



TOELICHTING

**bestemmingsplan
“Lunteren Centrum,
Dorpsstraat 86 en 86a”**

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging locatie	4
2. Beleidskader	5
2.1 Streekplan	5
2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering	5
2.2.1 Ruimte voor woningbouw	5
2.2.2 Realisering van betaalbare woningbouw	6
2.2.3 Voldoende slagingskansen voor woningzoekenden	6
2.2.4 Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg	6
2.3 Conclusie beleid	6
3. Onderzoek en randvoorwaarden	7
3.1 Ruimtelijk / planologisch	7
3.1.1 Algemeen	7
3.1.2 Maatschappelijk belang	8
3.1.3 Precedentwerking	8
3.2 Verkeer	8
3.2.1 Parkeren	8
3.2.2 Uitweg naar Oranjestraat	9
3.3 Waterparagraaf	10
3.3.1 Algemeen	10
3.3.2 Beleid	10
3.3.3 Riolering vuilwater	11
3.3.4 Riolering regenwater	11
3.4 Archeologie / cultuurhistorie	11
3.4.1 Ontwikkeling en beleid	11
3.4.2 Situatie	11
3.4.3 Conclusie	12
3.5 Natuurbeschermingswetgeving	13
3.5.1 Gebiedsbescherming	13
3.5.2 Soortbescherming	13
3.5.3 Conclusie	13
3.6 Milieuzonering	13
3.7 Bodem	13
3.8 Wet geluidhinder	14
3.9 Luchtkwaliteit	14
3.10 Externe Veiligheid	14
3.11 Brandweer	15
4. Juridische aspecten	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Hoofdopzet	16
4.3 Planregels	16
4.4 Bestemmingen	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Economische uitvoerbaarheid	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.3.1 Algemeen	17
5.3.2 Overleg met omwonenden	17
5.3.3 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	18
5.3.4 Zienswijzen	18
6. Handhaving	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Handhavingprocedure	19
BIJLAGEN	20

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

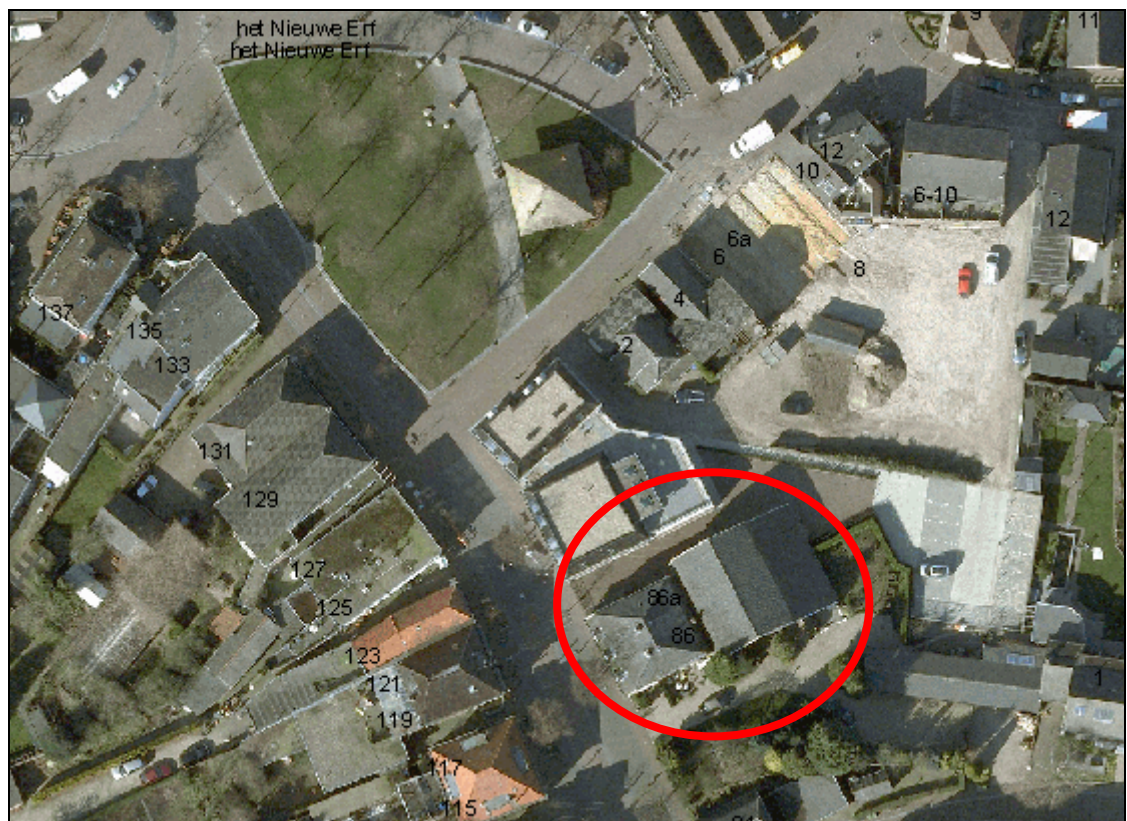
In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een plattegrond (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1. Aanleiding en doel

