

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied.....	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BELEIDSKADERS.....	6
2.1.	Rijksbeleid.....	6
2.2.	Provinciaal beleid.....	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.	BESCHRIJVING PLANGEBIED.....	13
4.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN.....	14
5.	OMGEVINGSASPECTEN.....	16
5.1.	Duurzaam bouwen.....	16
5.2.	Bodem.....	16
5.3.	Water	18
5.4.	Geluid.....	19
5.5.	Luchtkwaliteit	20
5.6.	Milieunormen	21
5.7.	Archeologie	21
5.8.	Monumenten	22
5.9.	Molenbiotoop	22
5.10.	Verantwoording groepsrisico	23
5.11.	Flora en Fauna	26
6.	FINANCIEEL-ECONOMISCHE ASPECTEN	30
7.	JURIDISCH PLAN	31
7.1.	Algemeen.....	31
7.2.	Groen.....	31
7.3.	Verkeer- Verblijfsgebied	31
7.4.	Wonen.....	32
7.5.	Waarde - Archeologie	32
7.6.	Monumentale bomen	33

8. OVERLEG OP GROND VAN ARTIKEL 3.1.1 BRO 34

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan “Lunteren De Molenpol gedeeltelijke herziening A” wordt in procedure gebracht naar aanleiding van een veranderde vraag in de woningbouw ten gevolge van de huidige economische recessie. De wijziging heeft plaatsgevonden in de zuidoosthoek van het “moederplan” voor De Molenpol. De bouwvorm twee aaneen is onder andere komen te vervallen en is vervangen door rijenwoningen.

De toelichting behorende bij het vastgestelde bestemmingsplan De Molenpol is voor dit bestemmingsplan hierna voor een groot deel integraal overgenomen.

1.1. Aanleiding

Het woningbouwprogramma voor de ontwikkellocatie De Molenpol is aangepast naar aanleiding van de huidige marktomstandigheden. Daarmee wordt beoogd een beter verkoopbaar programma op de markt te kunnen zetten. De aanpassing van het programma omvat voor de grondgebonden woningen de omzetting van 2-onder-1-kapwoningen en vrijstaande woningen naar rijwoningen en voor de niet-grondgebonden woningen de omzetting van dure appartementen naar goedkope appartementen.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Mielweg in het noorden, de spoorlijn Ede – Amersfoort in het oosten, de Molenpol in het zuiden en de Dorpsstraat in het westen.



De ligging van het plangebied in de kern Lunteren.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

De betreffende gronden in het plangebied zijn geregeld in het vigerende bestemmingsplan Lunteren – De Molenpol, vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Ede d.d. 11 december 2008, onder nummer VR2008/76.

1.4. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding

Met een motivering van het bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en een beschrijving van de vigerende bestemmingsplanregeling.

2. Beleidskaders

Een beschrijving van de relevante beleidsuitgangspunten en randvoorwaarden ten aanzien van het plangebied op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3. Beschrijving van het plangebied

Een kenschets van de bestaande situatie en opbouw van het plangebied in ruimtelijke en functionele zin. Met aandacht voor het stedenbouwkundig patroon, de bebouwing, openbare ruimte, archeologie, cultuurhistorie en de molen.

4. Stedenbouwkundige uitgangspunten.

Een beschrijving van de gewenste ontwikkelingsrichting en kwaliteit;

5. Omgevingsaspecten

Een aantal belangrijke milieuaspecten, die zowel bij de ontwikkeling als het behoud van het gebied van belang zijn, worden nader toegelicht in afzonderlijke paragrafen. Achtereenvolgens betreffen het duurzaam bouwen, bodem, water, geluid, lucht en overige milieunormen. Daarnaast wordt kort aandacht besteed aan archeologie, monumenten, flora en fauna, het groepsrisico en de molenbiotoop.

6. Financieel-economische aspecten

Een financieel-economische toelichting bij de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied.

7. Juridisch plan

Een nadere toelichting over de opbouw van de voorschriften.

8. Overleg en inspraak voorontwerp

Overleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet” en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkelingen waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met de nota op respectievelijk 15 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het kabinet kiest voor ‘decentraal wat kan, en centraal wat moet’. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de “toelatingsplanologie”;
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- een “basiskwaliteit”;
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Wat het Rijk onder de basiskwaliteit verstaat is in onderstaande tabel weergegeven. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Basiskwaliteit:
Economie, infrastructuur en verstedelijking
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Bundelingsbeleid voor verstedelijking en economische activiteiten
Bundelingsbeleid en ruimtelijke inpassing van (hoofd)infrastructuur
Locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen
Stedelijke herstructurering
Balans tussen rood en groen/blauw
Groen in en om de stad
Overige hoofdinfrastructuur (spoor, weg, water en (lucht)havens) en bijbehorende ruimtelijke reserveringen
Kennis- en innovatieclusters
Milieuregelgeving (w.o. geluid, stank en stof)
Externe veiligheid
Water, natuur en landschap
Voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor alle functies
Watertoets
Deelstroomgebiedsvisies
'Blauwe knopen'
Funcatiecombinaties met water
Bescherming van overige natuur(gebieden)
Bescherming van soorten
Uitwerking van milieubeleid ten behoeve van Natuurkwaliteit
Beleid voor bouwen in het buitengebied
Basis Recreatie Toervaart Net (BRTN)
Beleid voor recreatiewoningen en -complexen
Landschappelijke en ontwerp kwaliteit
Bundeling van niet-grondgebonden landbouw en aanverwante functies in landbouwwontwikkelingsgebieden (LOG's)
Reconstructie zandgebieden

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de basiskwaliteit.

2.2. Provinciaal beleid

Streekplan

Provinciaal beleid

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakt integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

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 hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) 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.

Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

In het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan 'structuurvisie'.

De nieuwe wet voegt één instrument toe aan het huidige ruimtelijke ordeningsinstrumentarium van gemeenten. Met de zgn. beheersverordening kan de gemeente voor gebieden zonder voorziene ruimtelijke ontwikkelingen regelen dat het beheer van dat gebied in overeenstemming met het bestaande gebruik wordt gebracht.

Het instrumentarium van de provincie wijzigt echter ingrijpend ten opzichte van de huidige situatie. Provincies keuren niet langer gemeentelijke bestemmingsplannen goed: de goedkeuring vervalt. In plaats daarvan krijgt de provincie een aantal andere instrumenten om het eigen beleid juridisch te laten doorwerken en uit te voeren om zo de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. De provincie kan straks onder meer een verordening opstellen of een provinciaal bestemmingsplan (inpassingsplan) maken. Het rijk krijgt met de nieuwe wet vergelijkbare bevoegdheden als de provincie.

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2)

In het PVVP-2 (vastgesteld 30 juni 2004) is het mobiliteitsbeleid van de provincie Gelderland verwoord tot en met 2014. Het mobiliteitsbeleid dat de provincie wil voeren is gericht op maatregelen die de kwaliteit en daarmee de aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer vergroten.

De spoorlijn Ede-Barneveld wordt aangemerkt als een regionale spoorlijn. De provincie heeft in haar regionale verkeers- vervoersbeleid het opwaarderen van de zogenaamde Valleilijn tot hoogwaardig openbaar vervoer benoemd als actiepoint binnen de opgave om de verbinding Ede-Amersfoort te verbeteren. Het opwaarderen tot hoogwaardig openbaar vervoer kan wellicht plaatsvinden in de vorm van lightrail, waarbij gebruik wordt gemaakt van comfortabele en lichtere treinstellen die met een hogere frequentie een dienstregeling onderhouden.

2.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In de structuurvisie Lunteren zijn voor nieuwe woningbouwlocaties in Lunteren de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Prioriteit inbreidingslocaties;
- Bij voorkeur in het centrum of in de directe nabijheid daarvan;
- Het plan moet een toegevoegde waarde hebben voor de omgeving;
- De woningen moeten passen in de maat en schaal van Lunteren.

- Het authentieke, het dorpse karakter, geborgenheid, kleinschaligheid en de menselijke maat moeten behouden blijven. Streven naar traditionele, ambachtelijke bouwwijze.
- Behoud en bescherming van de historisch waardevolle structuren, monumentale panden en groenelementen. Respect voor bestaande markante panden. Streven naar architectuur met een traditionele uitstraling, maar wel herkenbaar als een product van deze tijd.
- Versterking van de stedenbouwkundige structuur en de herkenbaarheid van de primaire ruimtelijke dragers. Accentuering van de hoofdroutes, knooppunten en specifieke plekken. Aandacht voor samenhang in de bebouwing, een heldere zonering en zichtlijnen.

Bij de ontwikkeling van het plan is hier zo veel mogelijk rekening mee gehouden.

Volkshuisvesting

Het structuurplan ging nog uit van restrictief beleid voor nieuwbouw in Lunteren: men ging uit van een beperkte planologische ruimte van 8-10 woningen per jaar tot 2020. Inmiddels biedt het geactualiseerde volkshuisvestingsbeleid (Nota Wonen) ruimere mogelijkheden, waarbij men zich specifiek richt op het kwalitatieve aspect.

In de woningdifferentiatie wordt, zo mogelijk, de voorkeur gegeven aan woningen die geschikt zijn voor ouderen en lage inkomensgroepen. Bij het zoeken naar nieuwe woningbouwlocaties zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- Inbreidingslocaties hebben prioriteit, met het oog op een compacte dorpsopbouw;
- Woningbouwplannen in of nabij het centrum hebben de voorkeur boven andere inbreidingslocaties, versterking van de woonfunctie in het centrum is gewenst;
- Nieuwe woningbouw wordt uitsluitend daar geprojecteerd waar een aanmerkelijke verbetering van de situatie of een toegevoegde waarde kan worden bereikt. Bijvoorbeeld in geval van uitplaatsing hinderlijke bedrijvigheid, verbetering van de stedenbouwkundige structuur, het oplossen van bestaande knelpunten of behoud van waardevolle bebouwing.
- De bebouwing moet in de schaal van Lunteren en de bebouwingsstructuur van de omgeving passen.

Bij de opzet van dit specifieke plangebied is getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de hiervoor genoemde beleidsuitgangspunten. Ondanks het karakter van dit gebied (oud bedrijfsgebied met hoge kosten vanwege bedrijfsverplaatsingen) en het feit dat er sprake is van een negatief exploitatiesaldo, is getracht in het woningbouwprogramma niet alleen dure maar ook woningen in de middeldure categorie op te

nemen. De realisatie van het plan zal de doorstroming binnen de lokale woningmarkt ten goede komen.

Daarnaast zijn, conform het woningbouwbeleid, ook de nodige appartementen in het plangebied, waardoor er ook voor jongeren en ouderen mogelijkheden zijn om zich hier te vestigen.

Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden bepaald op basis van parkeernormen. Parkeernormen geven het aantal parkeerplaatsen bij een bestemming aan.

Het plangebied kenmerkt zich als een woongebied, zonder bijzondere functies die een afzonderlijk parkeerregiem verdienen.

Het gebied wordt in de uitgave Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, (publicatie 182 CROW) aangemerkt als matig stedelijk. Het parkeerkencijfer varieert tussen 1,3 en 1,7 per woning, waarbij een onderscheid wordt gemaakt in de verschillende prijsklassen van de woningen.

