



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Lunteren Oost, naast Dorpsstraat 200”

Inhoud

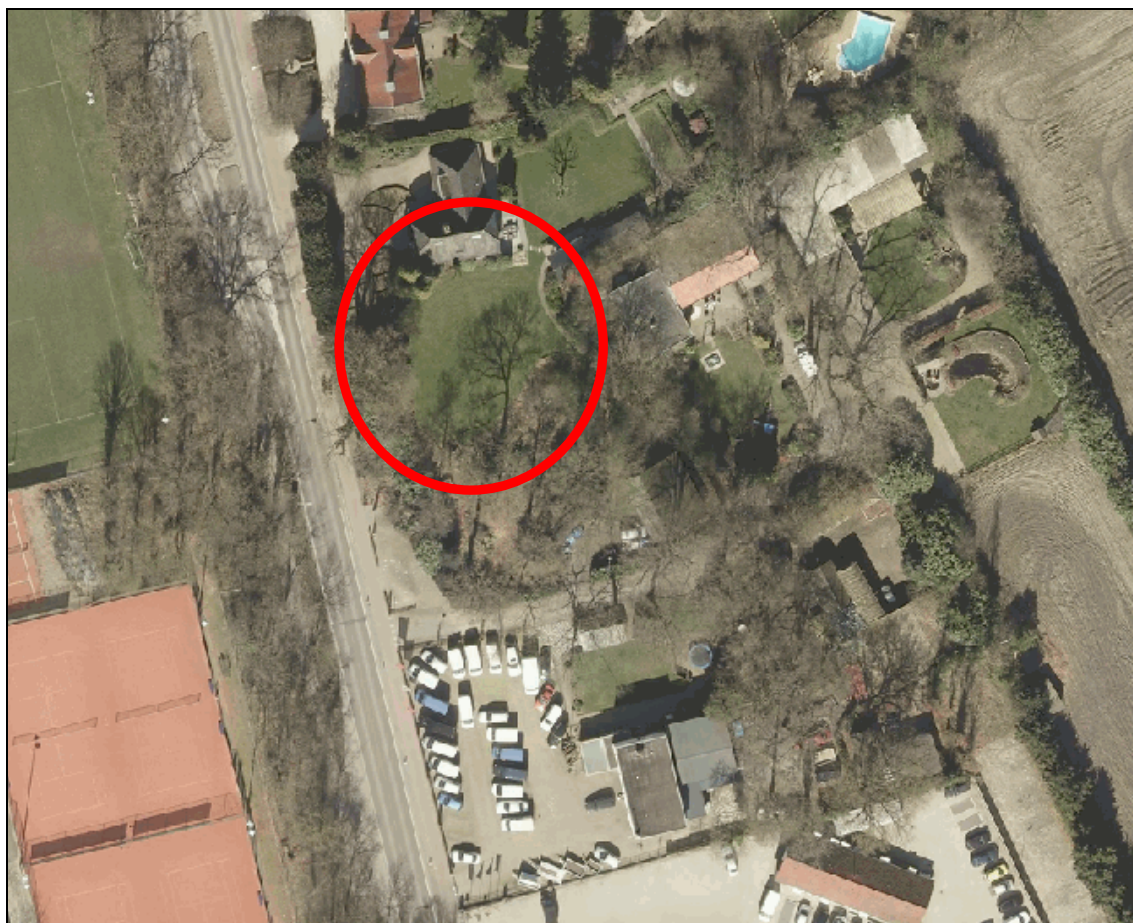
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging plangebied	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Conclusie beleid	7
3. Onderzoek en randvoorwaarden	8
3.1 Ruimtelijk / planologisch	8
3.2 Verkeer	8
3.3 Archeologie / cultuurhistorie	8
3.3.1 Algemeen	8
3.3.2 Situatie plangebied	8
3.3.3 Conclusie	9
3.4 Ecologie	10
3.4.1 Beleid/regelgeving	10
3.4.2 Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving	11
3.4.3 Conclusie	12
3.5 Milieuzonering	12
3.6 Bodem	13
3.7 Wet geluidhinder	13
3.8 Luchtkwaliteit	13
3.9 Externe veiligheid	14
3.10 Water	14
3.10.1 Riolering vuilwater	14
3.10.2 Riolering regenwater	14
3.11 Molenbiotoop	14
3.12 Brandweer	16
3.12.1 Beleidskader	16
3.12.2 Situatie plangebied	16
4. Juridische aspecten	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Hoofdopzet	17
4.3 Planregels	17
4.4 Bestemmingen	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid	18
5.3 Overleg en inspraak	18
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	18
5.3.2 Zienswijzen	18
6. Handhaving	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Handhavingsprocedure	19
7. Onderzoeken	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 luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2011)

