

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Ligging en eigendomssituatie	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADERS	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. BESTAANDE SITUATIE	11
3.1 Ruimtelijke structuur	11
3.2 Verkeersstructuur	11
4. PLANBESCHRIJVING	13
5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
5.1 Bodem	15
5.2 Geluid	15
5.3 Luchtkwaliteit	15
5.4 Externe veiligheid	16
5.5 Milieuzonering	16
5.6 Archeologie	17
5.7 Flora en fauna	18
5.8 Waterhuishouding	20
5.9 Leidingen	23
5.10 Duurzame ontwikkeling	23
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Opbouw van de regels	24
6.3 Bestemmingen	25
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
8. OVERLEG EN INSPRAAK	28

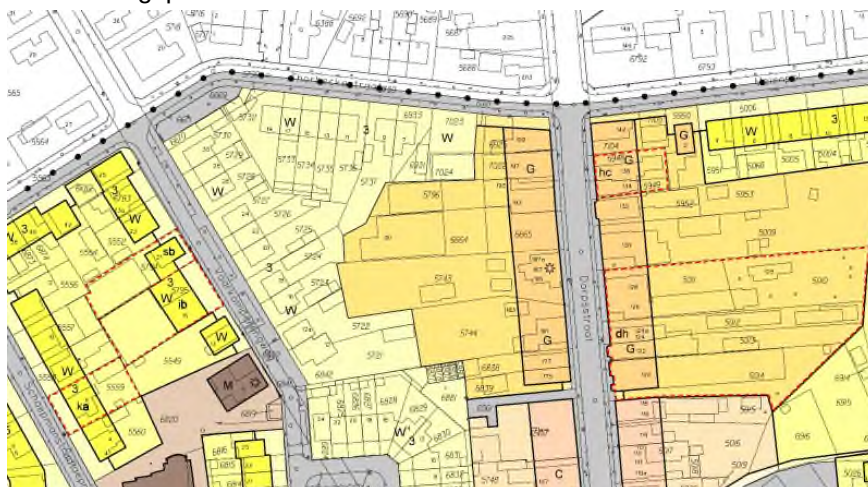
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan legt de juridische basis voor de formele actualisatie van de legale situatie op het perceel Dorpsstraat 191 te Lunteren, alsmede het overnemen van de planologische mogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het oude bestemmingsplan “Lunteren Centrum”.

In het “oude”, maar voor het perceel nog vigerende bestemmingsplan voor Lunteren heeft het onderhavige perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met de subbestemming “garagebedrijven”. Ter plaatse is geen garagebedrijf (meer) aanwezig. Op het achterperceel bevindt zich een hal die sinds 1994, op basis van een verleende vrijstelling voor onbepaalde termijn, wordt gebruikt voor de verkoop en reparatie van (antieke) meubelen en gebruikte goederen.

In het nieuwe bestemmingsplan “Lunteren – Centrum 2004” is aan het perceel de bestemming “Gemengde doeleinden” gegeven. Bij deze bestemming is geen detailhandel toegestaan, tenzij hieraan tevens de aanduiding “dh” is gegeven. Om redenen van detailhandelsbeleid (detailhandel in principe alleen mogelijk maken in het kernwinkelgebied) is dit bij het onderhavige perceel, gelegen in het zogenaamde aanloopgebied, niet gebeurd. In het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan “Lunteren – Centrum 2004” hebben Gedeputeerde Staten bij besluit d.d. 28 juli 2005 goedkeuring onthouden aan het perceel Dorpsstraat 191. Reden hiervan was dat een bestaande situatie in principe positief dient te worden bestemd, tenzij duidelijk is dat deze functie binnen de planperiode zal worden beëindigd. Dit is niet het geval. Hierdoor blijft de oorspronkelijke bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan “Lunteren – Centrum” van kracht.



Uitsnede bestemmingsplan “Lunteren – Centrum 2004”

1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel Dorpsstraat 191 vigeert dus nog het bestemmingsplan “Lunteren – Centrum”, vastgesteld d.d. 15 januari 1985, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland d.d. 12 juli 1985 en onherroepelijk geworden bij Koninklijk Besluit van 24 oktober 1985. In dit plan is het achtererf van het perceel bestemd tot “Bedrijfsdoeleinden” met de nadere aanduiding “garagebedrijf”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als opgenomen in de bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst alsmede voor garagebedrijven. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de gebouwenvlakken.

