



Bestemmingsplan

**Lunteren Zuid - De Hul
omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg**

(Lommerhof)

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3.	Procedure	4
1.4.	Geldend bestemmingsplan	5
1.5.	Leeswijzer	6
2.	Het plan	7
2.1.	Stedenbouwkundige structuur	7
2.2.	Beeldkwaliteitplan	7
2.3.	Bebouwing	7
2.4.	Verkeer en parkeren	8
2.5.	Groen en landschap	9
3.	Beleid	11
3.1.	Streekplan Gelderland 2005	11
3.2.	Uitwerking Streekplan: kernkwaliteiten Waardevolle landschappen	11
3.3.	Structuurvisie Lunteren (1999)	12
3.4.	Structuurvisie Zoekzones (2008)	12
3.5.	Woonbeleid	13
3.6.	Handboek groenstructuur en groenbeleid Ede	14
3.7.	Duurzaam bouwen	15
4.	Onderzoeksresultaten	16
4.1.	Archeologie/cultuurhistorie	16
4.2.	Ecologie	17
4.3.	Water	20
4.4.	Wet geluidhinder	21
4.5.	Luchtkwaliteit	22
4.6.	Externe Veiligheid	22
4.7.	Straalpaden	24
4.8.	Milieuzonering	24
4.9.	Bodem	25
5.	Economische uitvoerbaarheid	26
6.	Juridische aspecten	27
6.1.	Inleiding	27
6.2.	Inleidende regels	27
6.3.	Bestemmingsbepaling	27
6.4.	Algemene regels	27
6.5.	Overgangs- en slotregels	28
6.6.	Bestemmingen	28
7.	Inspraak en overleg	30
7.1.	Inspraak	30
7.2.	Vooroverleg	30
7.3.	Zienswijzen	30

1. Inleiding

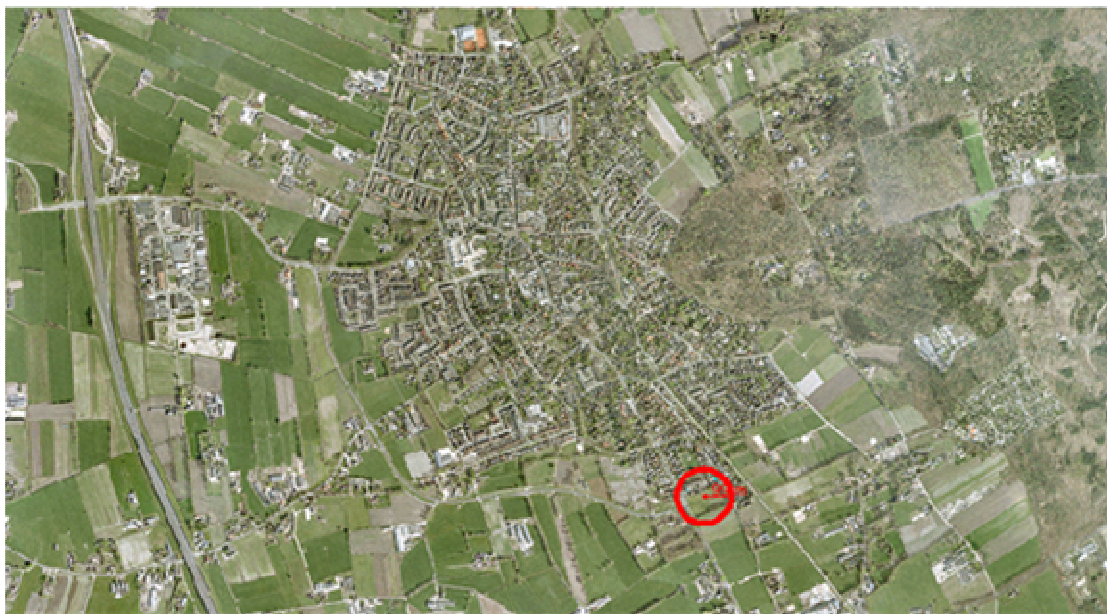
1.1. Aanleiding

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het terrein gelegen aan de Edeseweg/Oude Arnhemseweg in Lunteren. Het initiatief bestaat uit het realiseren van woningen op het perceel Edeseweg 15-17 in Lunteren en ter plaatse van het weiland ten zuiden ervan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisering van 53 (deels sociale) grondgebonden woningen. Van belang is dat het plan uitgaat van het handhaven van bestaande houtwallen op de locatie.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Lunteren en wordt begrensd door de Edeseweg in het westen en de Oude Arnhemseweg in het oosten. Aan de noordwestzijde bevindt zich de woning Edeseweg nr. 13, aan de noordoostzijde de (half)vrijstaande woningen Oude Arnhemse weg nrs. 46 t/m 50. Het gebied daartussen is onbebouwd (in gebruik als kwekerij). Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich een akker. De oppervlakte van het plangebied is ca. 2 ha.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter perspectief

1.3. Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet meer verplicht gesteld. De gemeente heeft over dit bestemmingsplan wel inspraak gehouden.

De formele bestemmingsplanprocedure wordt gestart met de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken. Hierover zal te zijner tijd worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van B&W beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel Edeseweg 15-17 heeft volgens het geldende bestemmingsplan "Lunteren Zuid - De Hul" (1987) de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden (M)'. De bestemming laat ter plekke een vrij massieve, aaneengesloten bebouwing toe, met een maximale goothoogte van 3 resp. 6 meter. De toegestane bouwhoogte is niet gebonden aan een maximum. Het weiland heeft de bestemming "A(z) Agrarisch zonder bebouwing". Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet toegestaan.



Afbeelding 2: Begrenzing plangebied



Afbeelding 3: Aanzicht vanaf Ede, zicht op bebouwing

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de huidige stedenbouwkundige structuur en de toekomstige ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 legt de juridische regeling uit. In hoofdstuk 7 zijn de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen.

2. Het plan

2.1. Stedenbouwkundige structuur

Bij de opzet van het plan zijn de landschappelijke basisstructuur en de bijzondere ligging van het plangebied aan de rand van het dorp, bij de hoofdentree van Lunteren, leidend geweest. De bestaande houtwallen zijn zoveel mogelijk gehandhaafd, waarmee de karakteristieke “groene kamer” intact blijft en het dorp aan de zuid- en oostzijde een robuuste groene zoom behoudt. De rij monumentale bomen in het noordelijk deel van het plangebied begeleidt de voornaamste ontsluitingsweg.

