ook het weiland bij de ontwikkeling te betrekken. Het ontwikkelen van slechts een deel van deze locatie is niet aan de orde, omdat het beperken van de woningbouw (met een substantiële hoeveelheid goedkope en middeldure woningen) tot uitsluitend het Eekhoornterrein financieel niet haalbaar bleek en ook ruimtelijk en volkshuisvestelijk op te weinig mogelijkheden stuitte.

De gemeente is van mening dat met het voorliggende plan, met alleen grondgebonden woningen in een relatief lage dichtheid en het groene open binnenterrein, goed aansluit bij de dorpstypologie en een mooie entree tot Lunteren mogelijk maakt.

- d. Het waardevolle landschapselement is het behoud van de bestaande houtwallen en de groene kamer, die zij gezamenlijk vormen. Het weiland als zodanig heeft geen waardevol element in zich. De ontwikkeling respecteert, zoals eerder genoemd, de waardevolle landschapsaspecten en brengt middels de groene open long het omliggende landschap de ontwikkeling binnen. De waardevolle groenelementen zijn in het plan beschermd door deze apart te bestemmen.
- e. Er is inderdaad geen sprake van een aanpassing van de Structuurvisie Lunteren 1999. Wel is er sprake van een gemotiveerd afwijken van de Structuurvisie. De gemeente heeft besloten om de komgrens te verplaatsen en daarmee het Kerngebied Lunteren Oost te vergroten. Uw mening dat hierdoor het waardevolle landschap wordt aangetast delen wij niet. De gemeente heeft het ontwikkelen van betreffende locatie gemotiveerd in het ontwerp-bestemmingsplan. De provincie heeft vervolgens tegen het ontwerp-bestemmingsplan geen zienswijze ingediend.
- f. Het initiatief om het plangebied te gaan ontwikkelen stamt van vóór 2008 (brief college van maart 2006). Ten tijde van het vaststellen van de Structuurvisie Zoekzones 2008 was betreffende ontwikkeling in een vergevorderd stadium. Het Eekhoornterrein is toen aangemerkt als bestaand bebouwd gebied en niet als zoekzone.
- g. Het college van burgemeester en wethouders heeft in maart 2006 medewerking toegezegd aan de ontwikkeling op deze locatie en ingestemd met de door de ontwikkelaar voorgestelde woningdifferentiatie (28% goedkoop). Inmiddels is het percentage goedkoop na gehouden inspraak verhoogd naar 31%. Het stedenbouwkundig ontwerp dat aan het bestemmingsplan ten grondslag ligt voldoet aan het uitgangspunt van voldoende betaalbare woningen, in dit geval 32% van de 53 woningen. Dit percentage is vervolgens ook in de planregels vastgelegd. Het provinciale woonbeleid is toetsingsgrond voor de provincie. Van de provincie hebben wij geen negatieve reactie ten aanzien van het (kwalitatieve)woningbouwprogramma ontvangen.
- h. Nogmaals wordt herhaald, dat de ontwikkeling rekening houdt met de waardevolle landschapselementen, te weten de groenstructuur. Zowel het waardevolle landschap als een goede entree en dorpsrandontwikkeling passen bij het dorp Lunteren. Het aanwezige bouwvolume op het Eekhoornterrein, en de planologische mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan voldoen daar niet aan. Er is daarom gekozen de locatie uit te breiden zodat een haalbaar plan ontwikkeld kan wordend met een lagere dichtheid dat meer recht doet aan de dorpsse bebouwingsrand in aansluiting tot het fraaie landschap. De waardevolle groenelementen zijn in het plan beschermd door deze apart te bestemmen.
- i. In het bestemmingsplan staat: "Het plangebied ligt op circa 650 meter van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Van negatieve effecten is alleen sprake, indien er als gevolg van de herontwikkeling nieuwe activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op de Veluwe. Gezien de aard van de plannen- vervangende nieuwbouw en geringe dorpsuitbreiding- en de afstand tot het Natura2000 gebied zijn dergelijke negatieve effecten niet aan de orde. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk."

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natura2000 gebied. De uitbreiding vindt plaats in zuidelijke richting en niet in de richting van het Natura2000 gebied de Veluwe, dat ten oosten van het plangebied ligt. Ervaringen met andere kleinschalige projecten van de gemeente en derden hebben geleerd dat vanuit dergelijke ontwikkelingen én op deze afstand van de Veluwe, geen negatieve effecten op Natura2000 te verwachten zijn. Daarnaast is in de natuurtoets voor de ontwikkeling van de Westzoom in Lunteren getoetst aan de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. De planlocatie Westzoom ligt direct ten westen van de locatie Lommerhof en is wat betreft omvang vele malen groter. In deze natuurtoets is d.m.v. de effectenindicator van het Ministerie van LNV getoetst of de ontwikkelingen in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het Natura2000 gebied. Hierbij is de activiteit 'woningbouw' getoetst aan de 19 storende factoren die in de effectenindicator voor de Veluwe onderscheiden worden. Conclusie is dat op basis van de effectenindicator van LNV, negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van het Natura 2000 gebied op voorhand zijn uit te sluiten.

