

BESTEMMINGSPLAN

LUNTEREN, ALBERT HEIJN

Plantoelichting

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	HET PLAN	7
2.1.	Huidige karakteristiek	7
2.2.	Planbeschrijving	7
2.3.	De situatie aan het Wilbrinkplein	8
2.4.	Stedenbouwkundige randvoorwaarden	8
2.5.	Inrichting en vormgeving	10
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Europees Beleid	11
3.2.	Rijksbeleid	11
3.2.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.2.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.2.3.	Overig rijksbeleid	13
3.3.	Provinciaal beleid	13
3.3.1.	Algemeen	13
3.3.2.	Provinciale Structuurvisie (voorheen: streekplan)	14
3.3.3.	Provinciale Ruimtelijke Verordening	14
3.3.4.	Europese Dienstenrichtlijn en ruimtelijke besluiten	15
3.4.	Gemeentelijk beleid	15
3.4.1.	Gemeentelijk detailhandelsbeleid	15
3.4.2.	Woonvisie Ede 2012	16
3.4.3.	Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan	16
3.4.4.	Parkeerbeleid	17
3.4.5.	Waterplan	18
3.4.6.	Detailhandelsbeleid in Europees perspectief	18
4.	HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	20
4.1.	Inleiding	20
4.2.	Verkeer en parkeren	20
4.3.	Bedrijven en Milieuzonering	21
4.4.	Geluid	22
4.5.	Luchtkwaliteit	22
4.6.	Externe veiligheid	23
4.6.1.	Beschouwing plangebied en conclusies	24
4.7.	Brandveiligheid	24
4.8.	Bodem	24
4.9.	Water	26
4.9.1.	Algemeen	26
4.9.2.	Beleid	26
4.9.3.	Situatie plangebied	26
4.9.4.	Waterhuishoudkundig systeem	26
4.10.	Landschappelijke aspecten	27
4.11.	Natuurwetgeving algemeen	28
4.11.1.	Gebiedsbescherming	28
4.11.2.	Soortenbescherming	29
4.12.	Cultuurhistorie en Archeologie	31
5.	UITVOERBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN	33
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.	WIJZE VAN BESTEMMEN	34

6.1	Algemeen.....	34
6.2	Verbeelding en regels.....	34
6.3	de bestemmingstoedeling.....	35
7	PROCEDURE	36
7.1	Inspraak.....	36
7.2	Overleg.....	36
7.3	Zienswijzen.....	36
8	HANDHAVING	37
8.1	Inleiding	37
8.2	Handhaving bestaat uit drie fasen.....	37
8.3	Handhavingsprocedure	37
	BIJLAGEN.....	38
001	Nota van Zienswijzen (anoniem)	38
002	Quicksan Flora- en Faunawet; Econsultancy.	38
003	Aanvullend ecologisch onderzoek, nr. 13063379, Econsultancy	38
004	Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60 te Lunteren, Econsultancy	38
005	Ontheffing Flora- en Faunawet	
006	Distributieplanologisch onderzoek / BRO	

Gewijzigde veldcode

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Becedo Vastgoed B.V. (hierna: Becedo) te Doetinchem is eigenaar van een aantal winkelpanden en woningen aan de Dorpsstraat te Lunteren. Het betreft de panden Dorpsstraat 48-50 (voormalige bloemhandel) en een daarboven gelegen woning, Dorpsstraat 52, 54A, 54B, 56, 54-I en 54-II (een bestaande Albert Heijn supermarkt met vijf daarboven gelegen woningen) en Dorpsstraat 58-60 (winkelpand met drie bovengelegen woningen).



Een groot deel van die bebouwing verkeert in een matige tot slechte bouwkundige staat. Voor het pand Dorpsstraat 52 met daarin een AH-supermarkt en bovenwoningen geldt min of meer hetzelfde. Het is dringend toe aan uitbreiding en vernieuwing.

Dat alles heeft Becedo ertoe gebracht om een integraal plan te ontwikkelen. Daarin zijn alle hierboven genoemde panden betrokken. Het voorziet in volledige nieuwbouw en uitbreiding van een supermarkt met daarboven zes appartementen. Op 16 februari 2011 is verzocht om planologische medewerking. Het geldend bestemmingsplan Lunteren Centrum 2004 voorziet daar niet in. Om te kunnen beschikken over een passend juridisch-planologisch toetsingskader is het nu voorliggend bestemmingsplan in procedure gebracht.

De huidige AH-supermarkt heeft op dit moment een omvang van 895 m² bvo¹. Naar huidige maatstaven levert dat in de bedrijfsvoering de nodige beperkingen op. Een onderneming dient behalve winstgevend ook klant- en toekomstgericht te zijn. Dat kan ondermeer door tijdig in te spelen op trends en ontwikkelingen in het koopgedrag van de consumenten. Behalve de prijsstelling van de produkten en de breedte van het assortiment vormen ook de bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, het gemak en de uitstraling van een winkel belangrijke overwegingen in de afwegingen van een consument. Een schaalvergroting maakt het mogelijk om maximaal in te spelen op die consumentenvoorkeuren en de gemiddelde produktiekosten te laten dalen.

Het voorliggend plan is ontwikkeld om de Albert Heijn-vestiging daartoe in staat te stellen. De onderneming kan zich daardoor beter profileren en haar eigen identiteit uitdragen. De trend tot schaalvergroting zet zich namelijk onmiskenbaar voort. De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland bedraagt nu 874 m². Maar voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne (wijk)supermarkten hebben tegenwoordig vaak een omvang van circa 1500 m². In de grotere steden maken ze zelfs een schaa sprong tot 3000 en 4000 m² vvo. Ook in kleinere plaatsen doet zich een dergelijke ontwikkeling voor, zij het kleiner van omvang.

Maar behalve dat dient het bestemmingsplan plan ook een algemeen belang. Met de nieuwvestiging wordt namelijk bijgedragen aan de aantrekkingskracht, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het Lunterense centrum.

¹ bruto vloeroppervlak

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de kom van Lunteren. De daar gelegen Dorpsstraat, het Wilbrinkplein en de belendende bebouwing van de nrs. Dorpsstraat 46 en 62 vormen de belangrijkste plangrenzen. De hiernaast opgenomen afdruk van het geldend bestemmingsplan geeft

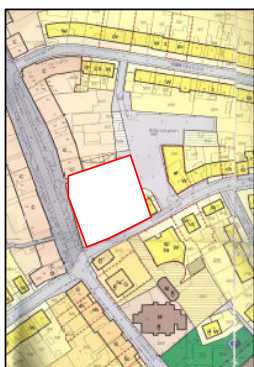


fig. 1: ligging plangebied

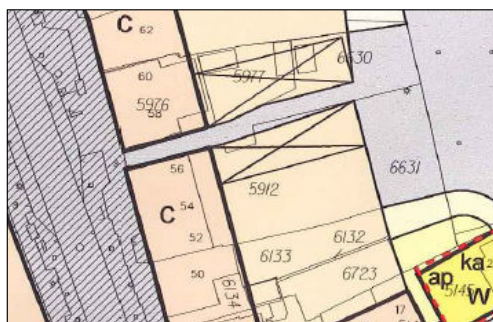
de ligging en contouren van de bestaande bebouwing weer. Het centrum van Lunteren wordt gekenmerkt door een grote mate van functiemenging. Om die reden gelden er de nodige meng- of meervoudige bestemmingen. De belangrijkste centrumfuncties zijn detailhandel, dienstverlening, wonen en horeca. Het voorliggend bestemmingsplan past in dat functiepatroon. Het voorziet in een volledige nieuwbouw en uitbreiding van een bestaande AH-supermarkt met daarboven zes appartementen.