In navolging van de structuurvisie Lunteren is de karakteristieke lintbebouwing van royale villa's op ruime erven langs de Edeseweg (de “groene corridor”) in het plangebied doorgezet door middel van een gelijkwaardige strook vrijstaande en halfvrijstaande woningen.

De oostelijke flank van het plangebied wordt gevormd door zeven (half) vrijstaande woningen, gelegen aan een eigen weggetje aan de westzijde van de bestaande houtwal.

Het gebied tussen de genoemde bebouwingslinten is ingevuld met grondgebonden rijwoningen ter weerszijden van een royale, groene middenzone, die aan de zuidzijde direct in verbinding staat met het buitengebied (“groene long”). De meest zuidelijke punt biedt een venster op het landelijke gebied ten zuiden van Lunteren.

Het plangebied wordt aan de westzijde ontsloten vanaf de Edeseweg door middel van een primaire ingang direct ten noorden van de aansluiting Edeseweg/Westzoom en een halfverharde secundaire ontsluiting aan de zuidwestzijde, die uitsluitend bij calamiteiten voor auto's toegankelijk is. Deze wegen leiden naar twee binnenringen rond de centrale groene zone, die primair een verblijfskarakter zullen hebben. De zeven woningen aan de oostzijde van het plangebied worden via een bescheiden, zorgvuldig gekozen, opening in de houtwal ontsloten op de Oude Arnhemseweg.

Auto's kunnen worden geparkeerd langs de wegen en - centraal in het plan - in een groene, door hagen omzoomde hof.

2.2. Beeldkwaliteitplan

Voor de bebouwing op de locatie is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Aanvullend is er een beeldkwaliteitplan voor de openbare ruimte. Dit zal het kader vormen voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

2.3. Bebouwing

Algemeen

De verschijningsvorm van de woningen is zodanig gekozen, dat deze enerzijds aansluit op de villa-karakteristiek van de Edeseweg en anderzijds (planinwaarts) goed past in de dorps sfeer. Alle woningen worden voorzien van een royale kap. De goothoogten variëren van 3 tot 6 meter. De situering van de woningen en garages is zodanig gekozen, dat het plan door middel van diverse doorkijkjes een uitgesproken transparant karakter heeft.

Woningdifferentiatie

Het woningbouwprogramma voorziet in de bouw van 53 woningen (waarvan minimaal 32% in de sociale sector) met de volgende woningtypes:

- zes vrijstaande woningen (marktconform);
- tien twee-onder-één-kap-woningen (marktconform);
- vier rijwoningen in de prijsklasse vanaf € 235.000,-;
- negen rijwoningen in de categorie middelduur-hoog (€ 200.000,- tot € 235.000,-);
- zeven rijwoningen in de categorie middelduur-laag (€ 170.000,- tot € 200.000,-);
- zeventien rijwoningen in het goedkope segment (tot € 170.000,-).

Prijspeil maart 2006.

De woningen in het goedkope segment kennen een maximale prijs conform provinciaal beleid.

De vrijstaande woningen zijn 7 tot 8 meter breed, circa 12 meter diep en liggen 6 à 7 meter uiteen. De twee-onder-één-kap-woningen zijn circa 6 meter breed en ook circa 12 meter diep. Al deze woningen zijn voorzien van een garage en parkeergelegenheid op eigen erf. De rijenwoningen hebben een voorgevelbreedte van plm. 5 meter en een diepte van plm. 10 meter, met uitzondering van de rug-aan-rugwoningen die de koppen van de bouwblokken verbijzonderen.

Woningen aan de Edeseweg

Aan de Edeseweg zullen (half-)vrijstaande woningen worden gebouwd. Deze woningen volgen wat karakteristiek en situering betreft de bestaande bebouwing langs de Edeseweg. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een royale kap en heeft een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 11 meter. De hoofdgevels zijn op de Edeseweg georiënteerd en vijf woningen krijgen een eigen inrit aan de Edeseweg.

Oude Arnhemseweg

Aan de Oude Arnhemseweg komen voornamelijk tweekappers, die vanwege de situering achter de bestaande houtopstand een beschutte ligging zullen hebben. De nieuwbouw aan deze zijde van het plangebied is autonoom ten opzichte van de overige bebouwing aan deze weg. De woningen van twee bouwlagen met een kap worden gesitueerd aan een 'intiem' woonstraatje. De woningen die op de uiterste hoeken zijn gelegen hebben een afwijkende kapvorm en nokrichting, terwijl de tussenliggende tweekappers twee bouwlagen hebben met een royaal schilddak in de langsrichting. De goothoogte bedraagt 6 meter en de bouwhoogte is 11 meter.

Binnengebied

In het binnengebied worden bouwblokken met mansardekappen toegepast, waarbij de kaprichting de stedenbouwkundige structuur ondersteunt. De blokken bestaan uit 5 à 7 aaneengebouwde woningen van twee bouwlagen met een kap, die zakt naar een goothoogte van circa 4 meter. De bouwhoogte is 10 meter.

2.4. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied wordt op twee wegen ontsloten, te weten de Edeseweg en de Oude Arnhemseweg. Zeven woningen worden ontsloten door middel van een gezamenlijke ontsluiting op de Oude Arnhemseweg, via een bescheiden, zorgvuldig gekozen, opening in de houtwal in de houtwal. Daarnaast worden 41 woningen vanuit een hofje ontsloten op de Edeseweg.

Op de nieuw aan te leggen wegen binnen het plangebied gaat een maximumsnelheid van 30 km/uur gelden. Verder wordt er een voorrangsregeling ingesteld, waarbij het verkeer op de Edeseweg voorrang heeft. De resterende vijf woningen worden via eigen inritten op de Edeseweg ontsloten.

Parkeren

In het plangebied zijn in totaal 107 parkeerplaatsen opgenomen. Het merendeel hiervan (69 stuks) is gesitueerd in de openbare ruimte. Na toepassing van reductiefactoren voor particuliere parkeerplaatsen (op basis van de CROW-richtlijnen) heeft het westelijk deel van het plangebied een gemiddelde parkeernorm van ruim 1,7 parkeerplaats per woning en het oostelijke deel 2 parkeerplaats per woning.

Langzaam verkeer

Voor voetgangers en fietsers is er geen directe verharde verbinding tussen de woningen die worden ontsloten via de Edeseweg en de Oude Arnhemseweg. De enige verbinding is het aangrenzende zandpad tussen beide wegen. Richting Lunteren-centrum kunnen voetgangers gebruik maken van het trottoir langs de Oude Arnhemseweg of van het (brom)fietspad langs de Edeseweg.