Voor het plangebied is een norm gehanteerd van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied zal in beperkte mate sprake zijn van langsparkeren. Op een aantal locaties worden geconcentreerde parkeerplaatsen aangelegd van 10 – 20 parkeerplaatsen, eventueel met mogelijkheid tot dubbelgebruik met groen. Hierdoor zijn de loopafstanden tot de woningen aanvaardbaar. Bij de definitieve verkaveling en inrichting als 30 km/uur van het gebied, zal deze opzet van de parkeersituatie uitgangspunt zijn.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

In het plangebied bevindt zich naast woningen tevens een aantal bedrijven, winkels, kantoren en een molen.

Een groot deel van het plangebied wordt in beslag genomen door een bedrijf ten behoeve van stalinrichting. Het bedrijf veroorzaakt veel hinder in de woonomgeving door onder andere transportbewegingen en



buitenopslag.



buitenopslag

Op Molenparkweg 39 is een reclamebedrijf gevestigd en op Molenparkweg 37 bevindt zich een bouwbedrijf.



Reclamebedrijf



Bouwbedrijf

Aan de Molenpol bevinden zich voornamelijk woningen. Op nummer 23 is een bandenservicebedrijf gevestigd en op nummer 9-11 op een binnenterrein een tweetal administratieve bedrijven.



Bandenservice



Kantoren

4. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Primaire randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het onderhavige woningbouwplan is de adequate inpassing van de molen en zijn molenbiotoop. Uitgangspunt is daarbij dat in de directe omgeving van de molen geen bebouwing komt te staan en op iets verdere afstand de nieuwe woningbouw en bomen de windvang zo min mogelijk belemmeren.

Bij de inrichting van het gebied is met de molenbiotoop respectvol omgegaan.

In het stedenbouwkundig plan vormt de molen het brandpunt van een “uitstralend” wegen- en padenplan, waar de woningbouw cirkel/segmentvormig tussen wordt gegroepeerd.

De openbare ruimte in het plan wordt gekenmerkt door een aaneenschakeling van afzonderlijk herkenbare, maar qua inrichting en vormgeving samenhangende straten, open ruimten en meer besloten pleintjes. Ieder pleintje heeft zijn eigen karakteristiek. De inrichting heeft een dorps verblijfskarakter.

Het plan is zo opgezet dat de achtertuinen - de privégebieden- zo veel mogelijk gecombineerd zijn in de door de achterzijden van de woningen omsloten gebieden.

Overige ruimtelijke dragers / structurelementen in het plan zijn:

Stedenbouwkundige / architectonische accenten

Op belangrijke plekken in het stedelijk weefsel, dat wil zeggen bij de entrees, ter versterking van de pleintjes of in het verlengde van de straten / assen, wordt de bebouwing geaccentueerd door verbijzonderingen in de architectuur.

De bebouwingstypologie

De verschijningsvorm van de woningen binnen het plangebied varieert. Langs de straatjes staan aan de ene zijde rijenwoningen met een goothoogte van plusminus 6 meter.

De hiervoor beschreven uitgangspunten staan tevens vermeld in het Beeldkwaliteitplan De Molenpol (augustus 2004).

De wijzigingen, zoals aangegeven op bijgaand verkavelingsplan, passen binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn aangegeven in het moederplan.



Verkavelingsplan

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Duurzaam bouwen

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 (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

5.2. Bodem

In opdracht van de gemeente Ede heeft Grontmij Nederland bv een verkennend bodemonderzoek (2008) uitgevoerd ter plaatse van een locatie gelegen aan de Molenpol 23, Mielweg 10, Molenparkweg 39 & 41 en Dorpsstraat 148 B te Lunteren.

Het verkennend bodemonderzoek is gebaseerd op de NEN 5740, Bodem - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, uitgegeven door het Nederlands Normalisatie Instituut (NNI) oktober 1999.

Aanleiding tot het laten instellen van een verkennend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie ten behoeve van woningbouw. In verband hiermee is inzicht in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem noodzakelijk.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodem kwaliteit op de onderzoekslocatie. Op basis van de onderzoeksresultaten moet worden vastgesteld of de gewenste vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, mogelijk is en zo niet, welke vervolgacties noodzakelijk zijn.

Het onderzoek is niet bedoeld om de exacte aard en omvang van een verontreiniging aan te geven.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat:

- de voor de deel locatie Molenparkweg 39 opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient te worden verworpen. Dit vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan PAK en/of minerale olie in de bovengrond van de locatie. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese;
- de voor de deel locatie overig terrein, opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' dient te worden verworpen. Dit vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK en/of minerale olie. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van een vervolg onderzoek met een aangepaste hypothese. Opgemerkt dient te worden dat ter plaatse van het overig terrein slechts alleen de bovengrond is onderzocht.

Opgemerkt dient te worden dat de kwaliteit van het puin(pad) ter plaatse van Molenparkweg 39 niet is bepaald.

Indien grond van de onderzoekslocatie vrijkomt en wordt toegepast binnen de gemeente Ede is conform het Bodembeheersplan van de gemeente Ede, geen partijkeuring noodzakelijk. Dit omdat de onderzoekslocatie is gelegen in het minder oude gedeelte van de bebouwde kom van Lunteren. De kwaliteit van de grond moet echter wel vergelijkbaar zijn met of beter dan de kwaliteit van de ontvangende bodem. Toepassen van de grond in het natuurgebied-de Hoge Veluwe is niet toegestaan.

Voor het afvoeren van het aanwezige zwak tot matig puin- en/of baksteen houdende materiaal ter plaatse van Molenparkweg 39 dient vooraf, door het verrichten van een partijkeuring, de kwaliteit te worden vastgelegd.