Het plangebied is hiernaast in groter verband weergegeven. Omwille van de duidelijkheid geeft de rode omlijning niet de precieze begrenzing van het bouwplan aan; ze is slechts bedoeld als indicatie van de ligging van het plangebied. Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat een gedetailleerder planbeschrijving van het plandoel.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Op het plangebied is van toepassing het bestemmingsplan Lunteren Centrum 2004. Het is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Ede van 16 december 2004, nr. 2004/99 en goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 juli 2005, nummer RE2005.2246. Tegen het goedkeuringsbesluit is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. Op 19 april 2008 is het onder nummer 200508439/1) gegrond verklaard waardoor het bestemmingsplan met uitzondering van het bestreden plandeel onherroepelijk werd.

Het plangebied is in het geldend bestemmingsplan hoofdzakelijk aangewezen voor Centrumdoeleinden. Volgens artikel 7 van de planregels mogen de gronden worden gebruikt voor woondoeleinden, tuinen, detailhandel (bedrijfsvloeroppervlakte max. 500 m² per vestiging), horeca



(b.v.o. eveneens maximaal 500 m² per vestiging) en dienstverlening.

Zelfstandige detailhandelsvestigingen staat het geldend bestemmingsplan enkel toe in het "bouwvlak hoofdgebouwen" zoals aangeduid op de verbeelding. De bebouwingshoogte van het hoofdgebouw, bestaande uit één bouwlaag met kap mag maximaal 10 m. bedragen; de bebouwingshoogte van hoofdgebouwen bestaande uit twee bouwlagen met kap maximaal 11 m. Voor parkeren geldt dat bedrijven op eigen terrein voldoen aan geldende parkeernormen.

fig. 2: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Lunteren Centrum 2004

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een korte beschrijving van de gebiedskarakteristiek met daarin aandacht voor de ontstaansgeschiedenis van het dorpscentrum en de ruimtelijke structuur en bebouwingskenmerken daarvan. Om de voorgestane ontwikkeling te kunnen geleiden zijn daarin ook de belangrijkste stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid weer en Hoofdstuk 4 de belangrijkste overige randvoorwaarden en milieuaspecten. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan staan beschreven in Hoofdstuk 5. De wijze van bestemmen, de planprocedure en de handhavingsaspecten staan beschreven in respectievelijk Hoofdstuk 6, 7 en 8.

2. HET PLAN

2.1. Huidige karakteristiek

Het kernwinkelgebied van Lunteren kent aan de zijde van de Dorpsstraat een gevarieerde, kleinschalige bebouwingsstructuur. Die bestaat uit overwegend winkelpanden in twee bouwlagen met royale kap, gegroepeerd rond een min of meer ovalen, autoverkeersvrije verblijfsruimte. De gevelwanden hebben een tamelijk gesloten karakter met op enkele plaatsen doorsteekjes/steegjes naar de achter de winkelpanden gelegen parkeerterreinen. De winkelactiviteiten worden



uitgeoefend op de begane grond. Op de verdiepingen en in de kappen bevinden zich veelal bescheiden appartementen. Kenmerkend voor de bebouwingskarakteristiek is het gevarieerde straatbeeld. Dat wordt vooral bepaald door de

aaneenschakeling van afzonderlijk herkenbare panden, gesitueerd in een herkenbare rooijlijn. Beide foto's geven de huidige situatie aan de Dorpsstraat weer.

2.2. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe supermarkt met 6 bovenwoningen mogelijk. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Dorpsstraat en aan de oostzijde aan het

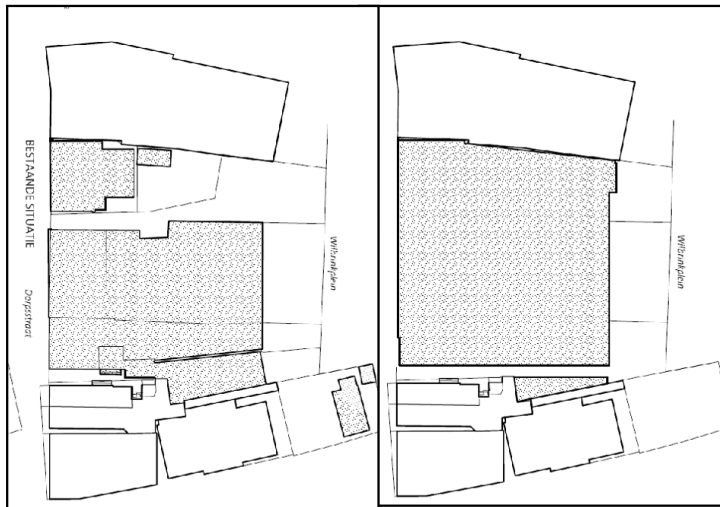


fig. 3: bebouwd gebied; bestaand

fig. 4: bebouwd gebied; nieuw

Wilbrinkplein. De nieuwe supermarkt heeft een brutovloeroppervlakte van plm. 1600 m² en vervangt een bestaande detailhandelsvoorziening (supermarkt), een winkelpand en een restaurant met bovenwoningen. De bestaande steeg tussen nr. 56 en 58 wordt bebouwd. Het Wilbrinkplein wordt uitgebreid met 19 parkeerplaatsen en de bereikbaarheid van de magazijnruimte aan de zuidoostzijde verbeterd.

Paragraaf 2.3 bevat een nadere beschrijving van de huidige en beoogde situatie aan het Wilbrinkplein. Ten slotte verdient vermelding dat de huidige verbindingsteeg tussen de Dorpsstraat en dat Wilbrinkplein wordt opgenomen in het totaal van de nieuwbouw. Aan de zuidzijde van de vernieuwde supermarkt komt een vervangende verbindingsteeg.

2.3. De situatie aan het Wilbrinkplein

De aankoop en daaropvolgende sloop van het pand Stationsstraat 25 hebben voor het plangebied twee belangrijke –positieve– effecten. In de eerste plaats zal de achterzijde van het winkelpand aan het Wilbrinkplein beter bereikbaar zijn voor de bevoorrading van de nieuwe AH-supermarkt. Aan de huidige, voor dat doel krap bemeten, situatie komt daarmee een eind. Met de aankoop



fig. 5: Wilbrinkplein bestaand



fig. 6: Wilbrinkplein nieuw

en sloop van het pand is bovendien een uitbreiding van de parkeerruimte aan het Wilbrinkplein mogelijk. Het bestemmingsplan maakt een herinrichting mogelijk die de bruikbaarheid en beeldkwaliteit van het Wilbrinkplein ten goede zal komen.

Het plan past in het gemeentelijk ruimtelijk beleid zoals verwoord in de Structuurvisie Lunteren. Daarin staat de aanwezigheid van een hoogwaardige detailhandelsvoorziening als zeer wenselijk beschreven.



Fig. 7: Dorpsstraatzijde bestaand



fig.8: Dorpsstraatzijde nieuw

Zo'n voorziening komt namelijk tegemoet aan de behoeften van de plaatselijke

consumenten. Als zodanig levert ze een bijdrage aan de aantrekkingskracht van het centrum van Lunteren. Bovendien biedt de vernieuwing uitstekende kansen op revitalisering van dat centrum en op een opwaardering van de gevels in dit deel van de Dorpsstraat, een verbetering van de uitstraling van de gevels aan de parkeerterreinzijde en de beeldkwaliteit van het Wilbrinkplein.

2.4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Dorpsstraatzijde

Het bouwplan dient een kleinschalig karakter te hebben en te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan Lunteren gestelde eisen:

- Relatief gesloten bebouwing. Bouwen in rooilijn.
- Afzonderlijk herkenbare winkelpanden, passend in de “korrel” van de bebouwingsstructuur.
- Zorgvuldige detaillering en materialisering.
- Passende inrichting van etalages, d.w.z. geen kale toonkasten.