Aan de gemeente is verzocht om de bestemming te wijzigen van het achterhuis op de percelen Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren.

Gevraagd is om op het perceel Dorpsstraat 86a vier appartementen te mogen realiseren. Op het perceel Dorpsstraat 86 wil de aanvrager het bestemmingsplan in overeenstemming brengen met de feitelijke situatie. In het achterhuis op dit perceel wordt sinds circa 1975 gewoond, zonder dat dit bestemmingsplantechnisch is geregeld.

In het geldende bestemmingsplan "Lunteren Centrum" zijn deze percelen aangewezen voor "Centrumdoeleinden". De voorhuizen zijn binnen deze bestemming gebouwd in het bouwvlak voor hoofdgebouwen en de achterhuizen zijn gebouwd in het bouwvlak voor bijgebouwen. Deze bestemming voorziet niet in de mogelijkheid om te wonen in de achterhuizen.



Figuur 1: Luchtfoto Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren (Bron: Stroomlijn)

1.2 Ligging locatie

Het plangebied omvat de percelen Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren.

De percelen zijn gelegen aan de oostzijde van de Dorpsstraat, globaal begrensd door de aan Het Nieuwe Erf grenzende bebouwing in het noorden en de aan de Wilbrinkstraat grenzende bebouwing in het zuiden.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied in Lunteren (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging binnen de omgeving (Bron: Google Maps)

2. Beleidskader

2.1 Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt onder meer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Het bewuste perceel valt blijkens de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 onder “stedelijk gebied”. Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.

Voor dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenten in grote vrijheid kunnen bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan de op de kwantiteit. De rol van de provincie is de laatste jaren sterk veranderd. Samenwerking en samenspraak staat voorop. Het contingerings-systeem, waarin dwingend was vastgelegd hoeveel woningen een gemeente mocht bouwen, is afgeschaft. In ruil hiervoor heeft de provincie met de Valleiregio in 2005 afspraken gemaakt over de woningbouw. Deze zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3 (KWP3). In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen:

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

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van betaalbare woningen.

In de praktijk betekent dit voor de provincie dat vooral een voldoende aandeel goedkope woningbouw wordt gerealiseerd en dat de woningbouw levensloopbestendig, duurzaam en consument gericht is.¹

2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering

De Nota Wonen 2007-2015 wil niet alleen een antwoord geven op wat men op het terrein van het wonen in de gemeente Ede wil bereiken, maar vooral hoe men dat wil bereiken. Kader voor woningbouw in de gemeente Ede is de Nota wonen 2007-2015 en het Kwalitatief Woon Programma 3 (KWP3) van de provincie Gelderland.

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

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

Het onderhavige plan voorziet in de realisatie van betaalbare woningen.

Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

2.2.1 Ruimte voor woningbouw

De druk op de woningmarkt is in Ede groot. Dat blijkt zowel uit woningmarktonderzoek als het groot aantal gegadigden voor vrijkomende sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten in de huur- en koopsector. De nieuwste prognoses van het CBS laten zien dat de druk op de woningmarkt de komende jaren in veel regio's terug zal lopen, maar dat die in het gebied rond Utrecht-Ede-Arnhem onverminderd hoog blijft. Ede heeft behoefte aan ruime mogelijkheden

¹ Nota Wonen 2007-2015, Van visie naar realisering, blz. 7

voor woningbouw. Een en ander vraagt om een goede afstemming van de woningbouw-programmering in regionaal verband (WERV en Valleiregio) en met de provincie.

2.2.2 Realisering van betaalbare woningbouw

De vraag naar betaalbare woonruimte/woningbouw blijft groot. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden. Door stijgende bouwkosten en dergelijke heeft de provincie de prijsgrens van betaalbare koopwoningen inmiddels opgehoogd van € 160.000,-- naar € 170.000,--. De grens van betaalbare huurwoningen is € 664,66 per maand. Er zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen het voldoende realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen enerzijds en het waarborgen van een goede woon en leefkwaliteit anderzijds.

2.2.3 Voldoende slagingskansen voor woningzoekenden

Hoewel voldoende nieuwbouw de druk op de woningmarkt kan verlichten, is de rol van de bestaande woningvoorraad door haar omvang van groter belang als het gaat om het voorzien in de woningvraag. Dat vraagt vooralsnog om een helder en rechtvaardig woonruimteverdelings-beleid, waarbij de verschillende doelgroepen ongeveer gelijke slagingskansen hebben. Ook de doorstroming vraagt de aandacht, vooral de stagnerende doorstroming van de huur- naar de koopsector.

2.2.4 Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg

Niet iedereen is zondermeer in staat om zelfstandig te wonen. Dat geldt in de eerste plaats voor ouderen. Wanneer zich lichamelijke en soms ook psychische functiebeperkingen voordoen, ontstaat de behoefte aan aangepaste huisvesting en soms zorg. Dat geldt ook voor jongere mensen met een dergelijke beperking. Een derde categorie wordt gevormd door degenen die in sociaal opzicht niet in staat zijn zonder begeleiding zelfstandig te wonen. Dat vraagt om een goed en sluitend netwerk van geschikte huisvesting, zorg op maat en niet in de laatste plaats dienstverlening en welzijn. Met dat laatste wordt voorkomen dat mensen te weinig bij de samenleving worden betrokken en vereenzamen.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren als woonlocatie past binnen het bovengenoemde provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

3.1.1 Algemeen

Het plan voorziet in het planologisch vastleggen van het huidige gebruik van het achterhuis van het perceel Dorpsstraat 86 en het mogelijk maken van de realisatie van vier appartementen in het achterhuis van het perceel Dorpsstraat 86a.



Figuur 4: Dorpsstraat 86 in Lunteren (Bron: Stroomlijn-Cyclomedia)



Figuur 5: Dorpsstraat 86a in Lunteren (Bron: Stroomlijn-Cyclomedia)

Bij aanvragen voor de realisatie van één of meerdere woningen op achtererven, hanteert de gemeente Ede een 'nee, tenzij' beleid. Dit betekent dat de gemeente in het algemeen terughoudend is bij dergelijke aanvragen.

Over het algemeen is bij achtererven geen sprake van een directe relatie met de straat. Daarnaast wordt er naar gestreefd om de rust op de achtererven te bewaren. Hiermee worden ook eventuele problemen met privacy voorkomen.

3.1.2 Maatschappelijk belang

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

3.1.3 Precedentwerking

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

Het is echter gerechtvaardigd om voor de percelen Dorpsstraat 86 en 86a in Lunteren een uitzondering te maken, omdat hier sprake is van een maatschappelijk belang. Daarnaast is er sprake van een bestaand pand dat intern verbouwd zal worden en zal er geen nieuwbouw op het achtererf plaatsvinden.

In dit geval is dan ook geen sprake van precedentwerking.