Het gebouwenvlak direct gelegen aan de Dorpsstraat is bestemd voor “Woondoeleinden en Detailhandel”. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met daarbij behorende erven en bijgebouwen, alsmede detailhandels- en aanverwante dienstverlenende bedrijven.

Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bebouwingsvlak.



Uitsnede vigerend plan

1.3 Ligging en eigendomssituatie

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 191 te Lunteren.



Ligging plangebied



Eigendom (rood omlijnd)

Het perceel Dorpsstraat 191 is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummer 6664 en 6665.. De percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1080m².

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante beleid, onderverdeeld in bovengemeentelijk beleid en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie. Hoofdstuk 4 beschrijft de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de juridische uitvoerbaarheid uiteengezet en in hoofdstuk 7 en 8 tenslotte worden respectievelijk de economische uitvoerbaarheid maatschappelijke haalbaarheid toegelicht.

2. BELEIDSKADERS

2.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Rode contouren komen daarom in de nota niet meer voor; een goede waarborging en ontwikkeling van de kwaliteit van specifieke natuurgebieden en landschappen wel.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur. Het aanbod van ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag.

De voorgestane planwijziging is niet in strijd met het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciale streekplan wordt vooralsnog aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda, die het bestaande beleid en de gedragslijn "Gelderland en de nieuwe Wro" als uitgangspunt heeft, wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Structuurvisie 2005 (streekplan)

De provincie beschrijft in haar streekplan de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de

landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw.

Het streekplan geeft- in provinciaal perspectief - op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De provincie hanteert voor het ruimtelijke beleid in dit streekplan de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet:
ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal. Het Regionaal Structuurplan vormt als het ware grotendeels de uitwerking van het provinciale beleid op regionaal niveau;
- versterking ruimtelijke kwaliteit:
ruimtelijke kwaliteit werkt op alle schaalniveaus door en heeft betrekking op de betekenissen die aan de kenmerken van de ruimte kunnen worden ontleend. Die betekenis kan worden uitgedrukt in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke plannen moeten dan ook een minimale basiskwaliteit hebben, zoals bedoeld in de Nota Ruimte, en vastligt in diverse wetten, regelgeving en beleid.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering). De ruimtebehoefte wordt zorgvuldig in regionaal verband geacommodeerd zodat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Het voorliggend plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Lunteren en Verkeers- en Vervoersplan Lunteren