Voor de percelen Molenpol 21A/21B en Dorpsstraat 148A is geen actueel bodemonderzoek voorhanden. In het najaar 2008 zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In januari 2007 heeft Kuiper & Burger er verkennend bodemonderzoek gedaan naar Dorpsstraat 150-160 (locatie molen en maalderij) in verband met herontwikkeling van de betreffende locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood en PAK gemeten. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht vervuild met zink. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

Voor de percelen Molenpol 21A/21B en Dorpsstraat 148A is geen actueel bodemonderzoek voorhanden. In het najaar 2008 zal verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

In januari 2007 heeft Kuiper & Burger er verkennend bodemonderzoek gedaan naar Dorpsstraat 150-160 (locatie molen en maalderij) in verband met herontwikkeling van de betreffende locatie. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN-5740. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten lood en PAK gemeten. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht vervuild met zink. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling.

5.3. Water

Huidige situatie

De grondwaterstand zit gemiddeld 1 tot 2 meter onder het maaiveld. Het gebied bestaat voornamelijk uit zandgrond.

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 zal niet worden aangesloten op de riolering. Het grondwater staat voldoende laag en de doorlatendheid van de bodem is voldoende om het regenwater in de bodem te laten infiltreren. Het regenwater kan infiltreren via een infiltratieriool en infiltrerende bestrating.

De woningen met een garage krijgen een infiltratievoorziening van 20mm inhoud in de oprit van de woning. De overige benodigde berging van deze woningen en de kleinere woningen worden aangesloten op een infiltratieriool in de rijweg. De openbare ruimte voert af op de infiltrerende bestrating in de rijweg. De totale berging binnen het plangebied is 40 mm. Dit voldoet aan de eis uit het gemeentelijk hemelwaterbeleid (2007). Bij het infiltreren van regenwater moet het gebruik van uitlogbare bouwmaterialen worden voorkomen.

Vuilwater

Vuilwaterafvoer voor de nieuwe bebouwing zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het aansluitpunt zal zo dicht mogelijk bij de kruising Dorpsstraat – Molenpol liggen.

Wateradvies

In het voorjaar van 2004 is het plan in het kader van de Watertoets voor advies voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem.

Bij brief d.d. 25 maart 2004 heeft het waterschap laten weten in te kunnen stemmen met de toegestuurde randvoorwaarden / uitgangspunten ten behoeve van het plan De Molenpol.

5.4. Geluid

Railverkeer

Over de spoorlijn Amersfoort – Ede-Wageningen vindt voornamelijk personenvervoer plaats door materieel met elektrische tractie. Mede hierdoor wordt in het algemeen bij de langs de lijn gelegen woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet Geluidhinder van 57 dB(A). Door het huidige nachtelijk goederen vervoer (2 á 3 transporten per nacht) worden evenwel waarden bereikt van omstreeks de 70 dB(A) op de gevels langs het traject.

De woningen binnen het plangebied De Molenpol zijn gelegen in de geluidzone van de spoorlijn Amersfoort-Ede. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat voor het vaststellen van het bestemmingsplan hogere grenswaarden nodig zijn.

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 10 december 2004 hogere grenswaarden vastgesteld.

Wegverkeerslawaa

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is te houden, kunnen Burgemeester & Wethouders een hogere grenswaarde vaststellen.

De Dorpsstraat, Molenpol, Mielweg en Molenparkweg en de overige (verkeers)wegen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen in een 30 km per uur gebied. Deze wegen zijn vrijgesteld van een geluidzone.

5.5. Luchtkwaliteit

De kwaliteit van de lucht is van wezenlijk belang voor de gezondheid van mensen en dieren. Daarom is onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd door Schoonderbeek en Partners (dd. 25 november 2005). Het onderzoek maakt melding van een geprognostiseerde overschrijding van de norm voor fijn stof in 2010. Na het opstellen van het onderzoek in 2005, hebben zich belangrijke wijzigingen in de inzichten in de ontwikkeling van de luchtkwaliteit voorgedaan. Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van maart 2006 (nr. 500093003/2006) blijkt dat in de (nabije) toekomst de concentraties fijn stof zullen afnemen als gevolg van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. De verwachting is dan ook dat voor de bouw van de woningen in het plangebied De Molenpol, de luchtkwaliteit in orde is.

Voor het wettelijk toetsingskader is het volgende van belang. De Wet milieubeheer is eind 2007 uitgebreid met Hoofdstuk 5 (titel 2): luchtkwaliteitseisen. Dit hoofdstuk vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ieder klein project uitgebreid op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt voor een woningbouwplan van maximaal 500 woningen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De onderhavige planontwikkeling De Molenpol heeft betrekking op circa 40 woningen. De bijdrage aan de luchtkwaliteit is minder dan een woningbouwplan van 500 woningen. Gelet op de omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de invloed van de onderhavige planontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

5.6. Milieunormen

In de Structuurvisie Lunteren wordt als één van de doelstellingen genoemd het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid naar het nieuwe bedrijventerrein. Middels deze uitplaatsingen wordt het woon- en leefklimaat in het plangebied verbeterd en de mogelijke beperkingen opgeheven.

5.7. Archeologie

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting voor alle perioden¹. Het terrein is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden.

In september 2008 heeft ADC ArcheoProjecten een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van (verkenkende) boringen in het plangebied uitgevoerd². In delen van het plangebied bleek de bodem verstoord tot in de C-horizont. Een aantal boringen is niet representatief voor de rest van het plangebied, aangezien zij zijn verricht bij bomen in de stoep. Het resultaat van het booronderzoek in de overige delen van het terrein toont (echter) aan dat temidden en – zeer waarschijnlijk ook – onder de bestaande bebouwing geen intacte bodem met behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zal zijn. De archeologische verwachting kan voor deze gebieden worden bijgesteld naar een lage archeologische verwachting. Nader archeologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk.