2.5. Groen en landschap

Plangebied en landschap

Het plangebied grenst aan verspreid staande bebouwing, akkers en weilanden. Het vormt de overgang van het dorp Lunteren naar het open landschap en andersom. Kenmerkend voor het plangebied zijn de bestaande hoge houtwallen die het gebied omkaderen. Het weiland wordt hierdoor driezijdig omsloten en er ontstaat een kamer. De bestaande bebouwing staat gedeeltelijk tussen de beplanting en is goed zichtbaar vanaf de Edeseweg. Dit deel van het plangebied wordt gesaneerd. Verscheidene bomen in het plangebied zijn oud en zeer waardevol voor de omgeving en dienen behouden te blijven.

Inrichtingsplan buitenruimte

De bestaande beplanting heeft de basis gevormd voor het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan van de buitenruimte. Omdat de beplanting van de houtwallen waardevol en beeldbepalend is voor het gebied, wordt de beplanting zoveel mogelijk behouden. Dit is goed zichtbaar als men het plangebied inrijdt, omdat de toegangsweg wordt begeleid door een bestaande houtwal. Op een zorgvuldig gekozen locatie wordt de houtwal bescheiden doorsneden door de ontsluitingsweg.

Sommige bomen zullen worden verwijderd omdat deze slecht zijn of andere bomen hinderen in de verdere ontwikkeling. Aldus ontstaat een vitaal en waardevol bomenbestand.

In de nieuwe middenas van het binnengebied worden bomen geplaatst met daaronder ruimte voor bloemrijke heesterbeplanting. In het centrale deel is ook ruimte voor een kleine speelplaats.

De overgangen van openbaar naar privé worden vormgegeven door een haag. Hierdoor kan een groen en uniform beeld ontstaan en wordt de openbare ruimte duidelijk omkaderd.



Afbeelding 4: Inrichtingsplan (mei 2010)

De bestaande hoogteverschillen in het plangebied zijn gebruikt om het niveauverschil tussen de Edeseweg en de Oude Arnhemseweg op te vangen. Er zijn drie deelgebieden te onderscheiden, de zone langs de Edeseweg, het middengebied en de zone langs de Oude Arnhemseweg. Het natuurlijke reliëf blijft hierdoor zichtbaar.

Om de centrale groenzone heen liggen de rijwegen en ruimten voor parkeren. In de groenzone is ruimte voor groen en openbaar verblijfsgebied. Hier is een visuele verbinding gemaakt met het omliggende open landschap door een opening te maken in de houtwal naar de akkers.

Op de overgangen van privé naar openbaar worden groene hagen geplant. Aldus ontstaat een uniform, groen beeld.

Langs de Oude Arnhemseweg is de houtwal nagenoeg intact gehouden, en is de bescheiden toegang tot dit deel van het plangebied op een zorgvuldig gekozen plaats in de bestaande houtwal gesitueerd.

De huidige inrit langs de Edeseweg wordt kleiner gemaakt. De groenstrook (gazon en hagen) langs het fietspad wordt doorgetrokken. Daardoor zal de inrit ruimtelijk beter aansluiten op de Edeseweg.

De groenstructuur van het inrichtingsplan wordt hoofdzakelijk bepaald door de bestaande boombeplanting. Nieuwe bomen en groene hagen in gazonstroken zijn toegevoegd. Het totale beeld van de buitenruimte zorgt voor een plan met een sterk groen karakter.

3. Beleid

3.1. Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Volgens de beleidskaart ruimtelijke structuur ligt het plangebied deels in bebouwd gebied (het noordelijke deel) en deels in een gebied dat is aangeduid als waardevol landschap (het zuidelijke deel).

In het provinciaal 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.

De provincie wil voldoende ruimte reserveren voor de behoefte aan stedelijke functies, waaronder wonen. In overleg met de regio's wordt uitbreidingsruimte uitgewerkt in zoekzones voor stedelijke functies. De regionale uitwerkingen worden als streekplanuitwerkingen vastgesteld.

3.2. Uitwerking Streekplan: kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

Deze streekplanuitwerking (2005) bestaat uit een uitwerking van de kernkwaliteiten en cultuurhistorie die in het Streekplan voor de Waardevolle landschappen zijn vastgesteld. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter-) nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. Voor zover de waardevolle landschappen deel uitmaken van het multifunctioneel gebied is de voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past binnen de door de regio vast te stellen of reeds bepaalde zoekzones voor stedelijke functies en dat recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

In het waardevolle landschap geldt een ja-mits benadering voor wat betreft het toevoegen van nieuwe bouwlocaties. Wanneer in het waardevolle landschap nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap, zoals deze staan beschreven in de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen'. Indien aangetoond kan worden dat aangesloten wordt bij voornoemde kernkwaliteiten, is er vanuit de optiek van het waardevolle landschap geen belemmering voor onderhavig plan.

Motivering voor dit plangebied:

Het plangebied ligt in de dorpsrandzone van Lunteren. Direct ten westen van het plangebied start de lintbebouwing langs de Edeseweg en ook ten oosten van het plangebied is bestaande bebouwing aanwezig. De nieuwbouw vult een leeg gebied tussen bestaand bebouwd gebied op, er is geen sprake van een 'uitstulping' van nieuwbouw in open gebied. Het opschuiven van de dorpsrand sluit aan bij de reeds bestaande bebouwing.

De in het plangebied aanwezige bebouwing is van zodanig matige ruimtelijke kwaliteit dat vervanging gewenst is. De functiewijziging van een bedrijf naar woonomgeving draagt ook bij aan de wens om in deze bijzondere dorpsrandsituatie een goede overgang dorp-buitengebied te creëren.

Als karakteristieken van het waardevolle landschap zijn op deze locatie o.a. te noemen: de openheid van de engen en de toenemende kleinschaligheid naar de kern Lunteren toe. Op kleiner schaalniveau zal een goede invulling moeten worden gegeven aan de overgang van onbebouwd naar bebouwd gebied. Dit gebeurt door bestaande landschapselementen zo veel mogelijk in te passen: de veenderbeek en houtwal aan zuidelijke rand, de houtsingel aan de Oude Arnhemseweg en de groene entree in het midden van het plangebied. Centraal in het plangebied is een "groene long" gecreëerd die een directe relatie heeft met het landelijk gebied aan de zuidzijde van Lunteren. De locatie heeft middels de bestaande houtwallen een duidelijke fysieke begrenzing in zuidelijke richting gekregen.