- j. De ontwikkeling is in een eerder fase getoetst aan de Flora- en faunawet d.m.v. een quickscan die is uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Conclusie is: "Daarnaast hebben de houtwallen in het plangebied waarschijnlijk betekenis als foerageergebied en mogelijk als vaste verblijfplaats voor vleermuizen. Ook na de realisatie van de woningen blijft het plangebied hiervoor naar verwachting geschikt. De houtwal rond het terrein blijft immers behouden. Het plangebied heeft geen betekenis voor andere strikt beschermde soorten. Er zijn dan ook geen soorten aangetroffen waarvoor werkzaamheden in het kader van de stadsvernieuwing en nieuwbouw een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk is." Hieruit blijkt dat er wel degelijk beschermde soorten zijn waargenomen, vleermuizen zijn namelijk strikt beschermd (Flora- en faunawet, Tabel 3 soort). Na de realisatie van de woningen blijft het plangebied hiervoor geschikt, omdat de houtwal rond het terrein behouden blijft. Bovendien wordt er met door de toepassing van vleermuisvriendelijke verlichting, d.w.z. naar beneden gerichte verlichting met minimale uitstraling, rekening met vleermuizen gehouden zodat het terrein geschikt blijft als foerageergebied.
Van de marter is het onduidelijk of het een steenmarter dan wel boommarter betreft. De houtwal biedt onvoldoende dekking en rust voor een boommarter, indien het een steenmarter betreft zal deze zijn vaste rust- of verblijfplaats naar alle waarschijnlijkheid in een gebouw hebben. Voor beide soorten geldt dat ze in ieder geval niet een vaste rust- of verblijfplaats op het weiland of in de houtwal hebben. Dit betekent dat er geen overtreding van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet optreedt.
- k. Er is geen sprake van verlies van biotoop voor dieren. In paragraaf 2.5 staat dat: "sommige bomen zullen worden verwijderd omdat deze slecht zijn of andere bomen hinderen in de verdere ontwikkeling." Aldus ontstaat een vitaal en waardevol bomenbestand". Het dunnen heeft dus betrekking op de duurzame instandhouding van de wal en daarmee op het instandhouden van flora en fauna. Opmerking: mogelijk aangeven dat niet al het dode hout wordt verwijderd omdat dat van belang is voor de ecologische kwaliteiten van de houtwal.
- l. De Oude Arnhemseweg is vanaf de lepenlaan tot aan het bouwplan verhard, daarna gaat de weg over in een zandweg die vervolgens dood loopt. Er is geen doorgaand verkeer mogelijk. De toevoeging van 7 woningen (t.o.v. de bestaande 35 woningen) aan de Oude Arnhemseweg zal niet tot veel (extra) verkeersonveiligheid leiden. Op basis van kencijfers zal dit naar verwachting 35 à 40 extra voertuigbewegingen in de straat opleveren. De wegbreedte is ongeveer 5 meter met aan beide zijden van de rijbaan een trottoir met een breedte van 1,2 tot 1,8 meter. Uit de ongevalanalyse blijkt dat er in de periode van 2003-2007 geen geregistreerde ongevallen hebben plaatsgevonden. Ook in de periode 2008-2010 zijn ons geen ongevallen bekend. Daarnaast blijkt uit de klachtenadministratie dat de Oude Arnhemseweg bij de gemeente Ede niet bekend staat als een onveilige straat. De geschetste problemen van klike's, geparkeerde auto's en spelende kinderen lijken in eerste instantie door de omwonenden, zijnde de indieners van de zienswijze, zelf te kunnen worden opgelost.
- m. Het plan maakt deels (voormalige Eekhoornterrein) feitelijk deel uit van de kern van Lunteren en op grond van eerder genoemde argumenten gemotiveerd deel uit van de kern Lunteren. Wij beschouwen de locatie eerder als een dorpsrandontwikkeling.
- n. In 2009/2010 zijn ten tijde van de economische recessie een drietal woningbouwprojecten in Lunteren op de markt gebracht, te samen circa 140 woningen. Deze woningen zijn op dit

moment nagenoeg allen verkocht. Er wordt dan ook niet aan de afzet van de woningen en daarmee aan de economische uitvoerbaarheid getwijfeld.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Reclamant 4