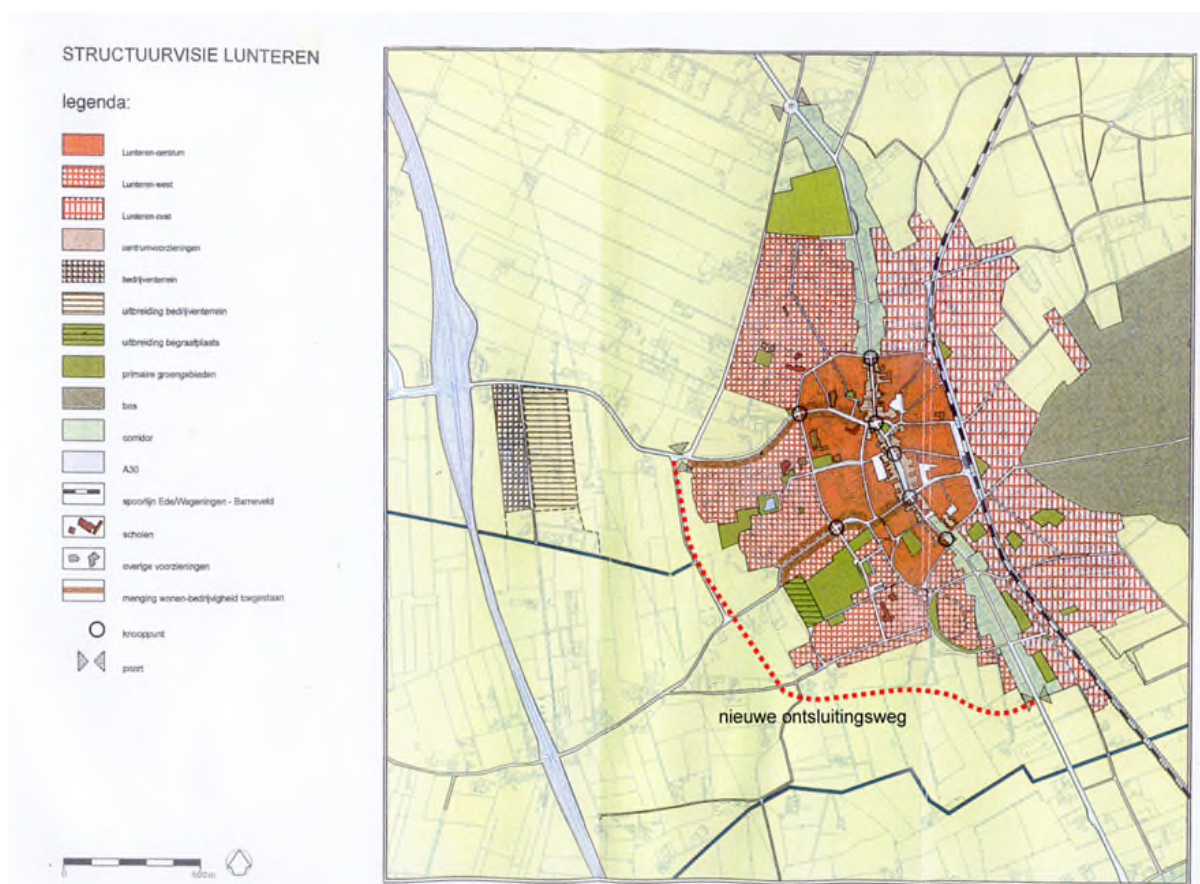
Om Lunteren zoveel mogelijk in haar waarde te laten heeft de structuurvisie vooral een consoliderend karakter. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn enerzijds gericht op het behoud en versterking van bestaande kwaliteiten en anderzijds op het bieden van een kwalitatieve oplossing voor de bestaande verkeersproblematiek en de tekortkomingen

binnen de economische structuur van Lunteren. Eén van de primaire beleidsdoelstellingen voor het ruimtelijk beleid van Lunteren tot 2020 is;

'de evenwichtige ontwikkeling van het kernwinkelgebied tot een sfeervol, compleet, compact en comfortabel verblijfsgebied'.

Om bovengeschetst streefbeeld te realiseren zullen de overige beleidsdoelstellingen uit de structuurvisie als uitgangspunten moeten dienen voor de ruimtelijke ontwikkeling van het centrum. De beleidslijnen met betrekking tot de ruimtelijke structuur, woningbouw, economische structuur en verkeer vormen de bouwstenen voor het streefbeeld van het centrum in 2020.

- *ruimtelijke structuur* - behoud en versterking dorpse karakter
aandacht voor groen én rood.
- *volkshuisvesting* - beheerste groei op zorgvuldig
uitgekozen inbreidingslocaties.
- *economische structuur* - uitplaatsing hinderlijke bedrijvigheid.
- versterking van het centrum tot een
compleet, compact en comfortabel
winkelgebied.
- *verkeersstructuur* - oplossing van de verkeersproblematiek.



Kaartbeeld uit de Structuurvisie Lunteren, geactualiseerd

3. BESTAANDE SITUATIE

3.1 Ruimtelijke structuur

De stedenbouwkundige structuur van Lunteren kenmerkt zich door een spinachtige structuur van hoofdwegen en routes met een centraal gelegen voorzieningencentrum. De wegen kenmerken zich door een karakteristieke bebouwing en hebben tegenwoordig veelal een ontsluitingsfunctie. Daarnaast hebben zij een belangrijke betekenis als herinnering aan het historisch wegenpatroon en als recreatieve routes. Het centrale voorzieningencentrum is gelegen langs de Dorpsstraat. Reeds sinds de Middeleeuwen bevindt zich hier een concentratie van bebouwing van waaruit routes uitwaaien naar het buitengebied.