3.3. *Structuurvisie Lunteren (1999)*

Het gebied tussen de Edeseweg en de spoorlijn behoort tot het Kerndeelgebied Lunteren-Oost (A3). Karakteristiek voor dit gebied is de villa-achtige bebouwing op in grootte variërende kavels met op enkele plaatsen appartementen en rijtjeswoningen. De sfeer wordt in sterke mate bepaald door de overwegend groene binnengebieden en diverse grote boomgroepen die een bosachtige uitstraling hebben. Voor alle kerndeelgebieden geldt dat het beleid ten aanzien van bebouwing in de binnengebieden zeer terughoudend is.

De Edeseweg is als ruimtelijke drager gekenmerkt met daarin de zogenaamde 'Edese Poort'; grens tussen dorps- en landelijk gebied. Op zo'n plek wordt door accentuering van de aanliggende bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte duidelijk gemaakt dat een ander gebied wordt betreden. Hier begint/eindigt de bebouwde kom en start een ander snelheidsregime.

Ten zuiden van het Kerndeelgebied ligt de Lunterse Laagte; een min of meer rechthoekig, door hoogopgaande beplanting, omzoomd weiland. Aandachtspunten zijn onder andere de versterking van de groene kamer, het behoud van waardevolle beplanting en de landschappelijke inpassing van bebouwing.

Conclusie

In de Structuurvisie Lunteren was voor onderhavig plangebied nog niet voorzien in woningbouwontwikkeling. Het plangebied ligt in de 'Groenkop' Lunterse Laagte en grenst direct aan het Kerndeelgebied Lunteren Oost. Met het besluit van het college om de komgrens aan de Edeseweg in zuidelijke richting te verplaatsen wordt min of meer de grens tussen het Kerndeelgebied en het Landschap verlegt en schuift als het ware ook de Poort in zuidelijke richting op. Het plangebied komt daarmee in het Kerndeelgebied Lunteren Oost te liggen.

3.4. *Structuurvisie Zoekzones (2008)*

De gemeente Ede heeft in 2008 een structuurvisie vastgesteld met zoekzones voor woningbouw in de gemeente. Ook in de kern Lunteren zijn diverse locaties als zoekzone bestempeld.

Onderhavige locatie zit daar niet bij, aangezien ten tijde van het vaststellen van de structuurvisie de plannen voor deze locatie al in een gevorderd stadium waren en er technisch gezien geen sprake meer was van een zoekzone.

3.5. Woonbeleid

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke Nota Wonen 2007-2015 wil niet alleen een antwoord geven op wat men op het terrein van het wonen in Ede wil bereiken, maar vooral h $\ddot{o}$ e men dat wil bereiken. Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

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

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 e.d. heeft de provincie de prijsgrens van betaalbare koopwoningen inmiddels opgehoogd van €160.000,- naar €170.000,-. De grens van betaalbare huurwoningen is €631,- 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. Voor de grotere woningbouwlocaties in Ede Stad geldt een aandeel van 30% betaalbare woningbouw als uitgangspunt. In het plangebied Lommerhof wordt dit percentage ruim gerealiseerd.

3. Voldoende slaagkansen 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 woonruimteverdelingsbeleid, waarbij de verschillende doelgroepen ongeveer gelijke slaagkansen hebben. Ook de doorstroming vraagt de aandacht, vooral de stagnerende doorstroming van de huur- naar de koopsector.

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.

Regio en provincie

Met de nota 'Woonbeleid met kwaliteit' heeft de provincie een omslag gemaakt van kwantiteit (contingenten) naar kwaliteit. Er wordt meer gekeken welke bevolkingsgroepen behoefte hebben aan woonruimte: starters, mensen met een laag inkomen en senioren. De gemeente en de provincie hebben hierover, in het kader van het kwalitatieve woonprogramma (KWP), afspraken gemaakt. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Het KWP wordt periodiek bijgesteld.

3.6. Handboek groenstructuur en groenbeleid Ede

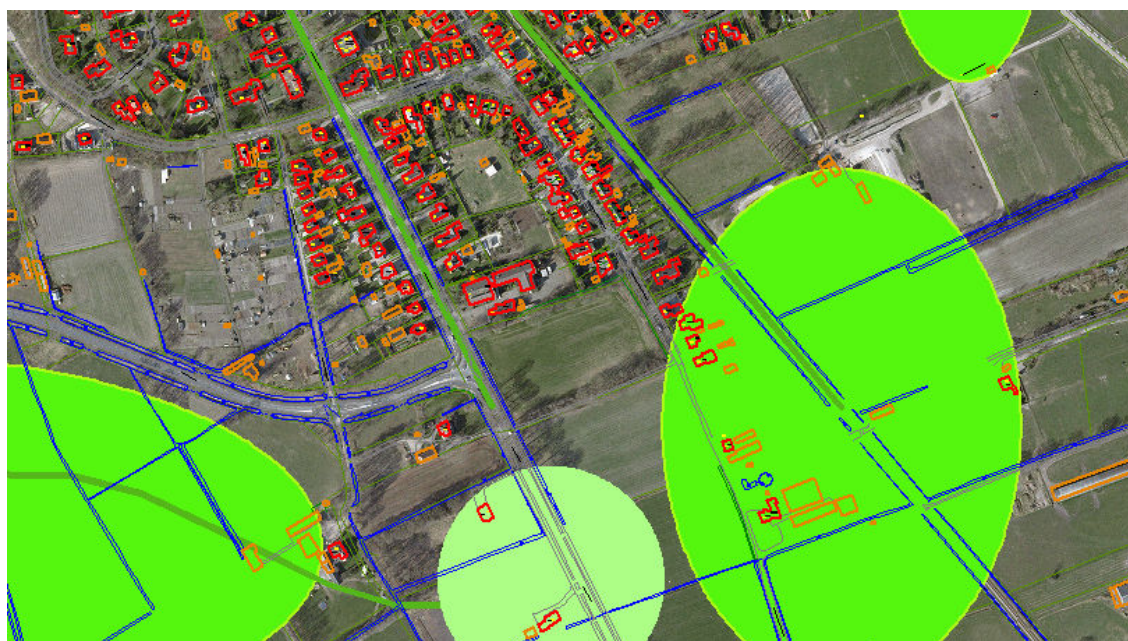
In de directe omgeving liggen de Veendereng en Lunterse laagte. De Veendereng kenmerkt zich door een karakteristieke open ruimte en de Lunterse laagte door een landschappelijk patroon van coulissen en groene kamers. De Edeseweg kenmerkt zich door een (deels monumentale) laanbeplanting. Ter hoogte van de dorpsentree verandert het groene karakter in een meer stedelijke omgeving met hagen en enkele verspreid staande straatbomen. Grote lommerijke voortuinen bepalen mede het groene karakter van de weg binnen de kern.