- Maximaal twee bouwlagen met een royale kap. Kap dient als kap herkenbaar te blijven.
- Op de begane grond mogen uitsluitend winkels en/of functies met een vergelijkbare uitstraling wordengerealiseerd.
- Op de eerste verdieping en onder de kap mogen uitsluitend woningen en een kantine worden gebouwd.

Aan de Dorpsstraat moet al het mogelijke worden gedaan om levendigheid, dynamiek en een open uitstraling te bevorderen. Een dichtgeplakte straatwand moet worden vermeden. Herkenbare ingang(en) aan Dorpsstraatzijde + open functies aan de winkelpuien: Bakker, ontmoetingsfunctie, rookwaren, stomerij, slijter e.d. aan straatzijde.



Accentuering hoek steeg. Geen blinde zijgevel

fig. 9: beeld Wilbrinkplein

Zijde Wilbrinkplein

Het bouwplan dient een kleinschalig karakter te hebben en te voldoen aan de in het Beeldkwaliteitsplan Lunteren gestelde beeldkwaliteits-eisen:

- Relatief gesloten bebouwing. Bouwen in de rooilijn.
- Afzonderlijk herkenbare panden, passend in de "korrel" van de bebouwingsstructuur.
- Zorgvuldige detaillering en materialisering.
- Maximaal een bouwlaag met een royale kap.
- Op de begane grond: te gesloten gevels dienen vermeden te worden. Levendige uitstraling.



Fig. 10: beeld Wilbrinkplein

Inrichting parkeerterrein



fig. 11: parkeerterrein Wilbrinkplein

- Inrichting en materialisering van het parkeerterrein dienen aan te sluiten op de inrichting van het bestaande deel van het Wilbrinkplein.
- Waardevolle bomen dienen te worden ingepast of te worden verplaatst naar een geschikte plek op het parkeerterrein.
- Steen en groen dienen in balans te zijn.
- De zuidzijde van de parkeervakken dient te worden afgerond met een robuust groenelement.

2.5. Inrichting en vormgeving

In zijn hoofdopzet kent het plan een begane grond met winkels en één laag appartementen op de 1^e verdieping aan zowel de Dorpsstraat- als aan de Wilbrinkpleinzijde. Er is gekozen voor een eenduidige en heldere plattegrond met een doelmatige, constructieve opzet. Hierdoor blijft er ruimte voor aandacht aan een zorgvuldige detaillering en karaktervolle uitstraling. In combinatie met het verplaatsen van de steeg tussen de parkeermogelijkheid aan het Wilbrinkplein en de Dorpsstraat naar de zuidzijde van de kavel, biedt het nog een aantal voordelen.

Gesloten gevelwanden op de 1^e verdieping bieden ruimte voor een grote binnentuin, waaraan de appartementen en buitenruimten en de entree zich bevinden. Aan deze rustige binnenzijde zijn de slaapkamers gesitueerd. Balkons passen niet in dat beeld. In de planopzet is veel, gezien vanaf Wilbrinkplein en de Dorpsstraat, aan het oog onttrokken. De dikwijls aan achterzijden gesitueerde galerijen komen dan ook niet voor. De verplaatsing en het breder maken van de steeg geeft meer ruimte met de zuidelijke belending. De betreffende woning komt daardoor wat meer vrij te staan, waardoor de ramen, die nu aan een smalle doodlopend steegje liggen, veel daglicht en een beter uitzicht krijgen. Dit geldt ook voor de achterzijde van de appartementen aan de Stationsstraat. Voor bergingen van de bovengenoemde appartementen wordt een nieuwe fietsen- en containerberging gesitueerd, waardoor er een fraaier aanzicht zal ontstaan.



fig. 12: totaal overzicht nieuwbouw

Drie elementen zijn uit elkaar gesitueerd, omwille de logistiek, veiligheid en leefbaarheid. In het rechtergedeelte van de Wilbrinkplein-gevel zal ook een entree worden gecreëerd en wel voor de Albert Heijn supermarkt. Aan de linkerszijde komt de toegang tot het magazijn en aan de Dorpsstraat de entree naar de appartementen.

De Dorpsstraat wordt gekenmerkt door straatwanden met verschillende gevels en van beperkte grootte. De nieuw te bouwen winkels en appartementen sluiten aan op deze parcellering in het gevelbeeld. De hoogte varieert van één bouwlaag met kap tot maximaal twee bouwlagen met kap, waardoor het zich qua schaal voegt in het beeld van de Dorpsstraat. In de gevel aan de Dorpsstraat zijn een viertal gevels zichtbaar met een lage aanbouw met de entree naar de appartementen.

Ten behoeve de architectuurstijl is gekozen voor het teruggrijpen naar bouwstijlen uit het verleden. Een bouwstijl die zijn waarde in het verleden heeft bewezen en voor de mensen zeer herkenbaar is en als karaktervol wordt omschreven. De vier gevels bezitten een andere uitstraling en de straatwand lijkt historisch gegroeid, doordat de gevels een net iets andere tijdperiode laten zien. Dit wordt weergegeven door verschillende kozijnverhoudingen, type en kleur van het gevelmetselwerk. Een juiste detaillering met o.a. een houten geprofileerde goot, een raam met roedeverdeling, hanenkammen en spekbanden geven de gevel zijn karakter.

3. BELEIDSKADER

3.1. Europees Beleid

De meest voor dit bestemmingsplan relevante aspecten van het Europees beleid staan vermeld in het Verdrag van Malta. Een bestemmingsplan dient duidelijk te maken op welke wijze met in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Daarbij gaat het om gebouwd erfgoed (inclusief stads- en dorpsgezichten), archeologie (bodemarchief) en cultuurlandschap ofwel historische geografie. Die waarden worden zowel Europees als nationaal beschermd. Het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (het Verdrag van Valletta)² is in 1998 door Nederland aanvaard. Het bepaalt dat archeologische waarden als onvervangbaar onderdeel van het lokale, regionale en (inter)nationale cultureel erfgoed bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet dienen te worden meegewogen en waar mogelijk ontzien. Wanneer bescherming en inpassing van waardevolle monumenten niet mogelijk blijkt, zal de historische informatie door middel van verantwoord archeologisch onderzoek veilig moeten worden gesteld. Archeologische monumentenzorg dient in nauwe afstemming plaats te vinden met andere activiteiten en beslissingen op het gebied van ruimtelijke ordening. De Nederlandse implementatie van die verdragregels is terug te vinden in de Monumentenwet 1988.

