

Nota Inspraak Ontwerp Startnotitie Westzoom Lunteren

Naar aanleiding van de ontwerp 'Startnotitie Westzoom Lunteren', december 2021

Toelichting

De Ontwerp "Startnotitie Westzoom Lunteren" heeft van 24 juni 2021 tot en met 21 juli 2021 ter inzage gelegen. Binnen bovengenoemde termijn zijn 6 inspraakreacties ingediend. De reacties vanuit inspraak worden in deze nota samengevat en van een beantwoording voorzien.

De Startnotitie Westzoom Lunteren is een actualisatie van de Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren uit 2011 die is opgesteld voor de locaties Lunteren Zuidwest en Lunteren Klomperweg Noord. Deze locaties zijn in het Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies aangewezen voor woningbouw. De Nota van Uitgangspunten uit 2011 (NvU) was bedoeld om de ontwikkeling van de betreffende locaties mogelijk te maken.

Sinds 2011 is echter veel veranderd in de ruimtelijke ordening en in de verschillende beleidsvelden die onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling. Het beleid en de uitgangspunten in de NvU zijn verouderd en inmiddels zijn inzichten op het gebied van onder andere verkeer, wonen, groen, biodiversiteit, klimaat, duurzaamheid, etc. veranderd. Vasthouden aan de huidige NvU komt de kwaliteit van de planvorming en de voortgang van de woningbouwopgave niet ten goede. Het leidt ertoe dat gewenste ontwikkelingen in de Westzoom belemmerd worden door de uitgangspunten zoals die ooit zijn opgenomen in de NvU. Nu, 10 jaar later, is het tijd voor een actualisatie in de vorm van deze Startnotitie Westzoom Lunteren.

De ambitie voor de Westzoom is gericht op het realiseren van zoveel mogelijk nieuwe woningen voor Lunteren. Tegelijkertijd heeft de gemeente de ambitie om bij te dragen aan het versterken van de biodiversiteit in de gemeente Ede. Daarnaast streeft de gemeente naar klimaatbestendigheid en het voorkomen van hittestress. Bestaande en nieuwe groenstructuren binnen Lunteren spelen daarin een belangrijke rol. Ook het koesteren van de eigenheid van Lunteren en behoud van het dorpse karakter spelen mee in het bepalen van de vorm en omvang van ontwikkelingen binnen Lunteren. De uitgangspunten in de startnotitie zijn het vertrekpunt voor nadere detaillering. Bij de uitwerking van (deel)gebieden die onderdeel uitmaken van de startnotitie dient rekening gehouden te worden met de kaders en uitgangspunten die in deze startnotitie zijn opgesteld en met het dan geldende beleid.

Nr	Inhoud reactie	Beantwoording	Registratienummer
1.	<p>In deelgebied 'De Tuinen' liggen aan de Wuitenkampweg een viertal kavels die in eigendom zijn van particulieren.</p> <p>Conform de website van de Gemeente Ede wordt deeltraject 'De Tuinen' binnen nu en 2022 ontwikkeld. Graag wenst inspreker deze vier kavels te ontkoppelen uit het benoemde deeltraject en als losse aanvraag voor het verkrijgen van een bouwvlak willen indienen. Doel hiermee is om deze kavels eerder vergund te krijgen met bouwblokken.</p>	<p>Reactie: In deze Startnotitie is bepaald dat deelgebieden integraal als geheel ontwikkeld moeten worden. Dat heeft onder andere te maken met de kansen die er dan liggen om een goed samenhangend stedenbouwkundig plan te ontwerpen en de verdeling van onder andere infrastructurele kosten en woonsegmenten (betaalbaar, bereikbaar en dure woningen) beter te kunnen spreiden. Voor de grondeigenaren kunnen de kosten van de planontwikkeling worden gedeeld. Uiteindelijk is het hiermee wel mogelijk om apart te ontwikkelen maar dient de planvorming gezamenlijk opgepakt te worden, waarbij in overeenstemming met de andere ontwikkelaars en initiatiefnemers wordt gehandeld.</p> <p>De termijn van 2022 waar in uw zienswijze naar wordt gerefereerd stamt uit de nota van uitgangspunten (februari 2011) en blijkt niet haalbaar om de ontwikkeling 'De Tuinen' te kunnen realiseren. De Startnotitie zet in op integrale ontwikkeling. Hiermee zal in de eerste helft 2022 zicht zijn op de ontwikkelkansen van de integrale planvorming.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -01
2.	Hoe verhoudt de Omgevingsvisie zich tot de Startnotitie Westzoom?	<p>Reactie: Het streven is om deze Startnotitie voor de Westzoom zo veel mogelijk op te stellen in lijn met de Omgevingsvisie Ede 2040. Op dit moment wordt echter nog gewerkt aan de Omgevingsvisie en heeft het nog geen formele status. De Omgevingsvisie zal medio 2022 worden vastgesteld. De doelstellingen voor de Westzoom zoals compact bouwen, aansluiting</p>	233943 -02