De Dorpsstraat vormt de centraal gelegen hoofddrager van het dorp, zoals blijkt uit de ligging van een keur aan voorzieningen en markante (cultuurhistorische waardevolle) bebouwing langs deze weg en de rol die deze weg tot voor kort vervuld als belangrijke verkeersroute. Het spoorwegtracé Ede-Barneveld en het station liggen enigszins los van het centrum. De ruimte die ontstond tussen de Dorpsstraat en het spoor is in de loop der jaren volgebouwd. Samen met de Dorpsstraat vormt het spoorwegtracé de noord-zuidlijn waaraan de Lunterse ruimtelijke hoofdstructuur is opgehangen. Naast deze twee noord-zuid georiënteerde lijnen vormen de Postweg en de Klomperweg ruimtelijke dragers vanaf de Dorpsstraat in westelijke richting. Deze wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer.

3.2 Verkeersstructuur

In de ruimtelijke structuur van Lunteren is een aantal wegen te herkennen, die grofweg een ring rond het centrum vormen. Deze binnenring wordt gevormd door de Thorbeckestraat, Troelstrastraat, Hertenlaan, Klomperweg, Achterstraat, Beeklaantje, Boslaan, Spoorstraat, Westelijke Parallelweg en De Molenpol. Langs en nabij de binnenring hebben zich diverse voorzieningen gevestigd zoals enkele kerken en scholen, het station, hulpverleningsdiensten en bedrijvigheid. De binnenring draagt daarnaast bij aan de interne ontsluiting van Lunteren en verbindt de woonwijken rond het centrum. De binnenring vormt dan ook globaal een grens tussen het centrumgebied – welke het hart van de kern vormt met een hogere bebouwingsdichtheid en een concentratie van voorzieningen – en de verschillende woongebieden, die veelal wat minder dichtbebouwd zijn.

Recent is de westelijke randweg aangelegd, die de grootste verkeersdruk uit het centrum afhaalt. De voormalige hoofdroute door het centrum (Dorpsstraat) is deels getransformeerd in verblijfszone en deels ook in

aanloopzone. Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat Noord waaraan nog een zekere ontsluitingsfunctie is toegekend.

4. PLANBESCHRIJVING

Met inachtneming van het besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland wordt het onderhavige bestemmingsplan in procedure gebracht.

In het nieuw bestemmingsplan “Lunteren – Centrum 2004” is aan het perceel de bestemming “Gemengde doeleinden” gegeven. Bij deze bestemming is geen detailhandel toegestaan, tenzij hieraan de aanduiding “dh” is gegeven.

Om redenen van detailhandelsbeleid (detailhandel in principe alleen mogelijk maken in het kernwinkelgebied) is dit bij het perceel Dorpsstraat 191, gelegen in het zogenaamde aanloopgebied, niet gebeurd. Gedeputeerde Staten stelt echter dat een bestaande situatie in principe positief dient te worden bestemd, tenzij duidelijk is dat deze functie (verkoop / reparatie van antieke meubelen en gebruikte goederen) binnen de planperiode zal worden beëindigd c.q. de gemeente voornemens is de grond van de betrokkene aan te kopen dan wel te onteigenen.

In het “oude” maar voor het perceel nog vigerende bestemmingsplan “Lunteren Centrum” heeft het perceel de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” met de subbestemming “garagebedrijven”. Ter plaatse is geen garagebedrijf (meer) aanwezig. Op het achterperceel bevindt zich een hal die sinds 1994, op basis van een verleende vrijstelling voor onbepaalde termijn, wordt gebruikt voor de verkoop en reparatie van (antieke) meubelen en gebruikte goederen.

In het voorliggende plan zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden overeenkomstig het vigerend plan en de verleende vrijstelling opgenomen.