1.1 Aanleiding

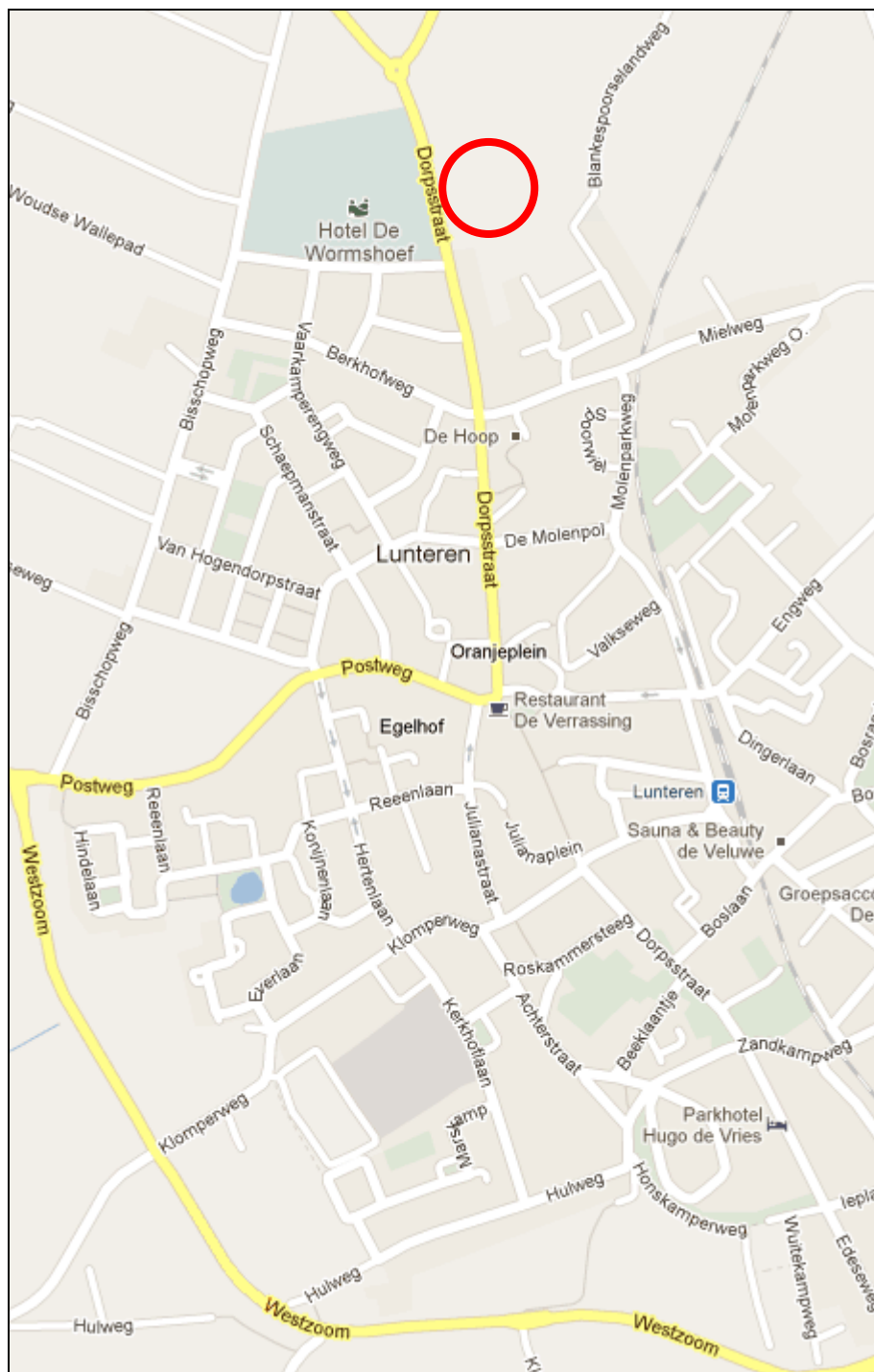
Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Dorpsstraat 200 in Lunteren.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan "Lunteren Oost" is het perceel bestemd voor 'Wonen' en 'Tuin'. De bouw van een woning is echter niet mogelijk.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat in het noorden van Lunteren.