		<p>zoeken bij het dorp en aandacht voor een groene en gezonde leefomgeving, sluiten goed aan bij de Omgevingsvisie.</p> <p>Informatie over het proces en de inhoud van de Omgevingsvisie kan op deze website worden teruggevonden: https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edeseweg/omgevingswet/bekijk-de-ontwerp-omgevingsvisie</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	
3.	<p>Wat wordt precies bedoeld met het fietsroutenetwerk en wat betekent de fietsverbinding voor ontwikkeling van De Heuvel?</p>	<p>Reactie: Het betreft ter hoogte van De Heuvel twee onderdelen van het toekomstig fietsnetwerk. 1. nieuw te realiseren fietsverbinding langs de Westzoom; 2. bestaande netwerk via Hulweg/Heuvelseweg.</p> <p>Het is de wens van de gemeente om een fietsverbinding langs de Westzoom aan te leggen. Deze beoogde fietsverbinding langs de Westzoom dient aan te sluiten op het regionale/gemeentelijke fietsnetwerk en daarmee ook een aansluiting te hebben op de route Hulweg/oversteek Heuvelseweg ter hoogte van het deelgebied De Heuvel.</p> <p>De inpasbaarheid en daarmee de exacte ligging van de totale route van de nieuwe fietsverbinding langs de Westzoom moet nader verkend worden. Voor het zuidelijk deel vanaf de Edeseweg tot aan de Klomperweg, waar ook De Heuvel onderdeel van uit maakt, is uit verkeerskundig oogpunt een fietsroute aan de binnenzijde van de Westzoom in ieder geval een vereiste.</p>	233943 -02

		<p>Daarnaast dient bij de inpassing van De Heuvel rekening gehouden te worden met de bestaande hoofdfietsroute die via de Hulweg naar de Heuvelseweg verloopt.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De kaart (bijlage 1) is aangepast.</p>	
4.	<p>Kan het fietspad dat voorzien wordt in de Startnotitie worden aangesloten op het al bestaande deel van de fietsverbinding ter hoogte van de Oude Hulweg?</p>	<p>Reactie: Het beoogde fietspad langs de Westzoom dient aan te sluiten op het regionale fietsnetwerk. De (oude) Hulweg is onderdeel van dit regionale fietsnetwerk. Het nieuw te realiseren fietspad langs de Westzoom dient daarmee ook een aansluiting te hebben op de route Hulweg.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De kaart (bijlage 1) is aangepast.</p>	233943 -02
5.	<p>Versterken inpassing Westzoom, wat wordt hier mee bedoeld?</p>	<p>Reactie: De Westzoom oogt op dit moment als weg buiten de bebouwde kom. Hierdoor wordt er ook te hard gereden. Het streven is om zowel de bebouwing als het groen in te zetten om de uitstraling van de Westzoom als weg binnen de bebouwde kom te versterken en de weg onderdeel te laten zijn van het dorp. Hiermee wordt beoogd om de snelheid op de Westzoom te verlagen.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -02
6.	<p>"Ommetje langs de Veenderbeek". Wat wordt hiermee bedoeld? Wat zou dit voor de inspreker kunnen betekenen?"</p>	<p>Reactie: Dit betreft een locatie buiten de Westzoom en vormt geen onderdeel van het plangebied van de Startnotitie. Dit onderdeel betreft een doorkijk naar de toekomst.</p>	233943 -02