Nabij de molen is een (deels) intacte podzolbodem aangetroffen. Op deze locatie kunnen nog archeologische waarden aanwezig zijn vanaf een diepte van ca. 80 cm beneden maaiveld. Ongeveer de helft van het plangebied kon vanwege de aanwezigheid van aaneengesloten bebouwing en/of oppervlakteverharding niet worden onderzocht. Ook in dit gebied kan de aan- of afwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten niet worden uitgesloten. Op basis van de aan de randen van dit gebied geplaatste boringen kan worden aangenomen dat archeologische waarden zich, indien aanwezig, onder dit verharde gedeelte, op een diepte van ca. 70 cm beneden maaiveld (top C-horizont) manifesteren.

Om te voorkomen dat de voorgenomen ontwikkelingen de in deze delen van het plangebied nog te verwachten (behoudenswaardige) archeologische waarden aantasten, is in het bestemmingsplan een planologische regeling opgenomen. De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp

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

van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 50 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 100 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde dat de werkzaamheden begeleid worden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg. Indien uit overleg met de deskundige blijkt dat er geen archeologische waarden in de gronden meer aanwezig zijn, kan van deze verplichting worden afgezien.

5.8. Monumenten

In overeenstemming met vigerend landelijk en provinciaal beleid is gestreefd naar behoud van de cultuurhistorische elementen en deze te hanteren als uitgangspunt voor nieuwe en toekomstige ontwikkelingen om zodoende de lokale, cultuurhistorische identiteit te waarborgen. Belangrijke wettelijke kaders die hiervoor ter beschikking staan zijn o.a. de Monumentenwet 1988; Monumentenverordening Ede 1998, Nota Belvédère (1999), Nota Belvoir (2000) en de Gelderse Molenverordening (1988). Deze geven bovendien voorwaarden voor bebouwingsafstand en -hoogte en wanneer voor de uitvoering van werkzaamheden een monumentenvergunning dient te worden aangevraagd.

Bij het bestemmingplan Molenpol is het uitgangspunt kortom: het inventariseren, integreren en instandhouden van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Tot de cultuurhistorisch waardevolle componenten van het plangebied behoren:

- a. monumenten en/of beeldbepalende panden*
- b. andere, niet beschermde, maar cultuurhistorisch waardevolle opstallen*
- c. historisch-geografische lijnen en vlakken (structuren)*
- d. de molenbiotoop*

De nabij het plangebied is Molen de Hoop het enige object met een monumentale status (rijksmonument). De molen en biotoop, de omgeving van de molen die van invloed is op het functioneren van de molen, staan centraal binnen het plan en bepalen onder meer de hoogte en soort van de bebouwing, de open plekken en groenaanleg.

5.9. Molenbiotoop

Nabij het plangebied De Molenpol staat de molen 'De Hoop'. Het betreft hier een grondzeiler uit circa 1855. Voor traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd.

² Blom, J.M. & A.G. de Boer, 2008: Lunteren De Molenpol (gemeente Ede), Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 1644, ADC ArcheoProjecten bv, Amersfoort (conceptversie, 17 oktober 2008).

De Monumentenwet beschermt het object, maar bepaalt niets over de werking van het object. De instandhouding geschiedt door onderhoud en restauratie te plegen, wat alleen echt zinvol is als de molen kan blijven draaien. Dit laatste vormt het uitgangspunt voor de molen 'De Hoop'.

Voor het functioneren van een molen is de molenbiotoop van belang. De molenbiotoop is de omgeving van een molen of molenrestant, voor zover die omgeving van belang is voor het (toekomstig) functioneren daarvan als maalwerktuig, voor de monumentale waarde van de molen of het molenrestant, of voor beide.

De provincie acht bescherming van de molenbiotoop belangrijk. Zij heeft hiertoe een Gelderse Molenverordening vastgesteld. In de Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening (1996, gewijzigd bij besluit GS d.d. 30 oktober 2007) zijn beschermingscriteria voor de molenbiotoop opgenomen, waaraan plannen moeten worden getoetst. Voor het bouwen in een molenbiotoop is een vergunning benodigd op basis van de Verordening. Ook voor voorliggend plan zal een dergelijke vergunning worden aangevraagd.

5.10. Verantwoording groepsrisico

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Deze paragraaf beschrijft wat de circulaire hierover zegt.

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan de oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde geldt in alle situaties, dus voor zowel vervoersbesluiten als omgevingsbesluiten en in zowel bestaande als nieuwe situaties. Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico moet verantwoording worden afgelegd. Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Daarbij moet steeds in overleg worden getreden met andere betrokken overheden over de te volgen aanpak. De

regionale brandweer moet voor het aanstaande besluit om advies gevraagd worden in verband met de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid.

Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico

In de “Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico” is beschreven hoe overheden de veiligheidssituatie kunnen vastleggen.

De gemeente dient de verantwoording van het groepsrisico zo veel mogelijk direct of indirect vast te leggen in het betreffende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan moet een ‘stille’ toename van het groepsrisico zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit is nodig om ook in de toekomstige situatie de veiligheid te kunnen waarborgen en het ontstaan van knelpunten te voorkomen.

Eén en ander kan worden vastgelegd door kwetsbare objecten uit te sluiten of indirect bijvoorbeeld door het bepalen van bebouwingshoogten. Voor het groepsrisico is het tevens van belang of het plan voorziet in een zorginstelling, woningen, appartementen of kantoren en waar deze functies in het plan zijn gelegen.

Planontwikkeling De Molenpol

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Ede-Amersfoort waar incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Alle andere wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. De resultaten van het nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plan zijn hieronder weergegeven.