Figuur 2: Ligging plangebied binnen Lunteren (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

Vervolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groene Ruimte. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid.

Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig bestemmingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het plan past in het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan voor de Provincie Gelderland is vastgesteld op 29 juni 2005 en vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het bestemmingsplan.

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in 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.

2.3 Gemeentelijk beleid

De bouwlocatie is gelegen aan de Dorpsstraat in het noordelijk deel van Lunteren. Deze straat is een primaire drager van de ruimtelijke hoofdstructuur van het dorp, die zich qua uitstraling dient te onderscheiden van een gemiddelde woonstraat. De huidige bestemming van het terrein is wonen respectievelijk tuin (aan de straatzijde) en erf (voor het achtergebied). Het beleid ten aanzien van de incidentele woningbouw op nog open kavels in de dorpen waar het bestemmingsplan nu geen woningbouw toelaat is terughoudend. Aan dit soort bouwplannen wordt daarom alleen bij hoge uitzondering meegewerkt, wanneer er sprake is van een kwalitatieve verbetering of een maatschappelijk belang.

In dit geval is door het gemeentebestuur medewerking toegezegd aan een bestemmingswijziging ten behoeve van de bouw van een woning om de uitbreiding van een parkeerterrein in Lunteren-centrum mogelijk te maken. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

2.4 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

De bouwlocatie is gelegen aan een gedeelte van de Dorpsstraat in Lunteren dat wordt gekenmerkt door royale bouwvolumes op ruime bouw kavels met een, vooral door de op de erven aanwezige fraaie bomen beplaald, groen karakter.

Bij de situering van het gebouw is zo veel mogelijk rekening gehouden met de rooilijn van aangrenzende panden, de ligging van de aan de oostzijde van het perceel gelegen woning en de op het terrein aanwezige, beeldbepalende bomen. Daarnaast heeft een optimale bezonning van de woning een rol gespeeld.

Alhoewel de bouwmassa aan de forse kant is, acht ik het gekozen volume gelet op de "korrel" van de bebouwing langs de Dorpsstraat aanvaardbaar, mede omdat de smalle kant naar de straat is gericht. Dit overigens onder de voorwaarde dat de aanwezige beeldbepalende bomen daadwerkelijk niet worden aangetast.

Aandachtspunt is tenslotte dat de realisering van deze woning geen belemmeringen oplevert voor het aangrenzende garagebedrijf.

3.2 Verkeer

Verkeerskundig levert het onderhavige plan geen problemen op. Op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op te lossen. Wel moet er aandacht besteed worden aan het uitzicht bij het uitrijden van het perceel. Door het vele aanwezige groen is het uitzicht op fietsers en het gemotoriseerde verkeer niet optimaal.