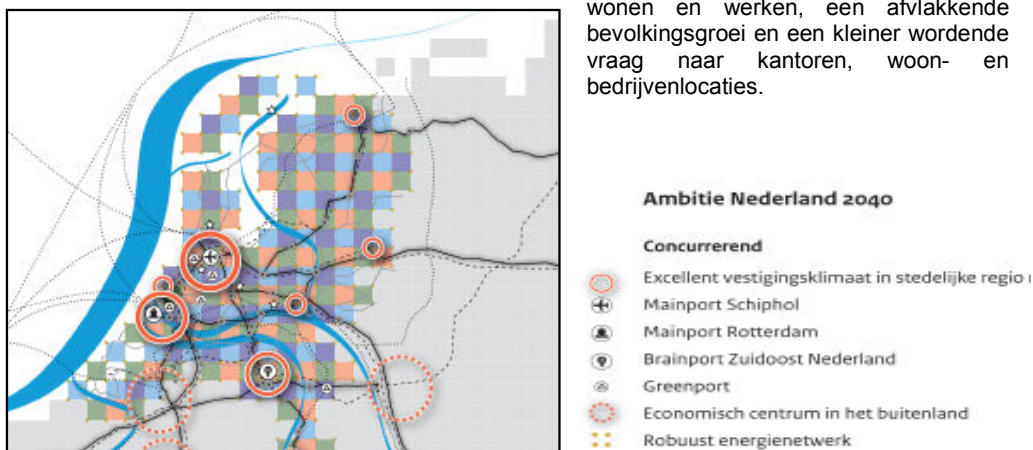
In paragraaf 4.12 zijn de planaspecten archeologie en cultuurhistorie nader beschreven.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het Europese beschermingsregime noch de Nederlandse vertaling/implementatie daarvan aan de vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 drukte de Staatscourant de bekendmaking af van de inwerkingtreding van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze voorziet in een actualisatie van het tot dusver geldend mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid van het rijk. De Structuurvisie vervangt ondermeer de Nota's Mobiliteit en de Nota Ruimte. De Structuurvisie *zoomt* in op een aantal ontwikkelingen en trends, waaronder verdergaande urbanisatie en individualisering, een veranderende behoefte aan wonen en werken, een afvlakkende bevolkingsgroei en een kleiner wordende vraag naar kantoren, woon- en bedrijvenlocaties.



Figuur 11: SVIR/ kaart "ambitie Nederland"

² Ook wel genoemd: Verdrag van Malta

Tegen die achtergrond kiest het Rijk, behalve voor een heldere verdeling van verantwoordelijkheden en eenvoudige(r) wetgeving, ook voor een selectieve betrokkenheid bij de beleidsontwikkeling en – uitvoering. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan de provincies. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten. Daarbij gelden voortaan enkel nog de provinciale ruimtelijke kaders. Met uitzondering van de sturing van de woningmarkt op landelijk niveau treedt het Rijk terug waar het betreft de sturing van de verstedelijking.

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden formuleert de Structuurvisie drie hoofddoelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Die hoofddoelen zijn vervolgens gekoppeld aan 13 “nationale belangen”. Samen met de hoofddoelen vormen die de legitimatie van het Rijk om zich op dit vlak te laten gelden.

Voor het bestemmingsplan is “nationaal ruimtelijk belang 13” van toepassing: *“Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen”*. Voor die afweging dienen de treden van de “SER-ladder” te worden afgelopen. Dat komt neer op:

- a. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke (kwantitatieve en kwalitatieve) vraag naar bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen;
- b. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt [...] beoordelen betrokken overheden of deze vraag op [...] multimodaal ontsloten locaties kan worden ontwikkeld.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een herontwikkeling van een bestaand stedelijk gebied. Het huidige rijksbeleid zoals vervat in de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vormt daarvoor geen beletsel.

3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke ordening. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones, nationale landschappen, de kust, de ecologische hoofdstructuur en de grote rivieren. Alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten, uiteraard afhankelijk van hun plandoelstelling en materiële inhoud, daaraan voldoen.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op enig project van rijksbelang zoals genoemd in de Bijlage van het Barro. Ook anderszins bevat het Barro geen bepalingen bepalingen die bij de planontwikkeling en –uitvoering in acht moeten worden genomen.

3.2.3. Overig rijksbeleid

Omdat op een andere plaats³ in deze plantoelichting alle ruimtelijke relevante planthema's staan beschreven is hier van een uitputtende opsomming van het Rijksbeleid afgezien. Vermelding verdient slechts dat de plantoetsing aan het overig rijksbeleid een positief resultaat heeft opgeleverd.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Algemeen

Gelet op het zojuist verwoorde Rijksbeleid is er alle reden om ook het provinciaal ruimtelijk beleid – voor zover relevant voor het bestemmingsplan- te belichten. Tot voor kort gold het streekplan als de belangrijkste bron van dat beleid. Dat is het nog steeds, zij het dat met de inwerkingtreding van de

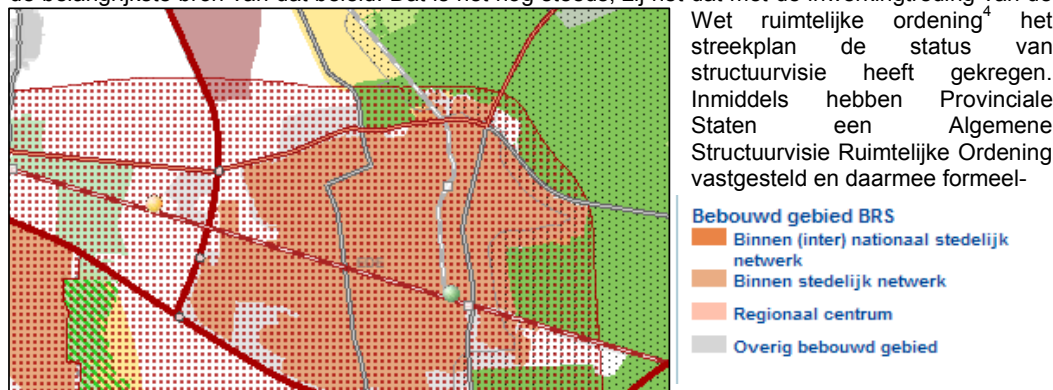


Fig.12: Streekplan Gelderland 2005; ruimtelijke structuur

juridisch het streekplan Gelderland 2005 vervangen. Materieel-inhoudelijk heeft het streekplan echter geen wijziging ondergaan zodat het nog steeds de basis blijft vormen voor het provinciaal handelen op het vlak van de ruimtelijke ordening.

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het provinciaal bestuur bovendien een nieuw instrument ter beschikking gekregen: de Ruimtelijke Verordening. Als provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen er regels worden gesteld omtrent de inhoud van o.a. bestemmingsplannen⁵ en omgevingsvergunningen voor het afwijken van die plannen. Provinciale Staten van Gelderland stelden op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast en op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. De daarin vervatte regels steunen op de eerdergenoemde structuurvisie en de streekplanuitwerkingen en – herzieningen die sinds 2005 zijn vastgesteld. De verordening bevat “instructies” ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen en hun toelichtingen. Die instructies hebben geen rechtstreekse werking voor belanghebbende burgers of bedrijven. Ze zijn uitsluitend gericht tot de gemeentebesturen. De Ruimtelijke Verordening is al met al te kenschetsen als een juridische vertaling van het geldend provinciaal ruimtelijk beleid.

³ zie Hoofdstuk 4 (Haalbaarheid van het bestemmingsplan) waarin de uitkomsten van de plantoetsing aan beleidsspecifieke onderwerpen als bodem, water, natuur, erfgoed en cultuur zijn vermeld.

⁴ voor de formulering van het provinciale ruimtelijke is een provinciale structuurvisie voor het streekplan in de plaats gekomen. Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status van structuurvisie ex artikel 2.2 lid 1 van de Wro gekregen.

⁵ uitgezonderd uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Wro voorziet daar niet in.

3.3.2. Provinciale Structuurvisie (voorheen: streekplan)

Het geldend provinciaal beleid onderscheidt drie hoofdgebieden, waarvan met name het “rode raamwerk” van belang is voor de ontwikkeling van het plangebied. Het geeft namelijk het provinciaal verstedelijkingsbeleid weer. Met het oog daarop zijn zogeheten stedelijke netwerken in het leven geroepen zoals Stadsregio Arnhem-Nijmegen, de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer en de regio Food-Valley. Het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking bij voorkeur plaatsvindt binnen niet alleen het bestaand stedelijk gebied maar ook binnen de overeengekomen woningbouwcontouren en zoekzones voor wonen en werken. Het provinciaal beleid maakt dan ook een duidelijk onderscheid tussen bestaand bebouwd gebied en een stedelijke uitbreiding. Daarmee geeft de provincie tevens uitvoering aan het rijksbundelingsbeleid voor de eerstgenoemde stadsregio en aan het provinciale bundelingsbeleid voor de overige vijf Gelderse regio's, waaronder Food-Valley. Dit bundelings- en concentratiebeleid is juridisch verankerd in meergenoemde Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:

- a. een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- b. het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- c. door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- d. intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- e. optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Met de vestiging van een hoogwaardige detailhandelsvoorziening als waarin dit bestemmingsplan voorziet, zijn geen “geoordeelde” provinciale belangen⁶ gemoeid.