Voor de beoordeling vanwege het spoor is gebruik gemaakt van de publicatie “Prognose van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor” d.d. december 2003 en de “Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005”.

Uit deze publicaties blijkt dat:

- op het traject nu weinig goederentransport (100 wagons brandbare gassen) plaatsvindt;
- in de toekomst het transport komt te vervallen (o.a als gevolg van de ingebruikname van de Betuwelijn)
- de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

De gemeente Ede heeft tevens berekeningen uitgevoerd met het programma RBM II. Uit de berekeningen is geen plaatsgebonden risicocontour berekend. De resultaten van de berekeningen geven wel een groepsrisico weer. Het groepsrisico is zowel in de oude als in de nieuwe situatie (waarbij is uitgegaan van 100 wagons brandbare gassen per jaar) laag. De oriëntatiewaarde wordt in beide gevallen niet overschreden. De kans op een ongeval is in beide scenario's tevens erg klein (ruim onder de 10-8 contour). In het geval van een ongeval is de kans op slachtoffers in de toekomstige situatie wel hoger omdat meer mensen in het gebied aanwezig zullen zijn. De herontwikkeling van de Molenpol is toegestaan mits het groepsrisico wordt verantwoord.

De regionale brandweer heeft in haar brief (d.d. 27 augustus 2007, kenmerk: HGM/PPP/2007/214) o.a. het volgende geadviseerd:

- actieve risicocommunicatie voor omwonenden
- optimaliseren van bluswatervoorziening nabij het spoor

Deze twee adviezen worden hieronder besproken. De overige adviezen worden vanzelfsprekend in het bestemmingsplan meegenomen.

De gemeente Ede vindt het onlogisch om enkel voor het nieuwe plan een apart communicatieplan uit te voeren. Het HGM is inmiddels bezig met een inventarisatie van de knelpunten met betrekking tot risicocommunicatie. In de nabije toekomst zal de gemeente Ede als vervolg op de beleidsvisie externe veiligheid een communicatieplan opstellen waarin alle relevante externe veiligheidsrisico's aan de juiste voorlichting gekoppeld worden. Op deze manier worden alle bewoners nabij relevante transportassen van de juiste voorlichting voorzien en niet alleen de bewoners van een nieuw plan. Tevens blijkt uit prognoses dat het vervoer van gevaarlijke stoffen op dit traject in de nabije toekomst zeer waarschijnlijk gaat vervallen. In het risicocommunicatieplan zullen alle relevante risico's en de te nemen acties worden meegenomen. De extra bluswatervoorziening voor ongevallen op het spoor kan wèl worden meegenomen in de realisatie van het plan.

In de (nabije) toekomst zal de regelgeving rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gewijzigd. De nieuwe regelgeving wordt op dit moment aangeduid met "Basisnet". Het is nog niet duidelijk welke inhoud het uiteindelijke Basisnet gaat krijgen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn komt zeer waarschijnlijk te vervallen en daarmee ook de veiligheidsrisico's. Vooralsnog zitten we in een vacuüm waardoor rekening gehouden dient te worden met het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals die nu plaatsvindt.

Het voorgaande in acht genomen is de gemeente Ede tot de volgende afweging gekomen:

De kans op een ongeval ter plaatse van het plangebied is erg klein. In de nabije toekomst zal het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Ede-Amersfoort verhuizen naar de Betuwelijn. De gemeente Ede neemt

de eerste aanbeveling van het HGM niet over maar zal dit opnemen in het aanstaande communicatieplan. De aanbevolen blusvoorziening wordt nog wel in de planrealisatie meegenomen. De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' en de door het plan ontstane toename van het groepsrisico acceptabel.

Na aanleiding van herziening van het bestemmingsplan heeft het HGM het advies op 17 december 2009 aangevuld.

Uit de meest recente realisatiecijfers van ProRail blijkt dat in 2008 geen transport van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden over het spoortraject, evenals in de jaren 2006 en 2005. Uitsluitend in 2007 zijn in totaal 25 wagons zeer brandbare vloeistof (benzine) zijn vervoerd. Gelet op de nu beschikbare transportcijfers van ProRail is het in mijn advies van 2007 gehanteerd scenario van een BLEVE van een LPG tankwagon niet meer waarschijnlijk. Bij transport van benzine (zoals in 2007) hanteert de regionale brandweer een plasbrandsценario als uitgangspunt. Dit geeft aanzienlijk beperktere effecten (tot circa 30 meter). De in het advies genoemde gewenste bluswatercapaciteit van 180 m³/uur was eveneens gebaseerd op de voorkoming van een BLEVE door koelen van de tankwagon. Voor bestrijding van een plasbrand kan worden volstaan met een lagere (primaire) bluswatercapaciteit. Omdat de optimalisatie van de bluswatercapaciteit ook voordelen biedt voor het plangebied, adviseert Hulpverlening Gelderland Midden om in overleg met de gemeentelijke brandweer na te gaan welke bluswatercapaciteit gewenst is en dit zoals ook in de toelichting van het bestemmingsplan is vermeld mee te nemen in de realisatie van het plan.³

5.11. 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 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

³.Brief Plangebied Molenpol te Lunteren, HGM, d.d. 17 dec. 2009
HGM/PPP/2009/26

in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante gevolgen zijn voor de gebieden.

Onderhavig plangebied is niet in of in de nabijheid van een aangewezen danwel aangemeld Vogel- of Habitatrichtlijngebieden gesitueerd. Het voorgenomen initiatief zal derhalve geen invloed hebben op bovengenoemde beschermde gebieden.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

In juni 2007 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om vast te stellen of zich beschermde soorten bevinden in het plangebied, of deze soorten er gebruik van maken en of deze soorten verstoord worden door de ingreep.

Uit het onderzoek wordt het navolgende geconcludeerd.