		<p>De mogelijke ontwikkeling die wordt beschreven is het creëren van een wandelpad langs de Lunterse Beek in oost-west richting. Door langs de Lunterse Beek een wandelroute te treffen kan een ommetje worden gecreëerd.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 14 is verduidelijkt.</p>	
7.	<p>Wat betekent de groene verbinding die is aangegeven bij De Heuvel en kan hier wel of niet ontwikkeld worden?</p>	<p>Reactie: In dit deel van De Heuvel is het extra van belang dat de groene waarden behouden blijven en dat een duurzame groene verbinding in stand blijft.</p> <p>In het beleid is aangegeven dat er moet worden gewerkt aan sterkere groene verbindingen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze zijn van groot belang voor veel soorten en voor de leefbaarheid in de nieuwe woonwijken. Er zijn om deze verbindingen te realiseren drie groene 'inprikkers' op de kaart aangegeven welke allemaal aansluiten bij het bestaande natuurlijk kapitaal (hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur) van Lunteren. Een van deze inprikkers ligt over het deelgebied De Heuvel.</p> <p>De locatie en grootte van de groene inprikkers is bepaald aan de hand van bestaande aanwezige natuurlijke elementen en de aansluiting bij de bestaande vastgestelde groenstructuren richting het hart van het dorp. Deze opzet is minimaal noodzakelijk om te kunnen fungeren als open groene verbinding naar het buitengebied. Hierdoor ontstaat er voldoende rust en foerageergebied voor verschillende soortgroepen waardoor er een</p>	233943 -02

		<p>waardevolle uitwisseling (migratieroute) kan ontstaan met soorten uit het buitengebied. Ontwikkeling van het naastgelegen terrein moet aansluiten op deze voorwaarden.</p> <p>Kortom: buiten bomen en de aangewezen groenzones mag ontwikkeld worden.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 12 is aangepast.</p>	
8.	Bestaat de mogelijkheid om de gronden in het deelgebied zelf te ontwikkelen.	<p>Reactie: De gemeente voorziet dat de locaties die worden aangegeven in de Startnotitie ten minste per locatie één integraal plan wordt ontwikkeld. Het staat initiatiefnemers vrij om samen met de andere grondeigenaren samen tot één integraal plan te komen en deze samen te ontwikkelen. De gemeente zal geen individuele bouwplannen op individuele kavels in behandeling nemen.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -02
9.	Heeft de ontwikkeling van de Startnotitie Westzoom/ en de daarbij horende deelgebieden Hulakker/De Heuvel of andere locaties nog invloed op de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven?	<p>Reactie: Voor de deelgebieden zal in het kader van milieuzonering worden gekeken naar de bestaande bedrijven en bedrijfsvoering. Hierbij is het uitgangspunt dat bestaande bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering moeten blijven bestaan. Dit vormt onderdeel van de nadere uitwerking.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -02
10.	Gemeente heeft odeur opgerekte van 3 naar 8 en nu staat hier 15 odeur eenheden. Inspreker zit nu op 12. De zorg bestaat dat hiermee de huidige	<p>Reactie: De getallen (geuremissie) worden bepaald door het aantal vergunde dieren x de geuremissiefactor per dier zoals deze in de</p>	233943 -02

	<p>bedrijfsvoering niet voortgezet kan worden.</p> <p>Waar komen de getallen vandaan die in de Startnotitie staan?</p>	<p>Regeling geurhinder veehouderijen is vastgesteld.</p> <p>Onder reactie 9 is terug te lezen dat het uitgangspunt bij ontwikkeling van de nieuwe deelgebieden is dat bestaande bedrijven in hun huidige bedrijfsvoering moeten blijven bestaan.</p> <p>Daarnaast wordt in de Startnotitie vermeld: <i>“Voor delen van het plangebied gelden beperkingen als gevolg van bestaande agrarische bedrijven, hiermee is rekening gehouden bij het opstellen van deze startnotitie”</i>. Heuvelseweg 2 valt onder deze bedrijven.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	
11.	<p><i>Waar de bestaande groenstructuur het toelaat is langs de noordzijde van de Hulweg verdichting denkbaar met individuele woningen op ruime percelen.</i> Onduidelijk om welk gebied het hier gaat. Graag duidelijker aangeven.</p>	<p>Reactie: Met <i>langs de noordzijde van de Hulweg</i> wordt hier bedoeld de smalle strook gronden aan de noordkant van de Hulweg tussen Marskamp en Westzoom ter hoogte van Hulweg 90 tot 92a.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 24 is aangepast.</p>	233943 -02
12.	<p><i>Bestaande boerderij en eikengarde krijgen als cultuurhistorisch ensemble een plek als verbijzondering binnen het stedenbouwkundig plan.</i> Welke boerderij is dit (zijn dat wel eiken?) en wat betekent dit voor deze boerderij en groen daar omheen? Graag duidelijker aangeven.</p>	<p>Reactie: De bestaande boerderij en eikengarde betreft hier de Hulweg 55 waarbij een gedeelte bestaat uit een oude boerderij met rieten kap en daarvoor een viertal oude eiken.</p> <p>Voor de boerderij betekent dit enkel dat deze als 'bijzondere plek' wordt ingepast binnen het te maken stedenbouwkundig plan. Voor de functie en of het gebruik van de boerderij heeft dit geen gevolgen.</p>	233943 -02

		Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 24 is aangepast.	
13.	<p><i>“Driehoek Hulweg/Heuvelseweg blijft herkenbaar als ruimtelijk element en cultuurhistorische structuur in het plan. De ruimte die nodig is voor groen, spelen en waterberging zoveel mogelijk in deze hoek situeren.</i></p> <p><i>De historische waarden van de bestaande boerderijkavel worden ingepast.”</i></p> <p>Het is onduidelijk wat hiermee wordt bedoeld, inspreker wenst graag meer toelichting te krijgen.</p>	<p>Reactie: Het plangebied van De Heuvel wordt als één ontwikkellocatie beschouwd, maar bestaat uit een aantal belangrijke onderdelen die behouden danwel ingepast moeten worden.</p> <p>1) de ruimtelijke structuur van het driehoek perceel langs de Hulweg/Heuvelseweg, dat ontstaan is door de aanleg van de ringweg Westzoom, dient behouden te blijven (wegenpatroon, wegprofiel, waardevolle bomen, singelbeplanting, etc.). Het toevoegen van bebouwing is niet ondenkbaar, maar vraagt om aandacht voor de bestaande en te behouden ruimtelijke elementen. Door naast eventuele (compacte) bebouwing deze driehoek vooral ook te benutten voor de toch al benodigde ruimte voor groen, spelen en waterberging kan deze karakteristiek zoveel mogelijk worden behouden.</p> <p>2) de boerderijkavel langs de Hulweg (nr 59, 59a) is een belangrijk en cultuurhistorisch element langs de Hulweg (oost-west). De herkenbare erfopbouw met hoofdwoning, bijgebouwen, waardevolle bomen en erfbeplantingen moeten behouden blijven en ingepast worden binnen een nog op te stellen stedenbouwkundig plan.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 24 is aangepast.</p>	233943 -02
14.	"Naast de overige visies gelegen aan de Westzoom wenst de inspreker	Reactie:	233943 -03

	<p>zich positief uit te laten inzake de genomen uitgangspunten betreffende de locatie Zandscheer en met name de “groene long” gelegen aan de westelijke zijde.</p> <p>In het belang van de biodiversiteit, waarbij het groen een steeds belangrijker onderdeel gaat worden van ons natuurlijk kapitaal in de bebouwde kom, zowel in economische zin als in de zin van leefbaarheid, gezondheid en klimaatadaptatie, is dit een essentieel onderdeel en niet meer weg te denken in onze leefomgeving.</p> <p>Het creëren van zgn. “groene inprickers” ofwel structureel groen, als aangegeven in bijlage 1 ziet de inspreker dan ook als een juiste keuze en wenst dit extra te bekrachtigen.</p>	<p>Het is goed om te constateren dat groen als belangrijk element wordt ervaren door grondeigenaren en/of omwonenden. In het beleid is aangegeven dat er moet worden gewerkt aan sterkere groene verbindingen tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. Deze zijn van groot belang voor veel soorten en voor de leefbaarheid in de nieuwe woonwijken.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	
15.	<p>Inspreker heeft intentieovereenkomsten gesloten met een aantal eigenaren in het deelgebied Zandscheer-Oost om te komen tot ontwikkeling van dit gebied. In de Startnotitie is specifiek deze zone echter aangegeven als ‘groen’ en staat de invulling daarmee in een schril contrast met de wens om onder andere betaalbare woningen te realiseren.</p> <p>Een concept voorstel is bijgevoegd waarbij inpassing van groen plaatsvindt en het realiseren van meer grondgebonden woningen.</p>	<p>Reactie:</p> <p>De gemeente waardeert dat de inspreker heeft nagedacht over de invulling van een van de deelgebieden. Dit voorstel sluit echter niet aan bij de integrale benadering (integraal plan voor het hele deelgebied of een combinatie van deelgebieden). Ook wordt geen recht gedaan aan de groene long die hier voorzien is en noodzakelijk is voor de natuurcompensatie en groenopgave voor de Westzoom en in het specifiek dit deelgebied Zandscheer Oost.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -04