Tekst uit deel 1: De ligging op de overgangszone van de Veluwe naar de Gelderse Vallei is te merken aan de sterke oost-west structuur van de kern. Het buitengebied dringt door middel van enkele 'groene lobben' plaatselijk vrij ver door in de kern.

Tekst uit deel 2 Visie: De gehele kern ligt op de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei en raakt aan de westzijde de openheid van de Gelderse Vallei.

Centraal voor Lunteren staat het behouden (en versterken) van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur. Behoud van de verschillende landschappelijke karakters, behoud en uitbreiding van de groenvoorzieningen en versterken van de dorpsranden.

In overleg met de regiogemeenten en de provincie Gelderland is deze locatie, samen met een aantal andere locaties aan de zuidwestzijde van Lunteren, aangewezen als locatie stedelijke ontwikkeling. Daarbij hebben vooral de bereikbaarheid, de ligging ten opzichte van het centrum en het station en de kans om hier een fraaie afronding van het dorp te creëren een rol gespeeld.



Afbeelding 5: Uitsnede Hoofdgroenstructuur

3.7. *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 onder andere verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning.

Aspecten van duurzame stedenbouw zijn bijvoorbeeld zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand.

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

4. Onderzoeksresultaten

4.1. Archeologie/cultuurhistorie

In juni 2007 heeft ADC ArcheoProjecten in het plangebied een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd.¹ Reden voor dit onderzoek was de hoge verwachting voor vindplaatsen uit alle perioden, met een nadruk op de perioden laat-Neolithicum tot en met Bronstijd/ IJzertijd. De flanken van de stuwwal vormen al vanaf de Steentijd een aantrekkelijke vestigingslocatie voor mensen. De vele vindplaatsen uit verschillende archeologische perioden tussen Lunteren en Ede wijzen hierop.

De topografische kaart Veluwe en Veluwezoom (1801-1812) en het minuutplan (1827) laten zien dat de locatie in die tijd in gebruik was als bouwland (met daaromheen een strook met hakhout). Deze situatie bestaat in 1911 nog steeds, volgens de historische kaart. De locatie is vermoedelijk nooit bebouwd geweest.

Onderzoeksresultaten

Bij het proefsleuvenonderzoek zijn vier putten aangelegd. De bovengrond van de putten 1 en 2 was over de hele lengte verstoord door ploegen, waardoor het oorspronkelijke niveau van de C-horizont niet bewaard is gebleven. In beide putten is een aantal recente verstoringen waargenomen, waaronder twee sloten. Daarnaast is een aantal natuurlijke sporen aangetroffen. In de putten 3 en 4 zijn slechts natuurlijke verstoringen waargenomen. De ondergrond van vooral het westelijk deel van put 3 en het oostelijk deel van put 4 bestond uit (licht)bruin zand met zeer veel ijzerconcreties.

Bij het onderzoek is geen vondstmateriaal aangetroffen, afgezien van een fragment vuursteen. Dat bevond zich in de verstoordte bovengrond, bij de aanleg van het profiel in put 4. Het betreft een afslag met cortex waarop een slagbult is te zien. Het fragment is niet verder bewerkt.



Afbeelding 6: Ligging putten proefsleuvenonderzoek

Waardering en selectiebesluit

In het plangebied is niet een te waarderen vindplaats aangetroffen. Uit archeologisch oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de plannen. Voor het plangebied geldt, kortom, een negatief selectieadvies; er is geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig op deze locatie. Het is echter nooit volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk heeft in dat geval de plicht om archeologische vondsten te melden bij de gemeentelijke archeoloog, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

¹ Benthem, A. van, *Lunteren-Edeseweg (gemeente Ede). Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, ADC ArcheoProjecten Rapport 1030, Amersfoort 2007.

Bovengenoemd inventariserend veldonderzoek heeft alleen in het zuidelijke deel (weiland) plaatsgevonden. De gemeente acht het niet noodzakelijk om aan de noordkant van het plangebied archeologisch onderzoek uit te voeren. De resultaten van de onderzochte proefsleuven (specifiek put 1), dat er sprake is van een verstoord bodemprofiel tot in het archeologisch relevante niveau en het ontbreken van concrete aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats, zijn een betrouwbare indicatie voor de archeologische (verwachtings-) waarde van de noordzijde van het plangebied. Ook in de directe omgeving zijn geen andere concrete aanwijzingen (vondstmeldingen, AMKterreinen) voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats.

4.2. Ecologie

Algemeen

Flora en fauna

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Indien de kans bestaat dat de ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen de plannen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het EHS beleidskader. Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige^[1,2], aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

[1] Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

[2] Het ecologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd conform het Programma van Eisen (PvE) zoals opgesteld door de gemeente Ede.

Natuurwetgeving en -beleid

Flora- en faunawet

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 in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Het uitgangspunt van de wet is dat schadelijke effecten op beschermde soorten zijn verboden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan: het “nee, tenzij”-principe.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;

- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er vier categorieën beschermingsniveaus onderscheiden (tabel 1, 2, en 3 soorten en vogelsoorten) waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Dit betekent onder meer dat algemene soorten (tabel 1) niet meer ontheffingsplichtig zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast is door uitspraken van de Raad van State de beoordeling van ontheffingen van de Flora- en faunawet veranderd. Voor soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn kan alleen nog ontheffing verkregen worden voor belangen die zijn opgenomen in hetzij, de Habitatrichtlijn, hetzij de Vogelrichtlijn. In zowel de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn wordt 'ruimtelijke inrichting of ontwikkeling' niet als belang aangemerkt. Tevens worden 'dwingende redenen van groot openbaar belang' niet als belang in de Vogelrichtlijn genoemd. Op basis van deze twee belangen kan voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geen ontheffing aangevraagd worden.