Door de ingreep wordt tenminste 1 vaste verblijfplaats van de Gewone dwergvleermuis verstoord. Daarvoor is ontheffing vereist. Buiten genoemde vaste verblijfplaats werden geen andere vaste verblijfplaatsen van (Gewone dwerg-)vleermuizen waargenomen.

Gelet op de aard en de staat waarin veel van de te slopen panden verkeren, kunnen overige vaste verblijfplaatsen in panden en bomen van met name vleermuizen en uilen op basis van deze quickscan echter niet worden uitgesloten. Daarvoor is nader onderzoek gericht op vleermuizen vereist. Bij dat onderzoek dienen, naast een aantal avond- en ochtendbezoeken, ook de te slopen panden inwendig te worden beoordeeld.

De te vellen/te verplaatsen bomen dienen in het nader onderzoek te worden betrokken op aanwezigheid van (sporen van) vleermuizen, uilen, spechten en eekhoorns. In verband met het ontstaan van meer en grotere holtes in bomen, kolonisatie van leegstaande panden, de onderzoeksperiode en de termijn die nodig is voor het opstellen en verkrijgen van een ontheffingsaanvraag, dient het nader onderzoek te worden uitgevoerd in het veldseizoen van het jaar voorafgaand aan de start van de daadwerkelijke werkzaamheden.

Met uitzondering van de hiervoor genoemde soorten worden naar verwachting geen andere streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. Voor de soorten van tabel I van de AMvB art 75 FF-wet geldt een automatische ontheffing bij ruimtelijke ingrepen en ontwikkelingen.

Geadviseerd wordt om de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing mede af te stemmen op het vergroten van de kansen voor vleermuizen. Belangrijke aspecten daarbij zijn de groenstructuur, soortensamenstelling, voorzieningen aan en in gebouwen en de verlichting van openbare ruimte en gebouwen.

Voor alle soorten (beschermde en niet beschermde) geldt de algemene zorgplicht. Deze houdt in dat de werkzaamheden zo worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord. Indien werkzaamheden binnen of rond het broedseizoen worden uitgevoerd, dient er zo te worden gehandeld dat er geen enkel broedgeval wordt verstoord. Voor aanvang van de werkzaamheden dient het terrein vrij te worden gemaakt van (beschermde) dieren en planten door deze weg te vangen of op een onschadelijke wijze te verdrijven naar een geschikt biotoop.

Voor het plangebied is door De Groene Ruimte BV een nader onderzoek gedaan naar vleermuizen en overige streng beschermde soorten (projectnummer 07773, d.d. 29 mei 2008).

Het navolgende wordt geconcludeerd.

De Gewone dwergvleermuis heeft verblijfplaatsen in het plangebied: twee schuren in het zuidwesten van het plangebied en in de panden van nr. 39 aan de Molenparkweg.

Laatvliegers hebben geen verblijfplaatsen in het plangebied. Er loopt wel een vliegroute van deze soort over het westelijk deel van het plangebied. Een paarplaats in de molen is niet uit te sluiten.

Het plangebied bevat geen vaste verblijfplaatsen van uilen, marters of eekhoorn.

Geadviseerd wordt voor de ingreep een ontheffing aan te vragen voor het verstoren van verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en voor een belangrijke vliegroute van de Laatvlieger.

Als er aan de molen ingrepen worden verricht is nader onderzoek naar (paar)verblijfplaatsen van vleermuizen in de molen noodzakelijk, tenzij deze werkzaamheden plaatsvinden buiten de paarperiode van vleermuizen (augustus – oktober).

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

Conform artikel 9 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is voor het voor te bereiden bestemmingsplan de financiële haalbaarheid onderzocht.

Voor dit plan ontvangt de gemeente van de Provincie Gelderland een bijdrage vanuit het Fonds Stads- en Dorpsvernieuwing. Hiervan uitgaande is het resultaat van de grondexploitatie negatief. Binnen het Grondbedrijf van de gemeente Ede is een reservering gedaan voor de afdekking van dit negatieve resultaat.

Voor wat betreft het exploitatieplan bij dit bestemmingsplan geldt dat met de betreffende eigenaren in het plangebied een overeenkomst is gesloten. Het kosten verhaal is hiermee voldoende verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld

7. JURIDISCH PLAN

7.1. Algemeen

De bestemmingsregeling, zoals deze wordt weergegeven door middel van de en de regels, vormt het juridische instrument waarmee de realisatie van de hiervoor geformuleerde beleidsdoelstellingen wordt bevorderd. Het gaat daarbij om twee belangrijke functies van deze juridische regeling, namelijk enerzijds het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen en anderzijds het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen. Het doel is een goed evenwicht te vinden tussen deze beide functies; te veel ontwikkelingsvrijheid kan ten koste gaan van te beschermen waarden; te veel verbodsbepalingen kunnen ten onrechte gewenste ontwikkelingen beperken.

De totstandkoming van dat evenwicht wordt beïnvloed door de wijze waarop wordt omgegaan met het privé-belang versus het algemeen belang. Daarbij is het de intentie de privé-belangen zoveel mogelijk te laten overeenkomen met het algemeen belang.

De bestemmingen en de zijn opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en op basis van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening.

De indeling is als volgt:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen en zal hieronder nader worden besproken;

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels;

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de slotregel.

Hieronder worden de bestemmingen afzonderlijk beschreven:

7.2. Groen

Voor de open ruimte in het midden van het plangebied is voor de bestemming “groen” gekozen omdat hier, meer dan in de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied”, de nadruk ligt op het groene karakter van de gronden. Dit komt in de bestemmingsomschrijving ook naar voren, enkel groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden zijn toegestaan.

Het gebruik van deze gronden voor parkeervoorzieningen is dus niet toegestaan.