3.3 Archeologie / cultuurhistorie

3.3.1 Algemeen

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

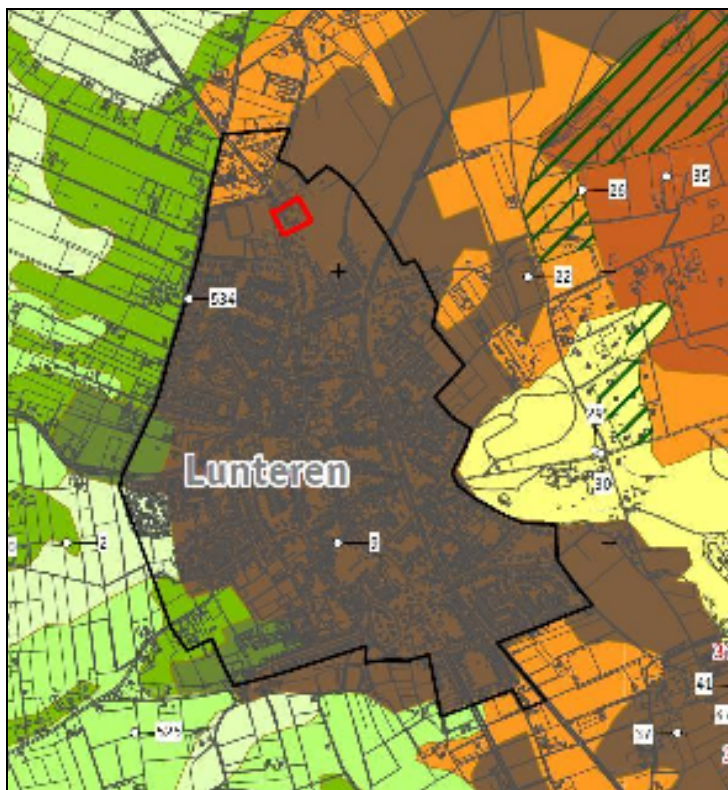
3.3.2 Situatie plangebied

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

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

In onderstaand figuur 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.



Figuur 3: Plangebied op de archeologische beleidsadvieskaart gemeente Ede (2005)

In de directe omgeving van het plangebied (straal 250 meter) zijn geen monumentale terreinen of waarnemingen bekend.

Op twee locaties in de nabije omgeving van het plangebied, te weten op de hoek Meulunterseweg / Barneveldseweg en op de locatie 'sportpark De Wormshoef', is een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Beide terreinen leken een intacte bodemopbouw te hebben, inclusief een esdek.

Gezien archeologische veldresultaten in het noordelijk deel van Lunteren is de interpretatie van de humeuze bovenlaag als 'traditioneel', als gevolg van eeuwenlange bemesting en beakkering ontstaan plaggendek echter twijfelachtig. De (noord)westzijde van Lunteren is relatief nat en laaggelegen gebied en relatief laat ontgonnen. Eerder lijkt sprake van een recente bezandingslaag t.b.v. grondverbetering (ontwatering). Deze laag is regelmatig vergraven en verploegd ten tijde van beakkering in de 19e en 20e eeuw en daardoor veelal in zijn geheel of plaatselijk verstoord. Vanwege de ruime beschikbaarheid van gunstigere (hogere en drogere) vestigingslocaties richting het oosten (Wekerom, Meulunteren) en zuiden (historische kern) wordt de trefkans op archeologische nederzittingsresten in het projectgebied middelhoog geacht.

3.3.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een woning met bijgebouw. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Op basis van bovenstaande is aan het projectgebied een middelhoge

archeologische verwachting toegekend. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

3.4 Ecologie

3.4.1 Beleid/regelgeving

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.

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 verslechteringsstoets 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 verbindingszones - 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.

3.4.2 Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten hebben op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze getoetst te worden aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Toetsing aan de Flora- en faunawet

Er bestaat weinig kans op de verstoring van vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten op de planlocatie. Aangezien er geen bebouwing gesloopt en evenmin wordt beoogd grote of oude bomen te rooien worden er geen negatieve effecten verwacht van de ontwikkeling op de Flora- en Faunawet.

Om de kans op verstoring van mogelijk aanwezige broedvogels uit te sluiten, dienen de voorbereidende werkzaamheden, zoals grondwerkzaamheden en de verwijdering van houtige beplanting, in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

Toetsing aan Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Direct ten westen van de planlocatie ligt de ecologische verbingszone (EVZ). Gezien de beperkte ontwikkeling worden er geen negatieve effecten verwacht op de EVZ.

3.4.3 Conclusie

Vanuit het perspectief van Flora- en Fauna, Natuurbeschermingswetgeving en het beschermingsregime van de EHS zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3.5 Milieuzonering

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden:

- rustige woonwijken en
- gebieden met functiemenging.

Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

Het gebied waar de woning gerealiseerd wordt is aan te merken als een gemengd gebied. In de directe omgeving van de gewenste woning is een aantal bedrijven/instellingen aanwezig die milieuhinder kunnen veroorzaken.