Om overtreding van de Flora- en faunawet bij de aanwezigheid van beschermde soorten te voorkomen kan het noodzakelijk om mitigerende maatregelen te treffen. Deze mitigerende maatregelen dienen te worden opgenomen in een door de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV goed te keuren activiteitenplan. De Dienst Regelingen beoordeelt of de beschreven aanpak voldoende is om de functionaliteit van het habitat van de betreffende soort te waarborgen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

Natuurbeschermingswet 1998

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd. Andere gebieden beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet zijn beschermde natuurmonumenten en wetlands.

Het is van belang na te gaan of er een beschermd natuurgebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones (evz) - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op circa 650 meter van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Van negatieve effecten is alleen sprake, indien er als gevolg van de herontwikkeling nieuwe activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op de Veluwe. Gezien de aard van de plannen- vervangende nieuwbouw en geringe dorpsuitbreiding- en de afstand tot het Natura-2000 gebied zijn dergelijke negatieve effecten niet aan de orde. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: ligging Natura 2000-gebied

Soortenbescherming

Plangebied

In het plangebied zijn twee delen te onderscheiden. Aan de noordelijke kant ligt een voormalige school, omgeven door verharding en beplanting. In de beplanting zijn (tuin)soorten als hibiscus, sierappel en diverse cultivars aanwezig. Grenzend aan de beplanting van de voormalige school ligt aan de zuidelijke kant een paardenwei met een houtwal van circa 8 meter breed. De houtwal bevindt zich aan de mond-, oost- en zuidkant van de paardenwei. Deze houtwal bestaat voornamelijk uit eiken (voormalig hakhout) en jonge esdoorns.

Bureau Waardenburg heeft in 2006 een oriënterend veldbezoek (notitie 06-416/06.02032/IngHR) gebracht aan het plangebied om de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen en om een inschatting te maken of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet benodigd is.

Onderzoeksresultaten

De houtwal en het weiland vormen een geschikte habitat voor de egel, konijn, haas en muizen, zoals veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis en rosse woelmuis. Sporen of exemplaren van deze soorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Vanwege de ligging tussen de stedelijke omgeving van Lunteren en intensief gebruikt landbouwgebied en de beperkte oppervlakte van het terrein worden hooguit enkele konijnen en een enkele haas of egel verwacht. Uit de literatuur is het voorkomen van boombewonende vleermuissoorten niet bekend, met uitzondering van de gewone dwergvleermuis uit de omgeving. Negatieve effecten op genoemde soorten zijn niet te verwachten, omdat de houtwal behouden blijft.

Het plangebied heeft betekenis voor algemeen voorkomende soorten planten en zoogdieren. Door de voorgenomen bebouwing van het gebied is ten aanzien van een aantal algemeen beschermde soorten sprake van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten (Tabel 1 wet) echter een vrijstelling. Daarnaast hebben de houtwallen in het plangebied mogelijk een functie voor vleermuizen (Tabel 3 soorten). Na de realisatie van de woningen blijft het plangebied hiervoor geschikt, omdat de houtwal rond het terrein behouden blijft.

Voorwaarden:

Broedvogels:

- Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting op het terrein van de voormalige school buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus.

Zoogdieren:

- Om vernietiging van verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren door de sloop- en bouwwerkzaamheden te voorkomen, wordt aanbevolen de beplantingen voor aanvang van de sloopwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van zoogdieren (m.n. egels) en deze buiten het plangebied te plaatsen.
- Met eventueel binnen het gebied foeragerende vleermuizen kan rekening worden gehouden door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen, waarbij de openbare verlichting alleen naar beneden gericht is en geen uitstralende werking heeft.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000 gebied de Veluwe, een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde.

Mits rekening gehouden wordt met de bovengenoemde voorwaarden, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op beschermde soorten (Flora- en faunawet). Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

4.3. Water

Algemeen

In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Het door het waterschap geleverde advies is meegenomen in de planontwikkeling en is in onderstaande waterparagraaf verwerkt.

Beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan 2008-2012. Dit plan is een gezamenlijk product van waterschap Vallei & Eem, provincie Gelderland, waterleidingbedrijf Vitens en de gemeente Ede. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, zoals beschreven in het Waterplan, zijn:

- Vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- Scheiden van vuil en schoon water;
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving
- Neutraliseren van negatieve effecten op de omgeving.

Situatie plangebied

Riolering

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering, het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Hoewel het plangebied is gelegen in de grondwaterfluctuatietoneel, blijft de grondwaterstand, inclusief de mogelijke peilstijging, voldoende diep om het hemelwater te infiltreren.

Vuilwater

Vuilwaterafvoer voor nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Het rioolstelsel van het plangebied is opgesplitst in twee systemen. De via de Oude Arnhemseweg te ontsluiten woningen hebben het aansluitpunt op de riolering in de Oude Arnhemseweg. De woningen op het middenterrein en de woningen gesitueerd aan de Edeseweg worden aangesloten op de riolering in de Edeseweg.

Hemelwater

Regenwater afkomstig van nieuwe verhardingen en gebouwen mag niet worden aangesloten op de riolering. Onderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied bodemopbouw en grondsamenstelling zodanig zijn, dat infiltratie van regenwater mogelijk is. Onder de openbare verharding wordt een IT-riool aangelegd om het hemelwater te infiltreren in de bodem. Het IT-riool is gedimensioneerd op een berging van 40 mm met een ledigingstijd van 24 uur. Daarnaast dient een noodvoorziening aanwezig te zijn om hemelwater tijdens zware neerslag te kunnen lozen. Deze voorziening, waarvan de locatie nader wordt bepaald, mag niet worden aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel. Op particulier terrein dient van daken en (half)verharding afkomstig regenwater op eigen terrein te infiltreren. Dakverharding <500m² heeft een berging van 20 mm met een overloop naar de openbare verharding. Bij het infiltreren van regenwater mag geen gebruik worden gemaakt van uitlogbare bouwmaterialen, zoals zinken dakgoten. Ook moet rekening worden gehouden met aanvullende maatregelen, zoals zandvangputjes, bladscheiders in kolken en regenpijpen.

Het Waterschap Vallei & Eem heeft bij brief van 4 november 2008 aangegeven dat de randvoorwaarden en aandachtspunten op een correcte wijze zijn meegenomen in het bestemmingsplan.