7.3. Verkeer- Verblijfsgebied

Alle openbare ruimten met een verkeers- en verblijfsfunctie vallen onder deze bestemming. De bestemming is ruim, zodat dit de gemeente de mogelijkheid biedt de vanuit het verkeersplan en de Structuurvisie

gewenste inrichtingsmaatregelen te treffen ten behoeve van een optimale verkeerscirculatie. Ook biedt de bestemming de mogelijkheid de belevingswaarde van de openbare ruimten te vergroten door middel van straatmeubilair en groenvoorzieningen.

7.4. Wonen

In dit plangebied is voorzien in de bouw van nieuwe woningen, maar ook in de handhaving van bestaande woningen. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat nieuw te bouwen woningen wat betreft maatvoering en situering flexibel kunnen worden ingepast. Dit wordt met name gerealiseerd door het hanteren van ruime bouwvlakken. Ook de bestaande woningen zijn in de regels geregeld. Voor elk bouwvlak is door middel van een aanduiding geregeld welke bouwwijze voor de woning ter plaatse is toegestaan.

De situering en maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is afhankelijk gesteld van het vlak waarin het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, is gelegen.

Zo is de woning enkel toegestaan binnen de aanduiding "bouwvlak", aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel toegestaan binnen de aanduiding "bouwvlak" als binnen de aanduiding "bijgebouwen".

In de paragraaf Bouwregels zijn vervolgens voor elke categorie regels opgenomen m.b.t. onder meer de maatvoering, afstanden tot de perceelsgrens etc.

Voor bestaande woningen is, evenals voor nieuw te bouwen woningen, een vaste goot- en bouwhoogte opgenomen op de kaart. De maatvoerings- en situeringseisen voor de bij de *bestaande* woning behorende gebouwen, dus aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zowel aangebouwd als vrijstaand), wordt de bestaande maatvoering als maximum of minimum maat vastgelegd. Daarmee wordt een duidelijke juridische situatie gecreëerd.

In de regels zijn voor de karakteristieke boerderij waarborgen opgenomen, dat de cultuurhistorische en monumentale waarden ook behouden blijven. Voor dit gebouw geldt dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, bebouwde oppervlakte en dakhelling niet mogen worden gewijzigd, tenzij hiervoor ontheffing is verleend.

7.5. Waarde - Archeologie

Aangezien zich in het plangebied archeologisch belangrijke gebieden bevinden (hoge verwachtingswaarde), is in de regels een dubbelbestemming opgenomen om deze gebieden te beschermen. Voor de bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat de bodem niet mag

worden verstoord, tenzij daarvoor een vergunning is verleend; de aanlegvergunning. Op deze regeling zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Ten eerste is deze vergunning niet nodig voor werkzaamheden die minder dan 100 m² beslaan. Daarnaast is het niet nodig een vergunning te eisen voor werkzaamheden in reeds 'geroerde' grond, hetgeen inhoudt dat geen aanlegvergunning is vereist voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 centimeter gaan. Voordat een aanlegvergunning kan worden verleend, zal eerst advies moeten zijn gevraagd aan een terzake deskundige.

7.6. Monumentale bomen

In het plangebied zijn, binnen meerdere bestemmingen, enkele monumentale bomen gelegen. Deze monumentale bomen worden in de regels beschermd door een aanlegvergunningstelsel, geldend voor alle bestemmingen, dat is opgenomen binnen het artikel "Overige regels". In dit aanlegvergunningstelsel is geregeld dat bepaalde werken en werkzaamheden die de monumentale boom (onevenredig) kunnen beschadigen, gekoppeld zijn aan een door burgemeester en wethouders te verlenen aanlegvergunning.

Niet elke werkzaamheid valt echter onder de aanlegvergunningplicht, zo is bijvoorbeeld het normale onderhoud en beheer van gronden niet aanlegvergunningplichtig. Alvorens burgemeester en wethouders de aanlegvergunning verlenen dienen zij zich te laten adviseren door een terzake deskundige, zoals een gecertificeerde "tree technician".

8. OVERLEG OP GROND VAN ARTIKEL 3.1.1 BRO

In het kader van het vooroverleg is het plan toegezonden aan de navolgende personen en/of instanties:

1. Inspectie VROM
2. ProRail
3. Hulpverlening Gelderland Midden
4. Provincie Gelderland Afdeling TALO/ROA
5. Waterschap Vallei & Eem.

Inspectie VROM heeft te kennen gegeven dat zij geen reden zien om op het bestemmingsplan te reageren aangezien er geen nationale belangen in het geding zijn.

De provincie Gelderland heeft aangegeven dat nader overleg niet nodig is aangezien het hier een lokaal belang betreft.

Hulpverlening Midden Gelderland merkt op dat zij op 27 augustus 2007 een advies (HGM/PPP/2007/214) heeft uitgebracht op het bestemmingsplan 'Lunteren De Molenpol'. Daarin is uitgegaan van de destijds beschikbare vervoersdata uit de Risicoatlas Spoor, namelijk transport van 100 spoorketelwagons LPG over het traject Barneveld – Ede – Wageningen. Uit de meest recente realisatiecijfers van ProRail blijkt dat in 2008 geen transport van gevaarlijke stoffen heeft plaatsgevonden over het spoortraject, evenals in de jaren 2006 en 2005. Uitsluitend in 2007 zijn in totaal 25 wagons zeer brandbare vloeistof (benzine) vervoerd.

Gelet op de nu beschikbare transportcijfers van ProRail is het advies van 2007 niet meer waarschijnlijk. In de toelichting is het hoofdstuk "Verantwoording groepsrisico" aangepast aan de nieuwe transportcijfers.

De overige instanties hebben laten weten dat het plan hen geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.