Adres bedrijf/instelling	Soort bedrijf/instelling	Categorie	Richtafstand*	Werkelijke afstand
Dorpsstraat 192	Hotel/restaurant	1	0 meter	75 meter
Dorpsstraat 192a	Garagebedrijf	2	10 meter	38 meter
Kees de Koningstraat 25	Schietbaan (binnen)	4.1	100 meter	132 meter
Wormshoefweg 6	Veldsport (verlicht)	3.1	30 meter	40 meter

* De richtafstand is verminderd met één stap.

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking. Er is geen te verwachten milieuhinder ter plaatse van de toekomstige woning. Dit wordt onderstreept door het feit dat voor de schietvereniging een milieuvergunning geldt met een strenge geluidsnorm op de dichtstbijgelegen woning op ongeveer 25 meter, namelijk 35 dB(A) in de avondperiode. Het geluid van de sportvelden wordt grotendeels overstemd door het geluid afkomstig van de (drukke) Dorpsstraat.

De aanwezige bedrijven en instellingen worden niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt. Het huidige bestemmingsplan 'Lunteren Oost' kent specifieke aanduidingen voor de verschillende bedrijven en instellingen. Hiermee is gewaarborgd dat deze functies aanwezig kunnen blijven.

3.6 Bodem

Uit het historisch bodemonderzoek zijn geen directe aanwijzingen gevonden voor bodem-bedreigende activiteiten. De locatie is dus onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

3.7 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} 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}. De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. De woning is gelegen in stedelijk gebied en binnen de 200 meter brede geluidzone van de Dorpsstraat. Uit de bijgevoegde geluidberekening blijkt dat de geluidbelasting tgv het verkeer op de Dorpsstraat 57 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met ca. 9 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Daar het slechts 1 woning betreft ontmoeten maatregelen bij de bron of in de overdracht overwegende bezwaren van financiële aard. Voor het bouwplan moet een hogere waarde worden aangevraagd van 57dB.

3.8 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 betekende 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 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Woningbouwplannen tot 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg zijn als categorie genoemd en zijn NIBM. Het betreft 1 woning. De verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, en zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.9 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.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.10 Water

3.10.1 Riolering vuilwater

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water wordt aangesloten op de drukriolering in de Dorpsstraat.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

3.10.2 Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er dienen bladvangsers in de hemelwater-standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk drukriool.

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.

3.11 Molenbiotoop

De Gelderse Molenverordening 1996, Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening 2007, richt zich vooral op het behoud of het herstel van 'molenbiotopen', dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en het herkenbaar houden van de molenomgeving. De Gelderse Molenverordening stelt onder andere voorwaarden aan bebouwingsafstanden en -hoogten en kent een vergunningplicht wanneer in de nabijheid van een molen of molenrestant bouwwerken worden opgericht, gewijzigd, aangelegd of beplanting wordt aangebracht waardoor het functioneren van de molen wordt belemmerd of onmogelijk wordt gemaakt. Op dit bestemmingsplan is de molenbiotoop van de nabij het plangebied gelegen molen De Hoop aan de Dorpsstraat in Lunteren van invloed. Dit rijksmonument betreft een grondzeiler uit 1855, gesitueerd op een oude stuifzandduin.



Figuur 4: Molen De Hoop (© foto: G. Barendse (21-5-2008))

In Nederland kunnen in bestemmingsplannen beschermende regels worden opgenomen met betrekking tot molenbiotopen. De juridische doorvertaling van deze biotopen vindt plaats tot op een afstand van 400 m van de molen. Dit is de zogenaamde zone van de molenbiotoop. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten.

Een molenbiotoop levert enkele voorwaarden op voor de bebouwing in de omgeving. Deze zijn vastgelegd in de Gelderse Molenverordening en de hierop volgende Uitvoeringsregeling Gelderse Molenverordening uit november 2007. In de uitvoeringsregeling staat aangegeven dat, bij het nieuw op te richten of wijzigen van obstakels, de bestaande situatie in ieder geval niet mag verslechteren. In de Gelderse Molenverordening staat verder vermeld dat beoordeling van de toelaatbare hoogte van nieuw op te richten of te wijzigen obstakels in verhouding met de afstand tot de windmolen plaatsvindt op grond van de uitkomst van de toepassing van de formule: $H_x = (X/n) + c.z.$

Hierbij zijn de waarden van de formule als volgt beschreven:

H_x: de toelaatbare hoogte van een obstakel in meters op een afstand x uit de molen.