4.4. Wet geluidhinder

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 L_{den} voor wegverkeer en 55 dB L_{den} voor railverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in stedelijk gebied is deze hogere grenswaarde maximaal 63 dB L_{den} en in het buitengebied is dit maximaal 53 dB L_{den}. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}. Voor railverkeer geldt een maximale grenswaarde van 68 dB L_{den}.

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzones van de relevante wegen Edeseweg en de Westzoom. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het spoorwegtraject Ede-Amersfoort.

Uit het akoestisch onderzoeksrapport "partiële wijziging van het bestemmingsplan Lunteren "Herontwikkeling Edeseweg 15-17 te Lunteren", nr. E08.002 d.d. april 2009 en gewijzigd 10 juni 2010 blijkt dat alleen de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB als gevolg van het verkeer op de Edeseweg ter plaatse van 13 woningen wordt overschreden. Aan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB wordt voldaan.

Door het toepassen van een bronmaatregel in de vorm van het verlagen van de maximum snelheid ter plaatse van 80 km/uur naar 50 km/uur wordt een akoestisch acceptabel leefklimaat gerealiseerd. De snelheidsverlaging helpt de geluidsbelasting met name in het zuidoostelijke deel van het plan te verlagen. Hierdoor wordt ook ter plaatse van de meeste woningen in de tweedelijns bebouwing aan de voorkeursgrenswaarde voldaan en zal de geluidsbelasting buiten de woningen (tuin) ook worden verlaagd. Deze maatregel draagt bij aan een beter leefklimaat voor het hele plan. Deze bronmaatregel is inmiddels getroffen.

Verdere maatregelen bij de bron, zoals het aanbrengen van een geluidarm wegdek ontmoeten overwegende bezwaren van financiële zin. Maatregelen in de overdracht zoals het plaatsen van geluidsschermen is uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Daar ondanks de getroffen maatregel nog niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai moet het college van burgemeester en wethouders voor de 13 woningen een hogere waarde vaststellen van maximaal 61 dB.

4.5. Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). 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. 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. Deze 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 0,4 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Het plan voorziet in de realisatie van 53 woningen en valt daarmee ruimschoots binnen de grenzen van het NIBM. Uit eerdere berekeningen van de gemeente Ede is al gebleken dat de realisatie van het plan niet tot overschrijdingen van de grenswaarden zou leiden. Een verdergaand onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.6. Externe Veiligheid

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.

Plangebied De Lommerhof (Edeseweg 15-17) te Lunteren

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.

Berekeningen in het kader van het plan "Molenpol" gelegen langs dezelfde spoorlijn in Lunteren bevestigen deze conclusies. In dit plan is ook nog sprake van een hogere woningdichtheid dan in het plan "De Lommerhof" het geval is. Uit die berekeningen is geen plaatsgebonden risicocontour berekend. De resultaten van de berekeningen gaven 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 ontwikkeling van "De Lommerhof" is mogelijk mits het groepsrisico wordt verantwoord.

De regionale brandweer heeft in haar brief (d.d. 2 april 2008, kenmerk: HGM/PPP/2008/) o.a. het volgende geadviseerd:

- actieve risicocommunicatie voor omwonenden
- optimaliseren van bluswatervoorziening nabij het spoor
- zelfredzaamheid te vergroten door meer vluchtwegen in het plan te creëren

Deze drie adviezen worden hieronder besproken.

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. In het risicocommunicatieplan zullen alle relevante risico's en de te nemen acties worden meegenomen.

Uit inventarisatie van de gemeente Ede is gebleken dat (ter plaatse van de Oude Arnhemseweg) nabij het plan voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn om een eventueel incident op het spoor te kunnen bestrijden. Er is geen extra bluswatervoorziening voor ongevallen op het spoor nodig.

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 echter zeer waarschijnlijk te vervallen en daarmee ook de veiligheidsrisico's.

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. Communicatie over de veiligheidsrisico's voor "De Lommerhof" zullen in het aanstaande communicatieplan van de gemeente Ede worden meegenomen. Uit inventarisatie van de gemeente Ede is gebleken dat ter plaatse voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn om een eventueel incident op het spoor te kunnen bestrijden. De gemeente vindt het zogenaamde overgebleven 'restrisico' en de door het plan ontstane toename van het groepsrisico acceptabel.

4.7. *Straalpaden*

De radarverstoringsgebieden hebben een toetsingshoogte van 45 meter vanaf radarniveau. Het plangebied ligt in het radarverstoringsgebied van Soesterberg en Nieuw Milligen. Aangezien de radars zelf op 33m +NAP (Soesterberg) en 3m +NAP (Nieuw Milligen) staan, geldt dus een verstoringsgebied dat begint op 78m +NAP (Soesterberg) en 80m +NAP (Nieuw Milligen). Aangezien de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogtes veel lager zijn oefenen zij geen enkele invloed op deze gebieden uit. Een regeling op de verbeelding en/of in de planregels is niet nodig.

De straalverbinding aangaande het plangebied is buiten gebruik gesteld en dus niet meer ruimtelijk relevant.

4.8. *Milieuzonering*

Veehouderijen

Het plangebied grenst direct aan het landelijk gebied. Belangrijkste geurbronnen in dit gebied zijn de veehouderijen. Beoordeling hiervan vindt sinds 1 januari 2007 plaats aan de hand van de Wet geurhinder veehouderijen (Wgv). Hierbij gelden twee sporen: een gebiedsbeoordeling en een lokale beoordeling.

Voor de gebiedsbeoordeling kent de Wgv een rekenmodule (V-stacks gebied) aan de hand waarvan voor een te definiëren gebied de gecumuleerde belasting van alle veehouderijen wordt bepaald. Voor deze locatie is dit gedaan voor een gebied van twee bij twee km. De invloed van bedrijven daarbuiten mag verwaarloosbaar klein worden verondersteld. Hieruit blijkt dat de gecumuleerde geurbelasting in het plangebied tussen de 3 en de 5 OU ligt. Interpretatie van dit cijfer gebeurt aan de hand van een onderzoek van het RIVM over de relatie tussen

geurbelasting en percentage potentieel geurgehinderden. Blijkens dit onderzoek mag er bij deze belasting, in termen van geurhinder, een goed leefklimaat worden verwacht (percentage potentieel gehinderden ongeveer 5%).