3.2 Verkeer

3.2.1 Parkeren

In december 2007 heeft de gemeenteraad van Ede het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld. Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in Publicatie 182 van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechiek).

Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform CROW richtlijnen): **Stedelijk Zone, Dorpen, Lunteren/Bennekom**

Uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

In Lunteren is een blauwe zone van kracht en de Dorpsstraat is afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Als het parkeren op eigen terrein wordt opgelost, kan men onder de volgende voorwaarden in aanmerking komen voor een ontheffing:

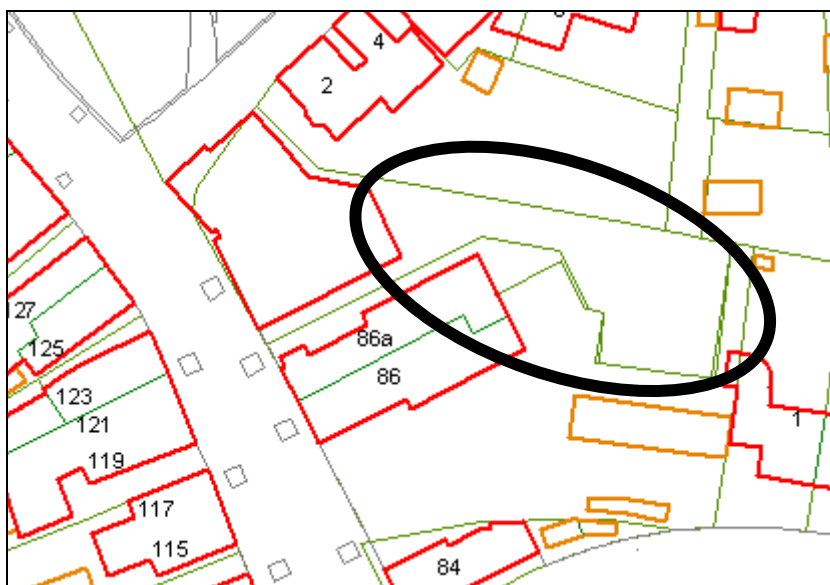
- De aanvrager dient als bewoner in de gemeentelijke basisadministratie te staan ingeschreven op een adres in het voetgangersgebied;
- de ontheffing wordt afgegeven op kenteken;
- er zijn maximaal twee kentekenvermeldingen per ontheffing mogelijk;
- de bewoners dient houder van het voertuig te zijn;
- met de ontheffing mag de ontheffinghouder te allen tijde het voetgangersgebied in- en uitrijden;
- het maximale aantal ontheffingen per adres is gelijk aan het aantal beschikbare parkeerplaatsen op eigen terrein;
- de ontheffing geldt uitdrukkelijk niet voor parkeren in het voetgangersgebied.

De onderhavige ontwikkeling kan niet los worden gezien van de reeds bestaande winkel en de appartementen daar boven, omdat op hetzelfde terrein geparkeerd dient te worden.

Voor de gevraagde bestemmingsplanwijziging geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per appartement. Een en ander impliceert dat er voor de vier appartementen op nummer 86a minimaal 5,2 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Deze parkeerplaatsen zijn reeds gerealiseerd bij de realisatie van de HEMA op het perceel Dorpsstraat 88 en de boven deze winkel gerealiseerde zes appartementen. Hiervoor gelden, op grond van het bestemmingsplan “Lunteren Centrum 2004”, de volgende parkeernormen:

HEMA:	1,6 parkeerplaatsen
Appartementen:	
2 middelgroot x 1,4 =	2,8 parkeerplaatsen
4 klein x 1,2 =	<u>4,8 parkeerplaatsen</u>
Totaal	9,2 parkeerplaatsen