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

n: de ruwheidscoëfficiënt wordt bepaald volgens de ruwheidsklassentabel van Wieringa en geeft de ruwheid van het terrein aan waarover de wind naar de molen toestroomt.

In deze tabel wordt onderscheid gemaakt tussen: open, ruw en gesloten gebieden.

Bij elke klasse hoort een waarde n, de ruwheidscoëfficiënt. Zo geldt voor open gebied n=140, voor ruw gebied geldt n=75 en n=50 voor gesloten gebied;

c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2;

z: de askophoogte in meters, dit is de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen. De askophoogte wordt ook wel gedefinieerd als de helft van de lengte van de Vlucht plus de hoogte van de stelling (indien aanwezig).

In de omgeving van de molen komen vrij grote obstakels en bebouwing met wisselende hoogte voor. De ruwheidscoëfficiënt van de omgeving wordt dan ook gekarakteriseerd als 'gesloten' (n=50).

In de regels is voor nieuwe bebouwing in een straal van 400 meter rondom de molen een maximale bouwhoogte toegestaan die niet meer mag bedragen dan de uitkomst van de volgende formule: $(\text{de afstand tot molen}/50) + (0,2 * \text{askophoogte})$.

Dit geldt echter niet voor de eerste 100 meter gerekend vanaf de voet van de molen, binnen deze afstand mag zich geen obstakel rondom de molen bevinden. Daarom is voor de eerste 100 meter de genoemde formule niet van toepassing. Dit speelt in het voorliggende plan overigens geen rol, het plangebied is namelijk niet binnen deze eerste 100 meter gelegen. Omdat de molen in bestaand stedelijk gebied staat, waar al bebouwing rondom de molen aanwezig is, is de bouwhoogte van de te realiseren woning vastgelegd in het bestemmingsplan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt dat de bestaande situatie niet mag verslechteren. Daarnaast kent het bestemmingsplan de mogelijkheid dat het bevoegd gezag bij omgevingsvergunning kan afwijken van de regels. Afwijking van de regels is mogelijk om hogere bebouwing te realiseren, indien dit het functioneren en de landschappelijke waarde van de molen niet in de weg staat. Dit blijkt uit het berekenen van de toegestane hoogte via de formule. Een afwijkingsregeling is wenselijk om geen onnodige beperkingen op te leggen. Het vertalen van de formule naar het bestemmingsplan is lastig, omdat er verschillende waarden per afstand uitkomen. In dit plan is daarom gekozen om de formule zelf op te nemen. De aanleg van hoogopgaande beplanting en de bouw van bepaalde constructies kan eveneens van invloed zijn op de windvang van de molen. Voor de gronden die zijn aangeduid met vrijwaringszone – molenbiotoop, is dan ook geregeld dat voor deze activiteiten een vergunningstelsel van toepassing is.

3.12 Brandweer

3.12.1 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.

3.12.2 Situatie plangebied

Het plan voldoet aan de in paragraaf 3.12.1 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 Oost, naast Dorpsstraat 200 te Lunteren” en het bestaat uit een verbeelding (nummer L11036), 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 “Wonen” en “Tuin”. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming “Wonen” door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woning gerealiseerd kan 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 Overleg en inspraak

5.3.1 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

Vooroverleg met de Provincie Gelderland kan achterwege blijven vanwege het ontbreken van provinciale belangen in dit bestemmingsplan.

VROM-Inspectie

Vooroverleg met de VROM-Inspectie kan achterwege blijven vanwege het ontbreken van nationale belangen in dit bestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

Het plan ligt niet in een gebied waar het waterschap belangen heeft. Het wettelijk vooroverleg is daarom niet noodzakelijk.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het uitbrengen van een advies.

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde voor het geluid hebben van 3 november 2011 tot en met 14 december 2011 ter inzage gelegen. In deze periode zijn tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan als het ontwerpbesluit voor de hogere grenswaarde voor het geluid geen zienswijzen ingediend.

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.

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 vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

7. Onderzoeken

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.