3.3.3. Provinciale Ruimtelijke Verordening

In artikel 23 van de Verordening is het volgende bepaald:

- 23.1 *In een bestemmingsplan gaan nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste van de bestaande detailhandelsstructuur.*
- 23.2 *In de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangegeven hoe een nieuwe detailhandelsontwikkeling zich verhoudt tot het bepaalde in artikel 23.1 en een eventuele intergemeentelijke samenwerking ter zake van detailhandel.*

In de toelichting⁷ op beide bepalingen staat het volgende: “Het doel van ons [detailhandels] beleid is het behoud van een duurzamen en fijnmazige detailhandelsstructuur in Gelderland. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit”. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe detailhandelsvoorziening. Maar afgezien daarvan vragen recente ontwikkelingen in de Europese en landelijke rechtspraak om een bredere beschouwing. Paragraaf 3.3.4 en 3.3.5 voorzien daarin.

⁶ te weten: verstedelijking, wonen, bedrijventerreinen etc.

⁷ Toelichting Ruimtelijke Verordening, blz. 27 sub 3.11

3.3.4. Europese Dienstenrichtlijn en ruimtelijke besluiten

De Dienstenrichtlijn⁸ ziet op de interne markt van de EU-lidstaten die geen binnengrenzen kent en waarbinnen het verkeer van goederen, personen, diensten en kapitaal in beginsel vrij is. De lidstaten moeten die vrijheid van vestiging en dienstenverrichting in hun nationale wetgeving vastleggen. Nederland heeft door vaststelling en inwerkingtreding van de Dienstenwet⁹ aan die verplichting voldaan. De Dienstenrichtlijn ziet in beginsel op elke activiteit anders dan in loondienst en is daarom ook van toepassing op detailhandel¹⁰.

Ruimtelijke maatregelen vallen in beginsel niet onder de werking van de Dienstenrichtlijn. Overweging nr. 9 van die richtlijn bepaalt namelijk dat ze (citaat:) *alleen van toepassing is op eisen met betrekking tot de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit*. De richtlijn is volgens deze overweging daarom (citaat:) *“niet van toepassing op [...] voorschriften inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw”*.

Maar de Dienstenrichtlijn geeft op een andere plaats¹¹ aan dat overweging nr. 9 niet te ruim mag worden gelezen. Zo verbiedt artikel 14, lid 5 van de Dienstenrichtlijn bijvoorbeeld om de economische gevolgen van de uitvoering van een bepaalde activiteit te laten meewegen bij het al dan niet verlenen van vergunningen¹². Een ruimtelijk besluit mag namelijk niet zijn ingegeven door overwegingen van economische ordening. Daaronder valt ook het toetsen van een bedrijfsvestiging aan economische behoefte of het afhankelijk stellen van medewerking aan onderzoek naar de economische gevolgen van nieuwe detailhandelsinitiatieven. Dat laatste wordt volgens de jurisprudentie¹³ gezien als een ongeoorloofde vorm van economische planning.

Het voorliggend bestemmingsplan beoogt geen economische maar een ruimtelijke ordening van het plangebied. Het is daarom –samenvattend– in overeenstemming met het bepaalde in artikel 23 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk detailhandelsbeleid

Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is verwoord in de Evaluatienota Detailhandel 2009¹⁴. Daarin staat dat Ede zich verder ontwikkelt als winkelgebied voor recreatief winkelen. Daarbij is het streven er op gericht om bestedingen te laten groeien en toevloeiing cq binding aan Ede te verhogen.

De winkelgebieden in de kernen functioneren over het algemeen goed. Afgezien van kleine verbeterpunten worden grootschalige veranderingen hier niet voorgesteld. De kernen zijn voor de dagelijkse boodschappen zoveel mogelijk zelfvoorzienend. Er is in zijn algemeenheid slechts beperkte ruimte voor uitbreiding van de dagelijkse artikelen en vaak geen ruimte voor toevoeging van niet-dagelijkse artikelen.

Er wordt geen detailhandel toegestaan buiten Ede Centrum (en de schil), Bellestein, De Spindop/omgeving Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het winkeldeel in Het Nieuwe Landgoed, winkelconcentratie Vening Meineszstraat, verschillende verspreide, kleinschalige winkelstrips/winkels

⁸ Richtlijn 2006/123/EG van 12 december 2006, in werking getreden 28 december 2006.

⁹ Dienstenwet, TK 2007-2008, 31 579 alsmede een wijziging van artikel 1.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening

¹⁰ Artikel 4 Dienstenrichtlijn verstaat onder een “dienst” elke economische activiteit, anders dan in loondienst die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt [...].

¹¹ Artikel 14, lid 5 Dienstenrichtlijn

¹² Bestemmingsplannen vallen volgens artikel 4 van de richtlijn ook onder het begrip “vergunningen”: “*elke procedure die voor een dienstverrichter of aafnemer de verplichting inhoudt bij een bevoegde instantie stappen te ondernemen ter verkrijging van een formele of stilzwijgende beslissing over de toegang tot of de uitoefening van een dienstenactiviteit*”.

¹³ Hof van Justitie 24 maart 2011, Tijdschrift voor bouwrecht (TBR) 2011, p.455.

¹⁴ Evaluatie Nota Detailhandel 2009; vastgesteld 14 mei 2009

én de winkelgebieden in de kernen. Het gebied Keesomstraat-West/Lorentzstraat biedt enkel ruimte aan bouwmarkten zolang daar distributieve ruimte voor is. Er is volgens de Nota ruimte voor vestiging van een (groen) tuincentrum, bijvoorbeeld op de locatie Luttkhuizen/N224. Nieuwe verspreide detailhandel wordt tegengegaan en bestaande verspreide detailhandel, inclusief detailhandel in kleine winkelstrips, wordt waar mogelijk omgezet in andere functies. Uitbreiding van het winkelopervlak in de gemeente Ede (in de zin van nieuwe winkelgebieden) is niet aan de orde. Dit betekent dat een nieuwe perifere detailhandelslocatie ook niet aan de orde is. (Nieuwe) detailhandel op bedrijventerreinen wordt niet toegestaan.

Ten aanzien van het dagelijks/ niet-dagelijks aanbod en perifere/grootschalige detailhandel gelden de volgende algemene beleidsuitgangspunten:

- Dagelijkse artikelen:
 - Terughoudend omspringen met het toevoegen van m² winkelvloeroppervlakte in de sector dagelijkse artikelen buiten de huidige ontwikkelingen in Ede-Centrum en Het Nieuwe Landgoed in zowel Ede-Stad als Bennekom, Lunteren en de overige kernen.
- Niet-dagelijkse artikelen:
 - Zeer terughoudend omgaan met toevoegen van m² winkelvloeroppervlakte in de sector niet-dagelijkse artikelen in alle winkelgebieden binnen de gemeente Ede en buiten de huidige ontwikkelingen in Ede-Centrum.
- Periferen en grootschalige detailhandel
 - Ruimte bieden voor grootschalige detailhandel, zoals de woningbranche in of in de schail van het centrum, zoals Bunschoterplein, Kuiperplein en Telefoonweg.