	Hiermee wordt de parkeerdruk verlaagd.		
16.	De Ontwerp Startnotitie "Westzoom Lunteren" loopt vooruit op het nog niet afgeronde woningbehoefteonderzoek. De inspreker wil graag zo goed en volledig mogelijk zicht krijgen op de woningbehoefte in Lunteren (eventueel via een enquête). Zoals u schrijft is daarom het aantal woningen in dit document een ruwe schatting en moet nog worden onderbouwd."	<p>Reactie: De gemeente heeft een woningbehoefteonderzoek laten uitvoeren. Zodra het woningbehoefteonderzoek in het college is geweest zal dit besproken worden met de inspreker.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -05
17.	In 2011 is afgesproken dat alleen locaties langs de Westzoom zijn aangewezen voor woningbouw en dat nooit zou worden gebouwd buiten "de ruit van Lunteren". In dat kader vinden wij dat een totaalplan van de woningbouwplannen is gewenst, met uitgangspunten voor heel Lunteren.	<p>Reactie: Inmiddels zijn er 10 jaar verstreken en kan geconstateerd worden dat Ede een van de snelst groeiende gemeenten in Nederland is. Dit heeft diverse oorzaken en het gevolg is dat de woningbehoefte groeit. Zaken als gezinsverdunding, natuurlijke groei en migratie (binnengemeentelijk en van buiten de gemeente) zorgen ervoor dat ook in Lunteren de woningbehoefte gestaag groeit. Om dit allemaal te kunnen faciliteren op een wijze die past bij het karakter van Lunteren (veel grondgebonden woonvormen) is het denkbaar dat er buiten "de ruit van Lunteren" ook andere locaties gevonden moeten worden om deze woningbehoefte te kunnen laten landen in Lunteren.</p> <p>De gemeente is het met de inspreker eens dat dit integraal voor Lunteren opgepakt moet worden. Deze startnotitie voorziet alleen in een actualisatie van de nota van uitgangspunten van 2011 en richt zich derhalve alleen op de Westzoom. De integrale ontwikkeling van Lunteren wordt een nadere uitwerking van de Omgevingsvisie Ede 2040.</p>	233943 -05

		Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.	
18.	<p>Inspreker heeft de behoeften van de leden aan sociale huur- en koopwoningen in Lunteren geuit, maar zien dat niet terug in de Ontwerp Startnotitie 'Westzoom Lunteren'. Parallel aan de ontwikkeling van dit plan is door de inspreker een analyse gemaakt van de resultaten van de woningbouw in de afgelopen 10 jaar waaruit blijkt dat slechts 17% van de geplande 50% sociale huur- en koopwoningen is gerealiseerd en 53% van de gerealiseerde woningen is betrokken door instromers.</p>	<p>Reactie: Afgelopen zomer is door het college een beleidsregel vastgesteld met daarin de nieuwe prijsgrenzen van de verschillende woningbouwcategorieën en aangepaste uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Dit dient als onderlegger voor alle plannen in Lunteren en houdt in dat 50% van alle woningbouw in het betaalbare segment moet worden gerealiseerd, 20% in het bereikbare segment en 30% in het dure segment. Het betaalbare segment is onderverdeeld in 25% sociale huur, 10% sociale koop laag, 5% middenhuur en 10% sociale koop hoog (tot de NHG grens). De afgelopen jaren is er relatief veel gebouwd in de duurdere segmenten en met deze nieuwe programmering willen we dit in de toekomst beter sturen over de hele breedte en zodoende zorgen voor een betere balans in het nieuwbouwaanbod. Het gegeven dat 53% van de nieuw gerealiseerde woningen door huishoudens van buiten Lunteren is betrokken is, blijktens het zeer recent door het Kadaster uitgevoerde onderzoek naar de instroom in Lunteren, niet juist. Gemeente heeft hier inmiddels contact over gehad met de inspreker.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst van paragraaf 3.1 Wonen is aangepast.</p>	233943 -05
19.	<p>Om meer woningen aan Lunteranen te laten toekomen wordt in dit plan "een moreel appel gedaan op de marktpartijen".</p>	<p>Reactie: De wens van de inspreker is ook de wens van de gemeenteraad. Zoveel mogelijk de nieuwbouwwoningen terecht laten komen bij</p>	233943 -05