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



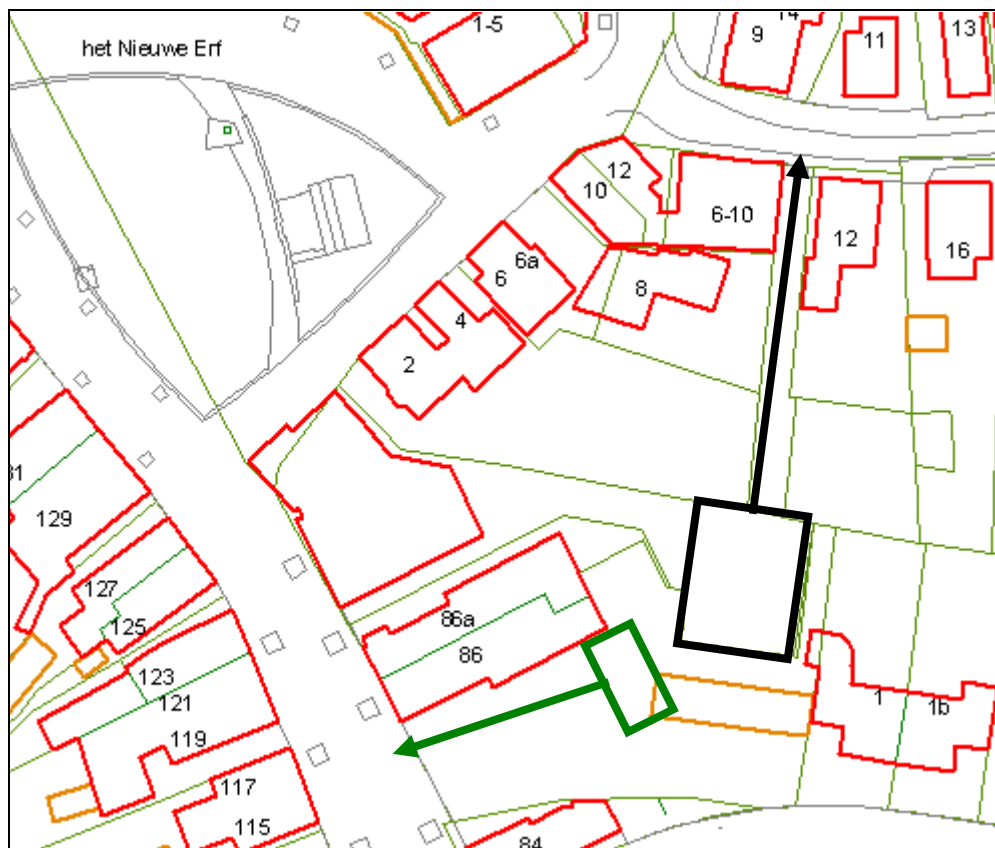
Figuur 6: Globale begrenzing terrein beschikbaar voor parkeervoorzieningen (Bron: Stroomlijn)

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

3.2.2 Uitweg naar Oranjestraat

In dit bestemmingsplan wordt tevens de ontsluiting op de Oranjestraat van het perceel Dorpsstraat 86a en van de HEMA met de daarboven gelegen appartementen bestemmingsplantechnisch geregeld. Dit betreft het vastleggen van de feitelijke situatie. Sinds de oplevering van de HEMA en de appartementen wordt het met de zwarte pijl (zie figuur 7) aangegeven pad namelijk gebruikt als ontsluitingsweg. Onder het regime van het bestemmingsplan “Lunteren Centrum 2004” is dit niet toegestaan. Door de bestemming van het pad te wijzigen in ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ wordt de status van ontsluitingsweg in het bestemmingsplan verankerd.

Door het uitwegen op de Oranjestraat wordt tevens het autoluwe karakter van de Dorpsstraat versterkt. De verwachting is dat door het realiseren van de uitweg het aantal verkeersbewegingen op de Dorpsstraat af zal nemen. Tevens geniet een ontsluiting via de Oranjestraat verkeerskundig de voorkeur, omdat de Dorpsstraat uitkomt op het voetgangersgebied.