Specifiek voor Lunteren is het gemeentelijk beleid vooral gericht op het in stand houden van de voorzieningengestructuur. Er is slechts een beperkte uitbreidingsruimte in de dagelijkse sector, terwijl in de niet-dagelijkse sector geen uitbreidingsruimte aanwezig is.

Ten slotte dient te worden opgemerkt dat het gemeentelijk detailhandelsbeleid kaderstellend is, waarbij ruimte nodig is om zo goed mogelijk kansen te kunnen benutten. In uitzonderlijke en probleemoplossende situaties kan daarom beargumenteerd van het bovenstaand beleid worden afgeweken.

3.4.2 Woonvisie Ede 2012

Op 31 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Woonvisie Ede 2012 vast. Die beleidsnota geeft aan dat bij nieuwbouw de nadruk ligt op de bouw van grondgebonden woningen en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Verder zal de eerstkomende jaren de focus zijn gericht op de totstandkoming van goedkope en middeldure woningen in zowel de koop- als huurklasse. Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit alles met het doel om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

De Woonvisie gaat uit van een woningbouwprogramma van ruim 7.000 woningen voor de gehele gemeente Ede van 2012 tot en met 2025. Een en ander is bepaald in het bij de visie horende Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de Rapportage Particuliere Projecten. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 gemiddeld 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden, te weten 375 in Ede Stad en 125 in de dorpen.

Samenvattend past dit bestemmingsplan binnen de in de Woonvisie gestelde kaders en het daarbij behorende woningbouwprogramma.

3.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen. Voorkomen door ruimtelijke

economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 3 februari 2005. In het GVVP worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor toekomstige beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

3.4.4 Parkeerbeleid

Op 31 maart 2011 is de Nota Parkeernormering gemeente Ede vastgesteld. Bij de opstelling ervan is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de landelijk werkende kennisorganisatie CROW. Die zijn echter niet bindend. De Edese parkeernormen wijken er slechts in zeer geringe mate van af. Dat houdt verband met specifieke lokale wensen en omstandigheden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de uit te oefenen functie en het gebied van vestiging.

Het nieuwbouwprogramma omvat de volgende panden:

a. Dorpsstraat 52 (AH-supermarkt, brutovloeroppervlak	895 m ²)
b. Dorpsstraat 48 – 50 (Bloemhandel van Zanten	335 m ²)
c. Dorpsstraat 58-60 (Pizzeria Cleopatra/annex bar 't Klompje	185 m ²)

Huidig totaal brutovloeroppervlak	1415 m ²
-----------------------------------	---------------------

Na planrealisering zal de brutovloeroppervlak (bvo) van de AH-supermarkt 1567 m² gaan bedragen. De bruto-toevoeging aan vloeroppervlak bedraagt dus $1567 \text{ m}^2 - 1415 \text{ m}^2 = 152 \text{ m}^2$. Wij maken daarvan melding omdat volgens vaste jurisprudentie bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening mag worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten¹⁵. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich "als direct gevolg van het bouwplan" op méér dagen dan voorheen voordoet¹⁶. In de betreffende uitspraak ging het om een situatie waarin een vergunninghouder de bij een horecabedrijf behorende zaalaccommodatie na de verbouwing en uitbreiding frequenter zou gaan gebruiken. Die situatie doet zich in dit geval niet voor.

De parkeernormen voor een café (6 parkeerplaatsen per 100m²) en een restaurant (11 parkeerplaatsen per 100 m²) verschillen inderdaad met die voor een supermarkt in Lunteren (3,8 parkeerplaatsen per 100 m²). De Middenstandsvereniging wijst daar terecht op. Maar omdat de bruto toevoeging van 152 m² geheel toevalt aan de (nieuwe) supermarkt doet dat verschil er niet toe.

Behalve een supermarkt omvat het nieuwbouwplan ook zes nieuwe bovenwoningen. Voor woningen kleiner of gelijk aan 80 m² geldt in Lunteren een norm van $1.4 + 0.3$ (aandeel bezoekers) = 1.7 parkeerplaats per woning. Dat resulteert in dit geval in dit geval in $6 \times 1.7 = 10.2$ parkeerplaatsen. Daar staat echter tegenover dat er nu nog *negen* bovenwoningen zijn. Per saldo zal dus het aantal bovenwoningen met *drie* afnemen.

¹⁵ o.a. ABRS 11 augustus 2010, nr. 200910174/1, publicatie Stichting Advisering Bestuursrecht (StaB)1/2011

¹⁶ ABRS 5 oktober 2005, GemStem 2006, 7250,68.

De aan het bestemmingsplan rechtstreeks toe te rekenen parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering bedraagt samenvattend $152 \text{ m}^2 \times 3.8 \text{ pp}/100\text{m}^2 =$ (afgerond) 6 parkeerplaatsen. Vermelding verdient daarbij dat het aantal bovenwoningen zal afnemen: nu zijn dat er nog 9, na planrealisering zullen dat er 6 zijn. Die woningen zijn daarom niet in de berekening opgenomen.

De initiatiefnemer (Becedo) heeft mede met het oog op de parkeernormering het perceel Stationsstraat 25 aangekocht. Een tot voor kort daarop staand pand is inmiddels gesloopt. In totaliteit legt Becedo op het Wilbrinkplein 19 parkeerplaatsen aan, te weten 4 op eigen terrein, 6 gedeeltelijk op eigen en voor het overige deel op gemeentegrond en 9 op gemeentegrond. Dat aantal is ruim voldoende om aan de gemeentelijke normering te voldoen.

Samenvattend voldoet dit bestemmingsplan aan de Nota Parkeernormering gemeente Ede.

3.4.5 Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Het voorliggend plan voldoet aan het in het Waterplan vervatte beleid. In paragraaf 4.9 van deze plantoelichting is een en ander nader uiteengezet.

3.4.6 Detailhandelsbeleid in Europees perspectief

De Europese Dienstenrichtlijn staat niet toe dat ruimtelijke besluiten worden ingegeven door overwegingen van *economische* ordening. Een toetsing van een bedrijfsvestiging of de uitbreiding ervan aan een veronderstelde economische behoefte of het afhankelijk stellen van medewerking aan onderzoek naar de economische gevolgen van nieuwe detailhandelsinitiatieven is daarmee uitgesloten. Een dergelijke toetsing wordt gezien als een ongeoorloofde vorm van economische planning¹⁷.

Het beginsel van de vrije vestiging en dienstverlening stelt dus beperkingen aan de gemeentelijke beoordeling van detailhandelsactiviteiten. Een zuiver *ruimtelijke* afweging is echter wél toegestaan. Zo kan een distributie-planologisch onderzoek (dpo) een heel nuttig ruimtelijk instrument zijn om de gewenste detailhandelsstructuur vorm te geven. Dan namelijk wordt het dpo met een ruimtelijk relevante argumentatie gebruikt. Jurisprudentie¹⁸ noch (Europese) wetgeving verzetten zich daartegen. Wordt zo'n dpo echter gebruikt als instrument voor economische regulering dan ligt dat anders. Dat blijkt heel duidelijk uit de jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie, met name de uitspraak van 24 maart 2011.¹⁹ Dus als het gaat om aspecten als ruimtelijke uitstraling, de afstand van een vestiging tot de consumenten, bereikbaarheid, branchering²⁰, het assortiment en het daarmee samenhangend verzorgingsgebied, dan is een gemeente wel degelijk bevoegd. Hetzelfde geldt als het woon- en leefklimaat, de leefbaarheid, verkeersaantrekkende werking, parkeren en veiligheid in het geding zijn.