Voor wat betreft het achtererf ter plaatse van de bestaande hal is hieraan, overeenkomstig het GS-besluit, de bestemming “Gemengd” (GD) gegeven met een aanduiding voor de detailhandel. Het gebruik is echter beperkt tot de destijds verleende vrijstelling voor de verkoop en reparatie van (antieke) meubelen en gebruikte goederen. Hiermee is het destijds bij vrijstelling toegestane gebruik van de hal positief bestemd.

Ten aanzien van het voorerf (het bouwvlak direct gelegen aan de Dorpsstraat) zijn de planologische mogelijkheden overgenomen overeenkomstig de bestemming “Woondoeleinden en Detailhandel”(WD) afkomstig uit het oude bestemmingsplan “Lunteren Centrum”. Aan de bestemming “Gemengd”(GD) is in de bestemmingsomschrijving ‘detailhandel’ toegevoegd.

De als “Gemengd” (GD) aangewezen gronden zijn naast detailhandel tevens bestemd voor woondoeleinden, dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, en kantoren.



5. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Bodem

Omdat er ten opzichte van het vigerend plan feitelijk niets veranderd, is er geen reden om nu in het kader van de planprocedure onderzoek uit te voeren. Dit vindt te zijner tijd plaats in andere kaders, zoals de Woningwet en/of de Wet milieubeheer.

Indien blijkt dat de bodemkwaliteit niet volstaat voor de beoogde ontwikkelingen, dan zal de grond voorafgaand aan de ontwikkelingen geschikt gemaakt worden voor het beoogde gebruik.

5.2 Geluid

Het vigerend bestemmingsplan biedt reeds mogelijkheden voor de oprichting van woonbebouwing op het perceel.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Lunteren – Centrum 2004" is middels een akoestisch onderzoek aangetoond dat aan de toen geldende wettelijke voorkeursgrenswaarden kon worden voldaan. Een nieuw akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" op 15 november 2007 in werking is getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden 'opgevuld' tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.
- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een grens van 3% gehanteerd.

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie NO₂ of fijn stof met meer dan 3% verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit.

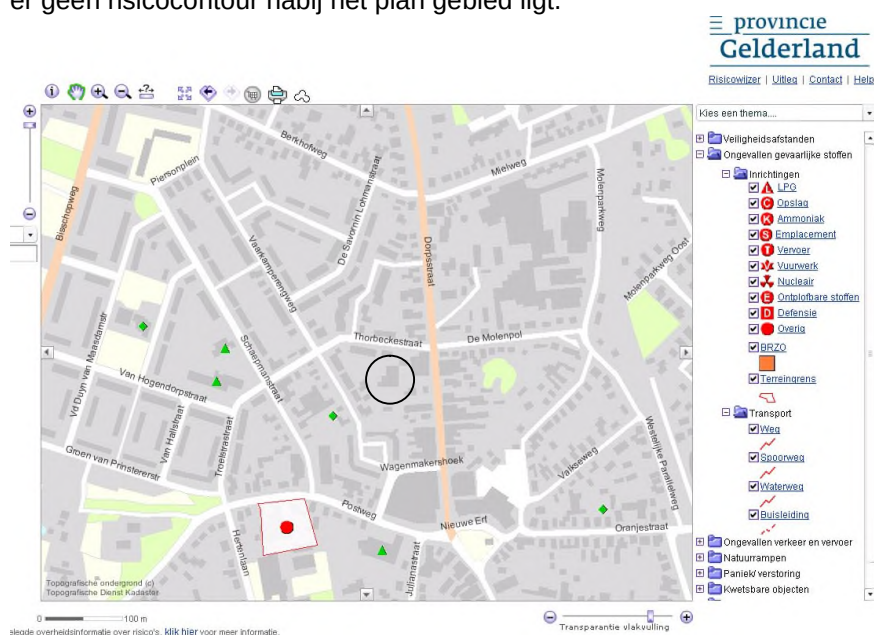
Het aantal verkeersbewegingen zal door het plan niet toenemen. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.4 Externe veiligheid

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Uit de navolgende uitsnede van de risicokaart van de provincie blijkt dat er geen risicocontour nabij het plan gebied ligt.