De tweede stap van de beoordeling betreft het inzoomen op de lokale situatie, waarbij tevens gezien wordt of de planontwikkeling onevenredige belemmeringen betekent voor omliggende veehouderijen. In het landelijk gebied bevinden zich enkele veehouderijen die mogelijk van invloed zijn op het plangebied. De geurbelasting van deze veehouderijen is getoetst aan de criteria van de Wgv. De te bouwen woningen komen aansluitend aan de kern te liggen en worden daarom tot de kern gerekend. Volgens de Wgv krijgt de kern de hoogste bescherming (maximaal 3 OU/s als 98 percentiel; dit wil zeggen dat gedurende 98% van de tijd de norm van 3 odourunits per seconde van een lokale bron niet mag worden overschreden).

Adres inrichting	Dierensoort en aantallen	MVE's	Afstand tot plangebied	Belasting OU/s (worst case)
Veenstraat 7	720 vleesvarkens, 18.000 legkippen, rundvee	870	+/- 370	+/- 1,25
Oude Arnhemseweg 89	650 vleesvarkens; 20 zoogkoeien	555,7	170	+/- 3,00

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat wordt voldaan aan de normering. Van andere bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied, waarmee in het kader van de milieuzonering rekening dient te worden gehouden, is niet gebleken.

Kwekerij

Aan de Edeseweg 13 bevindt zich een kwekerij (SBI-code 01121). Volgens de lijst met richtafstanden uit de VNG-gids 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2007) geldt dan een afstand van 10 m voor de aspecten geur, stof en gevaar en 30 meter voor geluid. De afstand wordt gemeten vanuit de bedrijfsbebouwing.

Het bedrijf ligt in de buurt van de relatief drukke Edeseweg waardoor niet kan worden gesproken van een rustige woonwijk, maar van een gemengd gebied. Daarom is in dit geval aanleiding om de afstand voor geluid met één stap te corrigeren tot eveneens 10 meter. Verder is de omvang van het bedrijf aan de Edeseweg 13 relatief gering, zodat ook de geluidsemissie niet groot zal zijn. Verder speelt mee dat er op dit moment ook al woningen op korte afstand staan. Van overlast vanuit het bedrijf bij die woningen heeft de gemeente nooit signalen ontvangen. Anderzijds, doordat er op dit moment al woningen in de nabijheid staan, zal de kwekerij niet extra in haar ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Geconcludeerd wordt dat aan de vereiste afstand vanuit de geprojecteerde nieuwbouw tot de bedrijfsbebouwing Edeseweg 13 wordt voldaan.

4.9. Bodem

Op het terrein zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd (P&J Milieuservices, 0304901A, maart 2003 en Ingenieursbureau Land, kenmerk R01-75639-AHO, 12 juni 2007). Beide onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de strategie voor onverdachte locaties, conform de NEN 5740. Zintuiglijk zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op bodemverontreiniging.

Ter plaatse van het reeds bebouwde deel is in de bovengrond een lichte verontreiniging met PAK aangetroffen. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde onderzocht.

Ter plaatse van het huidige weiland zijn in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met arseen, chroom, nikkel en zink aangetroffen. In eerste instantie was nikkel matig verhoogd waargenomen, maar na herbemonstering bleek alleen nog een lichte verhoging.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bodem van deze locatie geschikt is voor de beoogde woningbouw.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente heeft een exploitatieovereenkomst met de ontwikkelaar/grondeigenaar gesloten. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen.

6. Juridische aspecten

6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3. Bestemmingsbepaling

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, wijzigingsregels en aanlegvergunningstelsel bijvoorbeeld voor archeologie.

6.4. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk

geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene ontheffingregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

Deze bevoegdheid heeft ten eerste betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen.

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en ontheffingsbepalingen.

6.5. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van tervisielegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan:
"Bestemmingsplan Lunteren-Zuid, omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg".

6.6. Bestemmingen

Bedrijf - nutsvoorziening (B-N)

Het bestaande transformatiehuysje in het noorden van het plangebied valt binnen deze bestemming. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven.

Groen (G)

Deze bestemming geeft het structurele groen (grote gazons, lanen en waardevolle bomenstructuren) aan van het plangebied. De bestemming Groen is complex door het voorkomen van verschillende functies binnen het groen. Binnen de bestemming groen is eventueel ook, mits ondergeschikt, de functie verkeer toegestaan. Aanvullend is hieraan een aanlegvergunningstelsel gekoppeld om daarmee te kunnen sturen op de kwaliteit van het groen en de mate van verharding binnen het groen. Deze bestemming maakt de aanleg van groen, bermen en beplanting mogelijk. Tevens zijn de bestaande houtwal en zandpad binnen deze bestemming opgenomen.

Tuin (T)

Deze bestemming laat in principe geen bebouwing toe; de hiervoor aangewezen grond kan slechts als tuin worden gebruikt. Via toepassing van een ontheffingsbepaling is het realiseren van een erker of een aan-/bijgebouw op deze bestemming mogelijk.

Verkeer (V)

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen, watergangen, fietspaden en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'.

Verkeer-Verblijf

De overige straten, pleinen en belangrijke paden zijn in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' geregeld. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen en fietspaden ook

de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen (W)

Met deze bestemming worden de nieuw te bouwen woningen aangegeven. Binnen het bouwvlak zijn de hoofdgebouwen toegestaan, buiten het bouwvlak mag zogenaamde erfbebouwing (garages, schuurtjes, aan-/uitbouwen) worden opgericht.

Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt het woningtype, het aantal woningen binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte aangegeven.

Voor de instandhouding en bescherming van de monumentale bomen in het plangebied is de functieaanduiding monumentale boom op de verbeelding en in de regels van de bestemmingen Groen, Tuin en Verkeer-verblijf opgenomen.

7. Inspraak en overleg

7.1. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan “Omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg Lunteren” heeft van 17 april t/m 28 mei 2008 ter inzage gelegen. Op 23 april jl. is een inloopbijeenkomst gehouden in het Westhoffhuis te Lunteren. Binnen de bovengenoemde termijn zijn vijf inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in de Inspraaknota (1 oktober 2008) samengevat en van een beantwoording voorzien.

7.2. Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg Lunteren” is op 4 november 2008 in vooroverleg gezonden aan verschillende instanties conform artikel 3.1.1. Bro. Er zijn drie reacties ontvangen. Deze zijn in de Nota Vooroverleg (mei 2010) samengevat en van beantwoording voorzien.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan ‘Lunteren Zuid- de Hul, omgeving Edeseweg/Oude Arnhemseweg’ heeft van 30 september tot en met 10 november 2010 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de ‘Zienswijzennota’.