¹⁷ H.v.J.EU 24 maart 2011, Tijdschrift voor Bouwrecht (TBR) 2011, p.455

¹⁸ Afd.Bestuursrechtspraak RvState 19-1-2011, Nr. 2010003562/1 (Hornbach Nieuwegein); niet gepubliceerd en ABRS 2-12-2009, AB 2010, 2 (Sugar City Halfweg).

¹⁹ EU versus Spanje; het betrof hier de vestiging van grote winkelbedrijven.

²⁰ Zie art. 3.1.2 lid 2 zoals dat sinds 1 juli 2008 geldt en ABRS 9-12-2009, nr. 200903434/1; niet gepubliceerd.

Met het oog op de Dienstenrichtlijn is o.a. het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Artikel 1.1.2 daarvan luidt sinds kort als volgt: *“Bij het stellen van regels in een bestemmingsplan [...] en bij de beslissing op een aanvraag om ontheffing [...] wordt voorkomen dat strijdigheid ontstaat met artikel 14, aanhef en onder 5 van [Dienstenrichtlijn]”*.

Het begrip duurzame ontwrichting blijft ook met de Dienstenrichtlijn verbonden met de algemeen erkende eisen van goede ruimtelijke ordening. Maar in de pers²¹, vakliteratuur²² en jurisprudentie²³ valt wel een tendens te bespeuren die wijst op een verdere inperking van de gemeentelijke beoordelingsruimte. De essentie ervan is dat van een duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur enkel kan worden gesproken als voor de inwoners geen voldoende voorzieningenniveau op aanvaardbare afstand aanwezig blijft.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is distributie-planologisch onderzoek²⁴ gedaan naar de huidige en in de toekomst te verwachten marktruimte voor dagelijkse en niet-dagelijkse goederen in Lunteren. Ook is onderzocht wat de effecten zijn voor het functioneren van de bestaande winkels in Lunteren, waaronder de kansen op leegsstand als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. De kans op een duurzame ontwrichting is, mede in het licht van de zojuist weergegeven jurisprudentie, niet aanwezig, aldus dat onderzoek dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

²¹ Financieel Dagblad van 7 april 2011 (met dank aan collega D.Thielen)

²² o.a. I.L. Haverkate; Nederlandse vestigingseisen voor detailhandel langs de Europeesrechtelijke lat gelegd; Tijdschrift voor Bouwrecht feb. 2010. en G.Heutink: Nieuw licht op detailhandelsbeperkingen [...], G.Stem 2010, 7338

²³ ABRS 10-6-2009 (de Marne), AB 2009, 252 met noot A.Nijmeijer

²⁴ BRO; DPO Albert Heijn Lunteren; Boxel 22 augustus 2013, nr. 203X01052077008-1.

4. HAALBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

4.1. Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de toekenning van bestemmingen plaatsvindt met het oog op een “goede ruimtelijke ordening”. De wet geeft geen definitie van dat begrip. Niet alleen de inrichting van de ruimte maar ook de leefomgeving in breder verband, de ruimtelijke uitstraling van het planinitiatief en de feitelijke eigenschappen van een functie kunnen een bijzondere invloed hebben op de omgeving of daaraan bijzondere eisen stellen.

4.2. Verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een nieuwe supermarkt met 6 bovenwoningen mogelijk. Het plangebied grenst aan de westzijde aan de Dorpsstraat en aan de oostzijde aan het Wilbrinkplein. De nieuwe supermarkt heeft een oppervlakte van plm. 1600 m² en vervangt een bestaande detailhandelsvoorziening (supermarkt), een winkelpand en een restaurant/café en 9 bovenwoningen in het totale plangebied. Het Wilbrinkplein wordt uitgebreid met 19 parkeerplaatsen. De aanleg ervan vindt plaats op het aan het Wilbrinkplein grenzend perceel Stationsstraat 25.

Op 31 maart 2011 is de Nota Parkeernormering gemeente Ede vastgesteld. Bij de opstelling ervan is gebruik gemaakt van de richtlijnen van de landelijk werkende kennisorganisatie CROW. Die zijn echter niet bindend. De Edese parkeernormen wijken er slechts in zeer geringe mate van af. Dat houdt verband met specifieke lokale wensen en omstandigheden. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de uit te oefenen functie en het gebied van vestiging.

Het nieuwbouwprogramma omvat de volgende panden:

d. Dorpsstraat 52 (AH-supermarkt, brutovloeroppervlak	895 m ²)
e. Dorpsstraat 48 – 50 (Bloemhandel van Zanten	335 m ²)
f. Dorpsstraat 58-60 (Pizzeria Cleopatra/annex bar 't Klompje	185 m ²)

Huidig totaal brutovloeroppervlak	1415 m ²
-----------------------------------	---------------------

Na planrealisering zal de brutovloeroppervlak (bvo) van de AH-supermarkt 1567 m² gaan bedragen. De bruto-toevoeging aan vloeroppervlak bedraagt dus 1567 m² - 1415 m² = 152 m². Dat daarvan hier melding wordt gemaakt houdt verband met vaste jurisprudentie. Daaruit valt af te leiden dat bij de beoordeling of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen rekening mag worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort als regel buiten beschouwing kan worden gelaten²⁵. Een uitzondering op deze hoofdregel doet zich voor als het bestaande tekort aan parkeergelegenheid zich “als direct gevolg van het bouwplan” op méér dagen dan voorheen voordoet²⁶. In de betreffende uitspraak ging het om een situatie waarin een vergunninghouder de bij een horecabedrijf behorende zaalaccommodatie na de verbouwing en uitbreiding frequenter zou gaan gebruiken. Die situatie doet zich in dit geval niet voor.

De parkeernormen voor een café (6 parkeerplaatsen per 100m²) en een restaurant (11 parkeerplaatsen per 100 m²) verschillen met die voor een supermarkt in Lunteren (3,8 parkeerplaatsen per 100 m²). Maar omdat de bruto toevoeging van 152 m². geheel toevalt aan de (nieuwe) supermarkt doet dat verschil er niet toe.

Behalve een supermarkt omvat het nieuwbouwplan ook zes nieuwe bovenwoningen. Voor woningen kleiner of gelijk aan 80 m² geldt in Lunteren een norm van 1.4 + 0.3 (aandeel bezoekers) = 1.7

²⁵ o.a. ABRS 11 augustus 2010, nr. 200910174/1, publicatie Stichting Advisering Bestuursrecht (StaB)1/2011

²⁶ ABRS 5 oktober 2005, GemStem 2006, 7250,68.

parkeerplaats per woning. Dat resulteert in dit geval in $6 \times 1.7 = 10.2$ parkeerplaatsen. Daar staat echter tegenover dat er nu nog *negen* bovenwoningen zijn. Per saldo zal dus het aantal bovenwoningen met *drie* afnemen.

De aan het bestemmingsplan rechtstreeks toe te rekenen parkeerbehoefte als gevolg van de planrealisering bedraagt samenvattend $152 \text{ m}^2 \times 3.8 \text{ pp}/100\text{m}^2 =$ (afgerond) 6 parkeerplaatsen. Vermelding verdient daarbij dat het aantal bovenwoningen zal afnemen: nu zijn dat er nog 9, na planrealisering zullen dat er 6 zijn. Die woningen zijn daarom niet in de berekening opgenomen.

De initiatiefnemer (Becedo) heeft mede met het oog op de parkeernormering het perceel Stationsstraat 25 aangekocht. Een tot voor kort daarop staand pand is inmiddels gesloopt. In totaliteit legt Becedo op het Wilbrinkplein 19 parkeerplaatsen aan, te weten 4 op eigen terrein, 6 gedeeltelijk op eigen en voor het overige deel op gemeentegrond en 9 op gemeentegrond. Dat aantal is ruim voldoende om aan de gemeentelijke normering te voldoen.