5.5 Milieuzonering

Zowel voor het plangebied zelf in de relatie tot de al dan niet directe omgeving zijn geen milieuhinderlijke beperkingen. Er wordt voldaan aan de geldende afstandsnormen.

5.6 Archeologie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Situatie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied ligt in een gebied van gordeldekzanden met enkeerdgronden. Het landschapstype geeft een bepaalde archeologische verwachtingswaarde weer. Het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). In het centrum van Lunteren is slechts één vindplaats bekend. Het gaat hier om een losse prehistorische vondst: een vuurstenen bijl.

Dit betekent niet dat er weinig zit maar dat de bescherming door de enkeerdgrond goed is geweest. Er moet dan ook worden uitgegaan van een hoge kans op sporen van menselijk handelen in alle periodes van Steentijd tot en met Middeleeuwen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft de formele actualisatie van de legale situatie op het perceel Dorpsstraat 191 te Lunteren, alsmede het overnemen van de planologische mogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan “Lunteren Centrum”

Nieuwbouw zal in het plangebied voorlopig niet plaatsvinden. Er bestaat echter de planologische mogelijkheid om binnen het onbebouwde bouwvlak een gebouw te realiseren, waarvan de oppervlakte gelet op de grootte van het bouwvlak maximaal 137 m² kan gaan bedragen.

Uitgangspunt van de gemeente Ede is dat voor gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde geen archeologisch onderzoek plaats hoeft te vinden indien het bouwplan een oppervlakte van minder dan 250 m² beslaat. Aangezien binnen dit bestemmingsplan slechts de mogelijkheid bestaat om circa 137 m² op tot dusverre onbebouwde grond te realiseren, wordt nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

5.7 Flora en fauna

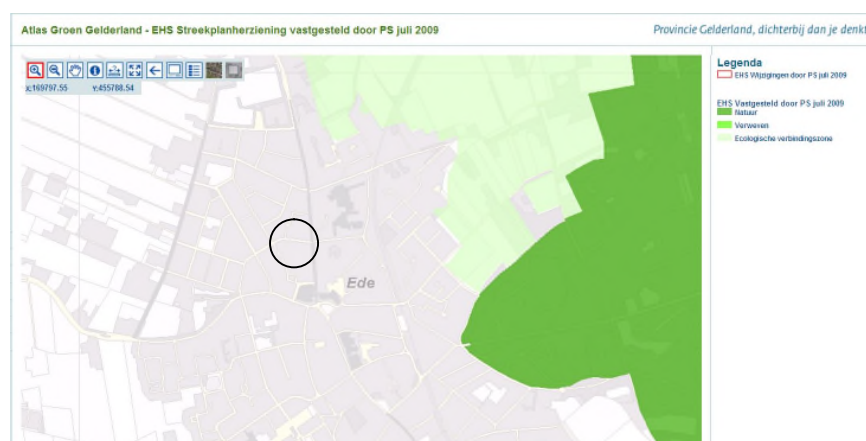
Vogel- en of habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, Natura 2000. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van activiteiten of bij nieuwe activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.



Uitsnede Atlas Groen Gelderland (bron: provincie Gelderland)

Op de afbeelding hierboven is de Ecologische Hoofdstructuur in de ruime omgeving van het plangebied weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur. Onderhavig initiatief leidt niet tot belemmeringen voor het functioneren van de EHS.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet. Deze is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het “nee, tenzij”- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten.

Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

Mede op basis van visuele waarneming ter plaatse zijn er geen aanwijzingen die een belemmering vormen voor het realiseren de

bestemming. Gezien het huidige gebruik en de situering van het perceel ligt dit ook niet voor de hand

5.8 Waterhuishouding

Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

Het landelijk waterbeleid is in 1998 vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding. Een belangrijk thema hierin is de optimalisatie van het waterbeheer in stedelijk gebied door gemeenten en waterschappen. Speerpunten van de 4e Nota zijn: de hydrologie (onder andere vasthouden van water), ecologie, relatie van stedelijk water met de omgeving, de beleving van het water en de waterketen (drinkwaterbereiding, riolering en afvalwaterbehandeling). In de nota is aan de provincies gevraagd het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime (GGOR) vast te stellen. Door het vaststellen van het GGOR worden de waterdoelen in een gebied gedefinieerd. Vervolgens zullen de waterschappen tussen 2006 en 2010 het GGOR realiseren.