Groen = parkeerplaatsen en ontsluiting Dorpsstraat 86 richting Dorpsstraat
Zwart = parkeerplaatsen en ontsluiting Dorpsstraat 86a richting Oranjestraat

Figuur 7: Ontsluiting van de percelen (Bron: Stroomlijn)

3.3 Waterparagraaf

3.3.1 Algemeen

Het plan voorziet in het planologisch vastleggen van het huidige gebruik van het achterhuis van het perceel Dorpsstraat 86 en het mogelijk maken van de realisatie van vier appartementen in het achterhuis van het perceel Dorpsstraat 86a (zie paragraaf 3.1). Het voorhuis is al eerder gerestaureerd. Er is geen toename van het verharde oppervlak.

In de huidige situatie wordt het vuilwater en het regenwater van het dakvlak met één leiding naar het gemengd vuilwaterriool in de Dorpsstraat gebracht.

Als in het plan de dakvlakken worden vervangen of nieuwe daken worden bijgebouwd wordt het hiervan afkomstige regenwater geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20 mm.

3.3.2 Beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. Volgens het Waterplan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water:

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

3.3.3 Riolering vuilwater

Voor de nieuwe panden moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het riool in de Dorpsstraat. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

3.3.4 Riolering regenwater

Het regenwater van bestaande dakvlakken en bestrating bij voorkeur infiltreren in de bodem. Als in het plan het dakvlakken vervangen worden of nieuwe daken worden bijgebouwd is het verplicht het regenwater te infiltreren in de bodem met een berging van 20 mm. Er dienen bladvangs in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

3.4 Archeologie / cultuurhistorie

3.4.1 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 prominentere 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:

- a. Het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.
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).

3.4.2 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)².

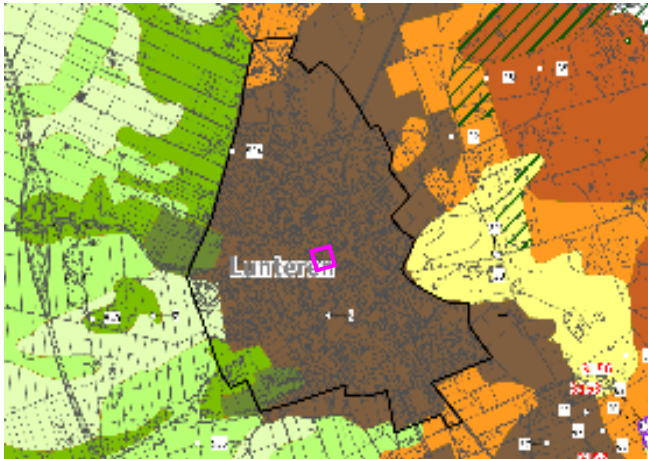
Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

² Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

3.4.2.1 Te verwachten archeologische waarden

In figuur 6 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). 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 is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed geconserveerd.



Figuur 6: projectgebied in roze kader

3.4.2.2 Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen) en geen waarnemingen. In de directe omgeving zijn wel drie onderzoeken uitgevoerd. Het betreft een booronderzoek aan de Julianalaan 1. Het betreffende onderzoeksgebied bleek deels verstoord te zijn. Op enkele plaatsen waren restjes esdek aanwezig. Daarnaast is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op de locatie Postweg / Hertenlaan. Op dit onderzoeksterrein bleek een intact esdek aanwezig te zijn. De hoge delen konden worden gekwalificeerd als veldpodzol, de lage delen als goor- en beekerdgronden. Archeologische indicatoren zijn ter plaatse niet aangetroffen. Aan de Postweg is onlangs een archeologische begeleiding uitgevoerd. Deels was de C-horizont vergraven door de bouwwerkzaamheden; op het overige deel van het terrein bleek de bodembouw intact te zijn.

3.4.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch legaliseren van bewoning in het achterhuis op het perceel Dorpsstraat 86. Daarnaast betreft het onderhavige bestemmingsplan het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van bewoning van het achterhuis aan de Dorpsstraat 86a en de wijziging van de bestemming, zodat de realisatie van appartementen mogelijk wordt.

Hiervoor is geen nieuwbouw noodzakelijk. Eventuele archeologische resten zullen derhalve bij de uitvoering van de bestemming niet worden verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt derhalve 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).