	<p>Dat is wat te vrijblijvend. Uit analyse van de inspreker over de laatste 10 jaar blijkt dat 53% van de woningen bewoond is door instromers van buiten Lunteren. De woningbehoefte in Lunteren is daarmee alleen maar groter geworden en dat zou de inspreker graag anders zien. Inspreker adviseert de gemeente om daarvoor gebruik te maken van de vier opties zoals genoemd op pagina 2 van de inspraakreactie (Huisvestingwet 2014, Woningwet 2015, Prijs-lock op starterswoningen en gefaseerd opleveren).</p>	<p>lokale woningzoekenden. Wettelijk gezien kan de gemeente dit bij maximaal 25% van alle toewijzingen in de sociale huursector, via de mogelijkheid in de huisvestingsverordening van "lokale voorrang bij economisch of maatschappelijk binding" waarbij de lokale woningzoekenden voorrang krijgen. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om de ruimte van 25% binnen onze gemeente te benutten door dit lokale maatwerk alleen in te zetten in de kleine dorpen. Voor de kernen Ede, Bennekom en Lunteren wordt geen lokaal maatwerk ingezet omdat we daarmee de wettelijk toegestane grens van 25% zouden gaan overschrijden. Overigens blijkt in de praktijk (2020) dat 76% van de sociale huurwoningen in Lunteren is toegewezen aan woningzoekenden uit de gemeente Ede.</p> <p>In de koopsector is vrije vestiging het uitgangspunt van de wetgever. Hierdoor hebben we geen wettelijke instrumenten om de toewijzing van koopwoningen te reguleren. In de gemeenteraad is een motie aangenomen om een moreel appel te doen op de ontwikkelaars om de lokale woningzoekenden op zijn minst een voorsprong te geven bij de verdeling van de koopwoningen. Deze motie zal worden uitgevoerd door het college.</p> <p>Met de inzet van Koopgarant (in de prijscategorie sociale koop laag) ontstaan op termijn wél meer mogelijkheden voor de gemeente om de woningen voor een langere periode te koppelen aan woningzoekenden uit Lunteren.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	
--	---	--	--

21.	<p>Inspreker ziet in de Ontwerp Startnotitie 'Westzoom Lunteren' dat er een groot aantal woningen (500) gepland is en vraagt zich ernstig af of daarvoor wel voldoende oppervlakte beschikbaar is langs de Westzoom. Inspreker ziet dat de woningvoorraad tot 2030 wel heel erg snel groeit in verhouding tot de rest van Nederland en dat baart ons grote zorgen.</p>	<p>Reactie: De door inspreker genoemde 500 woningen betreft de totale behoefte voor Lunteren tot 2030. Deze woningen zullen voor een (belangrijk) deel in de Westzoom terecht komen, maar niet allemaal. Er zijn nog meer plannen en locaties waar ook woningen gerealiseerd zullen worden de komende jaren. In de startnotitie voor de Westzoom zijn daarom geen aantallen opgenomen. We streven er naar om de ontwikkeling van het aanbod zoveel mogelijk een gelijke tred te laten houden met de ontwikkeling van de vraag. Een goed over de jaren verdeelde en gedifferentieerd samengestelde bouwstroom is daarbij ons streven. In de Westzoom wordt daarom een bandbreedte aangehouden van zo'n 40 tot 50 woningen per jaar. Dit is dus afhankelijk van, en beweegt mee met, het totale aanbod in Lunteren. De uitvoering van de deelgebieden loopt niet synchroon met prognosejaren die vertoond zijn in de tabel. Dit wordt in de nadere uitwerking van de deelgebieden verder uitgewerkt.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -05
22.	<p>Er is niets terug te zien over De Tuinen in de Ontwerp Startnotitie 'Westzoom Lunteren', terwijl de Tuinen een belangrijke sociale functie hebben. Eerder is beloofd dat er een beleidsnotitie volkstuinen zou komen. Wanneer kan deze tegemoet worden gezien?</p>	<p>Reactie: Als het hier gaat over de aanwezige volkstuinen in de Tuinen dan geldt dat deze behouden kunnen blijven tot de initiatiefnemer komt met een integraal plan voor dit deelgebied waarbij ook wordt nagedacht over al dan niet verplaatsen van de volkstuinen.</p> <p>Op dit moment is er nog geen beleidsnotitie volkstuinen en heeft geen onderzoek naar de behoefte plaatsgevonden. Maar gelet op de doelstellingen van het programma Food en de ambities van de Omgevingsvisie Ede 2040</p>	233943 -05