Waterbeheer 21e eeuw

In 2001 is het rapport Waterbeheer 21e eeuw (WB21) verschenen. Aanleiding voor dit rapport was de wateroverlast eind jaren negentig en de voorspelde klimaatontwikkeling met meer neerslag en heviger buien. In het rapport wordt het belang van vasthouden en bergen van water benadrukt. Hiermee zal de veiligheid van Nederland in de toekomst op peil moeten worden gehouden.

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drierapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Nationaal Bestuurakkoord Water

In 2003 sloten Rijk, Interprovinciaal Overleg, Unie van Waterschappen en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Dit akkoord is te beschouwen als het bestuurlijke antwoord op het rapport WB21. In het akkoord zijn maatregelen afgesproken met als doel het watersysteem in 2015 'op orde' te hebben. In het bestuursakkoord zijn taakstellende afspraken opgenomen over veiligheid en wateroverlast. Ook is een impuls gegeven aan het gebruik van de watertoets. De watertoets zorgt voor een vroegtijdige afstemming tussen ruimtelijke plannen en de waterhuishouding.

Provinciaal beleid

In 2004 heeft de provincie Gelderland het Waterhuishoudingsplan 2005-2009 (WHP) vastgesteld. Belangrijke speerpunten in dit plan zijn:

- Het beschermen van waterbergingsgebieden en natte natuur, o.a. door het planologisch vastleggen van functies in bestemmingsplannen.
- Inrichten van waterbergingsgebieden, zijnde de 'van nature onderlopende gebieden', als onderdeel van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'.
- Vasthouden van regenwater, vooral op locaties waar de verdrogingsbestrijding van de natuur er baat bij heeft.
- Herstellen van natuur in de strategische actiegebieden, door het nastreven van vernatting en het vaststellen van gewenste grond- en oppervlaktewaterregimes.
- Volledig saneren van riooloverstorten op ecologisch waardevolle wateren, waaronder de HEN-wateren.

Voor de uitvoering van het waterhuishoudingsplan hebben de waterschappen en de provincie samen een uitvoeringsagenda opgesteld, waarin de beleidsdoelen zijn vertaald naar activiteiten en termijnen.

Waterschapsbeleid

Het beleid van het waterschap is er op gericht om in geval van nieuw stedelijk woongebied geen hemelwater via de riolering op de RWZI te ontvangen. Bij het opstellen van rioleringsplannen dient de Nota rioleringsbeleid 2005 als beleidsuitgangspunt te worden gehanteerd. Uit de beslisboom kan worden afgeleid dat in woongebieden in principe al het regenwater kan worden afgekoppeld (of niet aangekoppeld) en geïnfiltreerd in de bodem, of – als dat niet kan - geloosd op oppervlaktewater mits geloosd wordt via een filter. Een filter kan zijn een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) of een lamellenfilter. Alleen voor daken geldt dat rechtstreekse lozing op het oppervlaktewater mogelijk is, mits maatregelen aan de bron worden getroffen (toepassen van niet uitlogende bouwmaterialen).

Waterparagraaf

Algemeen

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie Dorpsstraat 191 te Lunteren. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1080 m² en is geheel verhard.

Huidige situatie

De grondwaterstand zit gemiddeld 1 tot 2 meter onder het maaiveld. Het gebied bestaat voornamelijk uit zandgrond. Bij eventuele uitbreiding van bebouwing zal een geotechnisch bodemonderzoek moeten plaatsvinden om de exacte gegevens te bepalen.

Beleid

Het gemeentelijk beleid staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van de Gemeente, Waterschap Vallei & Eem, Provincie en Waterbedrijf Vitens.

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Regenwater

Regenwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen mag niet worden aangesloten op de riolering. De verwachting is dat het grondwater voldoende laag staat en de doorlatendheid van de bodem voldoende is om het regenwater in de bodem te laten infiltreren. Uitgebreid onderzoek moet wel gedaan worden om zekerheid te krijgen. Bij het infiltreren van regenwater mag geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen.