3.5 Natuurbeschermingswetgeving

3.5.1 Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

3.5.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

3.5.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Aangezien het om een bestemmingsplanwijziging gaat, waarbij de bestaande bebouwing niet gesloopt wordt en er verder geen ruimtelijke ingrepen in beoogd worden, is een toetsing aan de Flora- en faunawet niet benodigd. De zorgplicht van de Flora- en faunawet blijft echter wel van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

3.6 Milieuzonering

In de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is aangegeven hoe ontwikkelingen het beste ingepast kunnen worden in de omgeving qua milieuhinder. Dit betekent, dat de omliggende bedrijfsactiviteiten belemmerd kunnen worden in hun exploitatie. De VNG-brochure gaat er in eerste instantie vanuit, dat bedrijven een bepaalde hinderafstand hebben ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarnaast kan er sprake zijn van een gebied waarin functiemenging aanwezig is. Het gaat hier om een project in het centrumgebied van Lunteren. In de directe omgeving zijn diverse centrumfuncties aanwezig.

In dit gebied is vooral de bestemming ‘centrumdoeleinden’ aanwezig. Hierin zijn de gebruikelijke centrumfuncties mogelijk. Op dit moment is de functie ‘wonen’ dan ook al mogelijk. De planontwikkeling levert in het kader van de milieuzonering geen belemmeringen op.

3.7 Bodem

In 2004 is een bodemonderzoek uitgevoerd (Vink, M04-297, 10 december 2004) in verband met het nieuwe bestemmingsplan “Lunteren Centrum”. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigingen met koper, lood, zink en olie zijn aangetoond. In de ondergrond is alleen olie licht verhoogd waargenomen. In het grondwater is zink licht verhoogd aangetoond.

Het onderzoek is inmiddels verouderd, maar omdat er in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden is dat geen probleem. De locatie is onverdacht en daardoor kan er ook een vrijstelling van bodemonderzoek verleend worden.

3.8 Wet geluidhinder

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Met uitzondering van 30 km gebieden, heeft 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, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Het plangebied is gelegen in een 30 km/uur gebied. Wegen met dit regime zijn vrijgesteld van een geluidzone. Daarom is akoestisch onderzoek niet nodig.

3.9 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteits-eisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen. Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer 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 uitgebreide 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 bijvoorbeeld voor een plan met maximaal 1.500 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 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op minder dan 10 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. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.10 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

De wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

3.11 Brandweer

3.11.1 Beleidskader

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003.

Op 26 oktober 2006 heeft het Regionaal College Hulpverlening het 'dekkingsplan Hulpverlening Gelderland Midden' vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.11.2 Situatie plangebied

Het plan voldoet aan de in paragraaf 3.11.1 genoemde voorwaarden. De brandweer kan derhalve instemmen met de bestemmingsplanwijziging.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a” en het bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer L10034 d.d. 20-10-2010), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen “Verkeer-Verblijfsgebied” en “Wonen”. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming “Wonen” door middel van een bouwvlak aangegeven waar de appartementen gerealiseerd kunnen worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

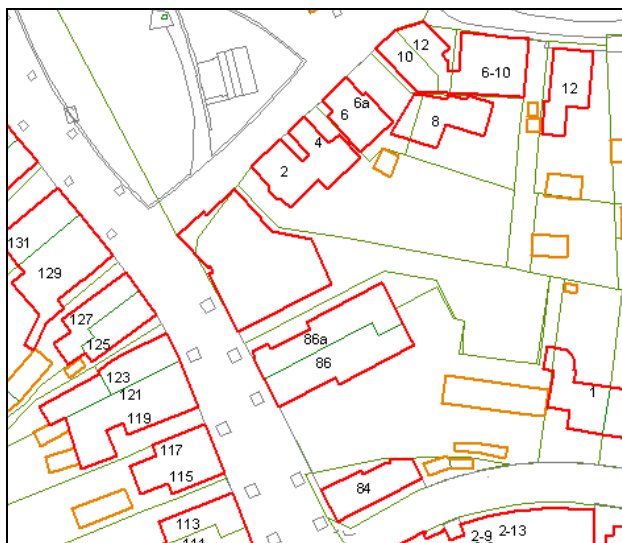
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Algemeen