Inhoud zienswijze

- a. Reclamant maakt bezwaar tegen een deel van het plan vanwege grote privacyaantasting en naar verwachting aanzienlijke waardevermindering van de woning. De woning is gelegen op een afstand van slechts 3 meter van het plangebied. De woning is de oudste woning (1950) grenzend aan de nieuwbouwlocatie en de enige woning die zo dichtbij gelegen is. De nieuwbouw met een nokhoogte van 10 meter staat op nog geen 11 meter afstand tot de plangrens/perceelgrens. De slaapkamers aan de westzijde van de woning van reclamant hebben grote ramen en inkijk is dan ook gegarandeerd. Reclamant maakt zich zorgen om de toekomstige dakkapellen die aan de tuinzijde/oostzijde van de nieuwbouw vergunningsvrij geplaatst kunnen worden. Reclamant draagt twee oplossingen aan:
 - draai het huizenblok met 90 graden zodat de ligging oost/west is met de achtertuinten parallel en grenzend aan de bestaande houtwal met zomereiken. Eventueel kan het blok in twee kortere blokjes opgeknipt worden zodat toekomstige uitbreiding van de bebouwing mogelijk blijft.
 - Verwissel het blok van 7 woningen met een blok van 6 woningen waarbij geen woningen direct aan de achtertuin van reclamant grenzen.
- b. Reclamant maakt bezwaar tegen het vaststellen van hogere grenswaarden betreffende de geluidsbelasting en de gevolgen van geluidhinder die dit met zich meebrengt voor omwonenden en het dierenrijk in de directe omgeving.
- c. Reclamant meldt dat hij het recht behoudt voor het indienen van een claim tot planschade conform artikel 6.1 Wro. En maakt graag gebruik van het recht op inspraak tijdens de raadscommissie op 9 december 2010.

Gemeentelijke reactie

- a. De woning aan de Oude Arnhemseweg 46 heeft een bijzondere ligging ten opzichte van de overige woningen aan de Oude Arnhemseweg en grenst in de bestaande situatie nagenoeg aan het parkeerterrein van de oorspronkelijke chauffeursschool. Bij de planvorming is gekeken naar de huidige situatie en de mogelijkheden in het geldende plan, waarin het mogelijk is om op een afstand van 5 meter van de achterperceelsgrens een gebouw te plaatsen met een goothoogte van 6 meter en een onbeperkte nokhoogte. In het voorliggende bouwplan komen de woningen weliswaar op relatief korte afstand tot het perceel aan de Oude Arnhemseweg 46, maar met een maximale goothoogte van 4 meter, een maximale nokhoogte van 10 meter op een afstand van circa 11 meter is de nieuwe invulling aanzienlijk bescheidener dan de invulling die mogelijk is binnen het geldende plan.
Het aspect van de gevreesde inkijk vanuit dakkapellen is vanuit het bestemmingsplan niet te reguleren. Alle dakkapellen en dakramen op een achterdak of een zijdak niet grenzend aan openbaar gebied, zijn immers vergunningsvrij mits deze aan de regels voor vergunningvrij bouwen voldoen (dakkapel heeft platdak, is maximaal 1,75 meter hoog, en rondom is minimaal 0,2 meter dakvlak over).
De gemeente is van mening dat de door cliënt voorgestelde draaiing van het bouwblok zou leiden tot een ongewenste verstoring van de structurele opzet van het plan en een aantasting van de centrale openbare ruimte en dat het bovendien geen oplossing zou bieden tegen de vergunningvrije dakkapellen. De tweede voorgedragen oplossing zijnde het inkorten van het bouwblok met één woning biedt geen wezenlijke verbetering ten opzichte van de huidige planopzet voor wat betreft de mogelijkheid van inkijk.
- b. In het kader van de Wet geluidhinder is het relevant dat in het plangebied nieuwe geluidgevoelige functies (wonen) worden toegevoegd binnen de invloedssfeer van de bestaande (spoor-)wegen. Dit is onderzocht in het akoestisch onderzoek. Voor 13 nieuwe

woningen wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï overschreden. Voor deze woningen worden hogere grenswaarden vastgesteld. Als bewoner van een bestaande woning bent u in het kader van de Wet geluidhinder geen belanghebbende. Tussen hogere grenswaarden en nieuwe woningen enerzijds en eventuele gevolgen voor omwonenden en het dierenrijk anderzijds is geen verband.

- c. Een aanvraag om tegemoetkoming in de schade (ex artikel 6.1 Wro) is een wettelijk recht. Voor de hoorcommissie bestemmingsplannen op 2 december jl. bent u uitgenodigd en heeft u zich laten vertegenwoordigen door advocaat Lanen. Voor de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimtelijke Ontwikkeling ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging. In die uitnodiging staat de gang van zaken omtrent de aanmelding voor spreekrecht in de raadscommissie.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.