Vuilwater

Vuilwaterafvoer voor nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

5.9 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen van dusdanige aard aanwezig, dat deze nadere bescherming behoeven. De realisatie van de bestemming wordt vanuit kabels en leidingen niet gehinderd.

5.10 Duurzame ontwikkeling

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d.

Bij nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Algemeen

De planopzet heeft zijn juridische vertaling gekregen in een analoge verbeelding (voorheen de plankaart²) en de regels (voorheen voorschriften) die tezamen het bestemmingsplan vormen. Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding met daarop aangegeven de bestemmingen en aanduidingen op een topografische/kadastrale ondergrond. Het regels zijn opgebouwd conform het handboek van de gemeente Ede, welke is gebaseerd op de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ontwikkelingen dienen aan zowel de verbeelding als de regels te worden getoetst. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

6.2 Opbouw van de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008). In het bestemmingsplan is één bestemming opgenomen, namelijk "Gemengd".

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de anti-dubbeltelbepaling zijn de volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Algemene gebruiksregels*

² Na 1 januari 2010 zal het primaat niet langer bij een analoge plankaart maar bij een digitale verbeelding liggen. De informatie die voorheen op de plankaart stond, wordt in de digitale verbeelding zichtbaar door een interactie met de digitale verbeelding.

In dit artikel is opgenomen welk gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt aangemerkt, namelijk bewoning van bijgebouwen en het gebruik als een seksinrichting.

- *Algemene ontheffingsregels*
In dit artikel zijn enkele algemene ontheffingsregels opgenomen, zoals een algemene 10 % ontheffing van de in het plan opgenomen maatvoeringen en een ontheffing t.b.v. het bouwen van nutsvoorzieningen.
- *Algemene wijzigingsregels*
In dit artikel zijn enkele wijzigingsbepalingen opgenomen teneinde de bestemmings- danwel bouwgrenzen met maximaal 3 m te overschrijden.
- *Algemene procedureregels*
De procedureregels schrijven voor dat bij een ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregel" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.
De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3 Bestemmingen

Gemengd

Voor de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Gemengd' is aangesloten bij de mogelijkheden op grond van de bestemming 'Gemengde doeleinden' uit het bestemmingsplan 'Lunteren Centrum 2004'. Het voorgaande met dien verstande dat rekening is gehouden met het GS-besluit en de destijds verleende vrijstelling voor de verkoop en reparatie van (antieke) meubelen en gebruikte goederen.

Dit houdt in dat binnen het bouwvlak aan de wegzijde de functies wonen, dienstverlening en kantoren zijn toegestaan, waarbij geldt dat de functies anders dan wonen uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond.

Voor het bestaande gebouw op het achterterrein is eveneens een bouwvlak op de verbeelding opgenomen, met een maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen dit bouwvlak is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' geregeld dat hier uitsluitend detailhandel in, en reparatie van, meubels en gebruikte goederen is toegestaan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De planherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Ede. De aard van de planwijziging is dusdanig dat geen exploitatieplan opgesteld hoeft te worden voor dit plan.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Vornoemd plan is begin maart 2010 voor wettelijk vooroverleg verzonden aan het Waterschap en Hulpverlening Midden Gelderland. Zowel voor de provincie Gelderland als voor de Inspectie RO geldt dat het plan uitsluitend van lokaal belang is en als zodanig niet voor advies behoeft te worden voorgelegd.

Het Waterschap Vallei & Eem en Hulpverlening Midden Gelderland hebben aangegeven dat het plan geen reden geeft tot het maken van opmerkingen.

Inspraak

Op basis van de toets van de gemeentelijke Inspraakverordening is geoordeeld, dat deze planherziening niet als voorontwerp-bestemmingsplan ter visie behoeft te worden gelegd. Argumenten daarvoor zijn dat het plan geen ruimtelijke impact heeft en slechts voorziet in de uitspraak van GS rond de goedkeuring van Bestemmingsplan Lunteren-Centrum 2004.