De gemeente hanteert voor de zogenaamde buitendorpen, zoals Lunteren, een restrictief planologische beleid. Dit beleid houdt in dat een incidenteel verzoek om bestemmingswijziging ten behoeve van woningbouw alleen wordt gehonoreerd, als sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve verbetering van de situatie of een aanmerkelijk maatschappelijk belang. De woning + het achterhuis op de percelen Dorpsstraat 86 en 86a zijn beeldbepalend voor Lunteren en voor de Dorpsstraat in het bijzonder. Er bestaat dan ook een maatschappelijk belang om dit pand te behouden.

5.3.2 Overleg met omwonenden

De aanvragers hebben de eigenaren van de aangrenzende percelen op de hoogte gebracht van hun plannen.



Figuur 7: Situering aangrenzende percelen (Bron: Stroomlijn)

5.3.3 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Eem en Hulpverlening Gelderland Midden.

Provincie Gelderland

Overleg met de Provincie Gelderland is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde, omdat er geen sprake is van enig provinciaal belang.

VROM-Inspectie

Overleg met de VROM-Inspectie is eveneens niet aan de orde, omdat er geen nationale belangen bij dit bestemmingsplan in het geding zijn.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Het bestemmingsplan "Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a" geeft Waterschap Vallei & Eem geen aanleiding tot het maken van inhoudelijke opmerkingen. De ontwikkeling heeft geen invloed op de belangen van Waterschap Vallei & Eem.

Wel wordt verzocht om in de waterparagraaf aan te geven of er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, en hoeveel dat is. Ook is het gebruikelijk om een beschrijving te geven van zowel de huidige als de toekomstige waterhuishoudkundige situatie.

Reactie gemeente

Er is geen toename van het verharde oppervlak, omdat er slechts sprake is van het intern verbouwen van het achterhuis.

In de huidige situatie wordt het vuilwater en het regenwater van het dakvlak met één leiding naar het gemengd vuilwaterriool in de Dorpsstraat gebracht.

Als in het plan de dakvlakken worden vervangen of nieuwe daken worden bijgebouwd wordt het hiervan afkomstige regenwater geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20 mm.

Zie paragraaf 3.3.1.

De strook die in dit bestemmingsplan wordt bestemd als "Verkeer-Verblijfsgebied" levert ook geen uitbreiding van het verhard oppervlak op. Het betreft hier het juridisch vastleggen van de feitelijke situatie.

Hulpverlening Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem, registratienummer 626433

Hulpverlening Gelderland Midden geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes met een extern veiligheidsrisico aanwezig zijn.

Voor Hulpverlening Gelderland Midden is er dan ook geen reden om te adviseren over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied.

Wel wordt geadviseerd om advies te vragen bij de brandweer over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente

Overleg met de brandweer heeft plaatsgevonden. Het advies van de brandweer is opgenomen in paragraaf 3.11 van deze toelichting.

Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

5.3.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a" heeft van 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn tijdens deze periode twee zienswijzen op het plan binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in de Nota zienswijzen Bestemmingsplan "Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a" samengevat en voorzien van een antwoord.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd. De prioriteiten en uitgangspunten zijn aangegeven in de Nota Handhaving 2008: "Naleven is gewoon". Deze nota geldt ook voor dit bestemmingsplan.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

6.2 Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

BIJLAGEN

(bij de toelichting van het bestemmingsplan “Lunteren Centrum, Dorpsstraat 86 en 86a”)

1. Verkennend bodemonderzoek aan de Oranjestraat 12, Dorpsstraat 86-86a, Julianastraat tussen 19 en 25 en Klomperweg achter 28 te Lunteren.

Opdrachtgever: Gemeente Ede

Datum: 10 december 2004

Projectnummer: M04-297