		<p>over het belang van een gezonde voedselomgeving kan wel worden gesteld dat behoud van de volkstuinten op de huidige locatie, of elders in Lunteren, past binnen deze ambities.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 23 is aangevuld.</p>	
23.	<p>Inspreker heeft een leuk idee voor de gemeente. Na tijden van Corona nieuwe woningen voorzien van een kleine werkkamer om thuiswerken te faciliteren.</p>	<p>Reactie: Dank voor het aandragen van dit initiatief.</p> <p>We zien in het land diverse nieuwe woonconcepten ontstaan. Kleine grondgebonden woonconcepten voor jongeren, levensloopbestendige woonconcepten met een collectief element voor ouderen en ook woonconcepten die inspelen op de trend van het meer thuiswerken. Al deze woonconcepten hebben hun eigen specifieke doelgroep en het combineren ervan wordt lastig binnen de uitgangspunten van betaalbaarheid. Maar we zullen zeker voor al deze concepten aandacht vragen bij de ontwikkelaars.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -05
24.	<p>Het fietspad langs de oostzijde van Westzoom gaat tussen de Klomperweg en de Haverkamp verder aan de westzijde. Het kruist daar de drukke Westzoom op twee drukke locaties bij het bedrijventerrein. Inspreker verzoekt de gemeente Ede het geplande fietspad heel veel aandacht te geven om dit geheel optimaal veilig te maken.</p>	<p>Reactie: Veiligheid van overstekende fietsers is een belangrijk uitgangspunt bij de aanleg van het fietspad. Hier zal bij de geplande verbetering van de kruispunten Westzoom - Postweg en Westzoom - Klomperweg ook rekening mee worden gehouden.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -05

25.	<p>In de ontwerpstartnotitie heeft u aangegeven dat er een extra accent moet komen voor starters, doorstromers en ouderen. Wat inspreker mist is de grote behoefte aan het zelfbouwen van een woning.</p>	<p>Reactie: Daar waar het gaat over de verdere invulling van de integrale plannen van de verschillende deelgebieden is een nadere uitwerking noodzakelijk met de uitgangspunten van deze startnotitie als basis. Vanuit de woningbehoefte geredeneerd is er in Lunteren vooral behoefte aan woningen voor deze drie doelgroepen waarbij we in het midden laten hoe het opdrachtgeverschap georganiseerd wordt. Het één spreekt het ander dus niet tegen. Het staat de ontwikkelende partijen vrij om ruimte te bieden aan vrije kavels en het zelf bouwen van woningen (in individueel opdrachtgeverschap of al dan niet in collectief particulier opdrachtgeverschap)'. Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -06
26.	<p>Veel aandacht in deze notitie krijgt de wens voor vrijliggende fietspaden langs de Westzoom. Op geen enkele wijze wordt de noodzaak daarvoor aangetoond. Het is ook geheel overbodig want er zijn legio mogelijkheden om per fiets alle delen van het dorp te bereiken. Een goede ontsluiting van de nieuwe deelgebieden op de bestaande infrastructuur volstaat prima. Bovendien kosten vrijliggende fietspaden langs de Westzoom heel veel geld en vooral ook ruimte die schaars is</p>	<p>Reactie: Het huidige fietsnetwerk in Lunteren gaat uit van radialen naar het dorp. Het dorp is echter niet de enige bestemming. Met de ontwikkeling van de gebieden langs de Westzoom ontstaat er steeds meer behoefte aan een directe, herkenbare en comfortabele fietsroute die deze gebieden ook voor de fiets met elkaar verbindt en aansluiting geeft op het omringende regionale fietsnetwerk. Deze behoefte is ook door de Dorpsraad Lunteren meerdere malen benoemd. Daarbij geldt dat de keuze voor een fietspad nu gemaakt moet worden om te voorkomen dat deze later niet meer ingepast kan worden. Een fietspad evenwijdig aan de Westzoom draagt tot slot bij aan het versterken van de uitstraling van de weg binnen de bebouwde kom, wat een belangrijke doelstelling is voor de inpassing van de Westzoom.</p>	233943 -06

		Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.	
27.	<p>Ede bestaat voor 90% uit groen staat er in deze notitie, maar wat daaronder wordt verstaan, staat er niet.</p> <p>Lunteren oogt danwel groen, maar het openbaar groen is beperkt. Aan randen zou dat best meer mogen zijn. Het is jammer dat er nu over meer oppervlak bebouwing wordt gesproken dan in een eerder plan. Dit gaat ten koste van het aandeel openbaar groen. Beperk het openbaar groen niet, want die ruimte is o.a. hard nodig voor het klimaat bestendig maken van de bebouwde omgeving.</p>	<p>Reactie: Het onderdeel waar aandacht voor wordt gevraagd is in de Startnotitie toegespitst op de situatie voor Lunteren. Er is kritisch gekeken naar een goede balans tussen ruimte voor groen en ruimte voor wonen. Enerzijds biedt dit meer ruimte voor wonen, anderzijds is daarmee ook juist ingezet op behoud en versterking van de zo noodzakelijke robuuste groenstructuren voor o.a. het klimaat.</p> <p>Daarnaast vindt de gemeente Ede het ook heel belangrijk dat het bestaande groen wordt ingepast in de nieuwe plannen en dat er een significant oppervlak nieuwe groene openbare ruimte wordt geborgd binnen de nieuwe ontwikkellocaties. Ook langs randen zullen daarmee waardevolle groenstructuren blijven bestaan of aangelegd. Binnen de 'rode' gebieden zullen specifiek maatregelen voor het klimaatbestendig maken (groen, waterberging, etc.) van de nieuwe woongebieden moeten worden genomen.</p> <p>De nader te specificeren groengebieden binnen de rode gebieden moeten worden aangesloten op de hoofdgroenstructuur van Lunteren waardoor er een groen netwerk ontstaat.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de Startnotitie.</p>	233943 -06
28.	In het deelplan de Tuinen liggen al vele jaren een flink aantal kerktuintjes/volkstuintjes aan de	<p>Reactie: Als het hier gaat over de aanwezige volkstuinen in de Tuinen dan geldt dat deze behouden kunnen blijven tot de initiatiefnemer</p>	233943 -06

	<p>Wuitekampweg, die nergens in deze notitie worden vermeld. Vreemd om het deelplan wel hier naar te vernoemen maar er geen vermelding van te maken. Deze kerktuintjes/volkstuintjes zijn eigendom van de diaconie en voorzien duidelijk in een behoefte. In de nota van uitgangspunten uit 2011 had u aangegeven een onderzoek te zullen doen naar de behoefte aan volkstuintjes in Lunteren. Dat is niet gebeurd, maar dat lijkt ook niet meer zo nodig want er is al jaren een wachtlijst voor mensen in Lunteren die een volkstuintje van de gemeente willen of op het complex aan de Wuitekampweg. Ook vanuit het ouderenbeleid van de gemeente Ede om mensen gezond oud te laten worden zouden deze volkstuintjes gehandhaafd dienen te worden. Het plan zou daarop aangepast dienen te worden.</p>	<p>komt met een integraal plan voor dit deelgebied waarbij ook wordt nagedacht over al dan niet verplaatsen van de volkstuinten.</p> <p>Op dit moment is er nog geen beleidsnotitie volkstuinten en heeft geen onderzoek naar de behoefte plaatsgevonden. Maar gelet op de doelstellingen van het programma Food en de ambities van de Omgevingsvisie Ede 2040 over het belang van een gezonde voedselomgeving kan wel worden gesteld dat behoud van de volkstuinten op de huidige locatie, of elders in Lunteren, past binnen deze ambities.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina 23 is aangevuld.</p>	
29.	<p>In de Startnotitie wordt een opmerking gemaakt bij de proces uitwerking en kostenverhaal. Zo staat er "Anterieure overeenkomsten sluiten zo niet dan kan de gemeente een omgevingsplan maken en een exploitatieplan vaststellen om het kosten verhaal te borgen". Inspreker verzoekt om de strekking hiervan te verduidelijken.</p>	<p>Reactie: In de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) dient kostenverhaal verzekerd te zijn. Voor aangewezen bouwplannen waarvoor een wijziging van het planologische regime vereist is, is de gemeenteraad verplicht om de kosten op de initiatiefnemer(s) te verhalen. Deze kosten kunnen worden verhaald door de plankosten te verdisconteren in de grondprijs indien de gemeente eigenaar is.</p> <p>Indien de gemeente géén grondeigenaar is, vindt dit plaats via afspraken in (een) anterieure overeenkomst(en) of door middel van een exploitatieplan.</p>	233943 -06

		<p>Wanneer het kostenverhaal niet verzekerd is via anterieure overeenkomst(en), dient een exploitatieplan te worden vastgesteld. Met een exploitatieplan worden grondexploitatiekosten verhaald op ontwikkelende partijen in het plangebied. Als onderdeel van een exploitatieplan wordt een exploitatieopzet opgesteld en kunnen regels worden opgenomen over onder andere: inrichting van de openbare ruimte, fasering deelgebieden, bouwrijp maken etc.</p> <p>Deze inspraakreactie leidt tot aanpassing van de Startnotitie. De tekst op pagina's 4 en 28 is aangepast.</p>	
--	--	---	--