De nieuwe supermarkt zal aan de achterzijde (Wilbrinkplein) worden bevoorraad. Inmiddels heeft planontwikkelaar Becedo de eigendom verworven van het eerdergenoemde perceel Stationsstraat 25. Het tot voor kort daarop staande woonhuis is inmiddels gesloopt. De daarmee vrijkomende ruimte zal behalve voor aanvullende parkeergelegenheid ook dienen ter verbetering van de bevoorrading door vrachtverkeer.

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren zijn er – samenvattend- geen feiten of omstandigheden die zich tegen planvaststelling verzetten.

4.3. Bedrijven en Milieuzonering

Algemeen

De opstelling van een bestemmingsplan vraagt om een afweging van de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving. Doel daarvan is om mogelijke milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten al in het vroegste stadium –namelijk dat van de ruimtelijke planvorming- te voorkomen. Om dat te bereiken kunnen in een bestemmingsplan grenzen worden gesteld aan die bedrijfsactiviteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft in samenwerking met diverse instanties, waaronder andere overheden, daarvoor een methodiek ontwikkeld²⁷. De Handreiking milieuzonering' bevat richtlijnen voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder een "gevoelige bestemming" verstaat ze onder andere een woning.

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.

Situatie plangebied

Het plangebied is aan te merken als een gemengd gebied. Het is een centrumgebied waar zich voornamelijk detailhandelszaken en woningen bevinden.

De huidige detailhandelsvestiging Albert Heijn wordt uitgebreid. Ook worden een aantal (bovengelegen) woningen vernieuwd en toegevoegd. Een supermarkt valt onder categorie 1 van bijlage 1 in de handreiking. Hieraan is een richtafstand van 10 meter tot gevoelige bestemmingen verbonden. Door deze afstand te verminderen met één stap, rest een richtafstand van 0 meter.

In bijlage 4 van de handreiking is aangegeven welke functies aanpandig aan gevoelige bestemmingen kunnen plaatsvinden. Een supermarkt is hierin opgenomen, met dien verstande dat er voldoende bouwkundige voorziening zijn getroffen. De woningen moeten dus voldoende geïsoleerd worden om hinder tot een minimum te beperken.

²⁷ Brochure VNG (2009): Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering".

In de directe omgeving van het plan gebied zijn alleen bedrijven aanwezig die vallen onder categorie 1. Ook van bedrijven in de omgeving kan dus geen hinder worden verwacht in de te realiseren woningen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van milieuzonering bestaat er geen bezwaar tegen de plannen.

4.4. Geluid

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

Beschouwing plangebied

Het plangebied omvat de realisatie van een supermarkt (begane grond) met daarboven maximaal 6 appartementen. Appartementen zijn geluidgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder, een supermarkt is niet geluidgevoelig. In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde wegen, spoorwegen of industrieterreinen gelegen. De wegen rond het plangebied (Dorpsstraat, Stationsstraat, Klomperweg en Wilbrinkplein) hebben allen een 30 km/uur-regime en een beperkte verkeersintensiteit. De Dorpsstraat is ter hoogte van het plangebied afgesloten voor gemotoriseerd verkeer. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de

Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Beschouwing plangebied en conclusie

De herontwikkeling van het plangebied zal geen significante toename van het aantal motorvoertuigbewegingen veroorzaken en draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de lokale luchtkwaliteit. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Samengevat vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.6. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingstracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de

personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.6.1. Beschouwing plangebied en conclusies

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevinden zich geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Samengevat vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.7. Brandveiligheid

Besluit veiligheidsregio's.

Er gelden eisen voor de opkomsttijden van brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin wordt geslapen en/of verminderd zelfredzame personen verblijven gelden strengere eisen dan voor andere gebouwen.

De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) en het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In dat Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomst vastgelegd.

Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid.

Met betrekking tot de bereikbaarheid van wegen voor de hulpverleningsdiensten gelden er eveneens eisen. In hoofdzaak gaat het daarbij om de vaststelling van de minimale afmetingen en bochtstralen van wegen opdat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en daarmee adequate hulp kunnen verlenen.

Ook ten aanzien van het voorradig hebben van bluswater(voorzieningen) gelden eisen. Deze zien op de maximale afstanden vanaf een bluswatervoorziening tot aan een gebouw alsmede op de capaciteit ervan. Die eisen zijn opgenomen in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid", een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in 2005 hoofd- en subaanrijdroutes in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan vastgesteld. Aan een noodzakelijke herziening als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Ede wordt thans gewerkt. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied en conclusie

De nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het beleid en regelgeving zoals hierboven genoemd. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Samengevat vormt het aspect brandveiligheid geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan

4.8. Bodem

Ter zake van de gesteldheid van de bodem geldt dat onderzoek is vereist. Het dient zich uit te strekken tot de bestaande toestand in en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van van

het plangebied. Het onderzoek zal wat betreft omvang en diepte zodanig moeten worden ingericht dat op de meest doelmatige wijze de ten behoeve van de beoogde planontwikkeling benodigde kennis wordt verkregen. Zo zal een onderzoek naar de bodemgesteldheid in verband met het karakter en de kwaliteit van de bodem in beginsel niet kunnen worden gemist. Daarbij dient ondermeer te worden gelet op mogelijke verontreiniging van de bodem. Die kan immers van wezenlijk belang zijn voor de bestemmingskeuze en daarmee voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Uitgangspunt is dat er minimaal historisch onderzoek moet worden verricht. Is bodemverontreiniging redelijkerwijs niet te verwachten dan kan feitelijk (d.w.z. chemisch) onderzoek worden uitgesteld tot het moment van de aanvraag om een omgevingsvergunning (voorheen: bouwvergunning). Bij het raadplegen van het Bodeminformatiesysteem kwam het volgende boven.

Van de Dorpsstraat 58-60 is een historisch onderzoek van Register (9804/98) bekend. Hieruit blijkt dat de locatie verdacht is van bodemverontreiniging. Op de locatie was voorheen een drukkerij gevestigd. Er zijn 3 verdachte kernen/deellocaties: de drukkerij, de drukpersen en de opslag van chemicaliën.

Daarnaast leerde een raadpleging van het archief dat er zich op het perceel van Dorpsstraat 58 een ondergrondse tank bevindt. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend van een eventuele sanering. Ook is de exacte tanklocatie niet bekend. Van de andere locaties is geen informatie naar voren gekomen die kan duiden op bodemverontreiniging.

Op basis van het historisch onderzoek moet het volgende worden onderzocht:

- De drukkerij
- de drukpersen
- de opslag van chemicaliën
- de (vml) ondergrondse tank

Al deze deellocaties vereisen onderzoek conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP, zoals beschreven in bijlage B3 van de NEN 5740).

Het overige terrein is onverdacht. Dat betekent dat voor dat deel een vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend. Aan deze eventuele vrijstellingsregeling 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. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn de kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor zijn rekening. .

Inmiddels is vastgesteld dat ter plaatse van de verdachte locaties zich nog een kelder bevindt. Dat maakt het onmogelijk om ter plaatse bodemonderzoek uit te voeren. Strikt genomen moet een verslag van een bodemonderzoek vóór vaststelling van een bestemmingsplan worden aangeleverd. Maar in dit geval kan er pas worden gebouwd nadat alle nu nog aanwezige bebouwing is gesloopt. Met het oog daarop bepaalt artikel 2.1.5 van de gemeentelijke Bouwverordening het volgende: "Indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, dient het bodemonderzoek plaats te vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen".

Volgens artikel 2.7, derde lid van de Regeling Omgevingsrecht moet de aanlevering van de onderzoeksresultaten plaatsvinden binnen een in de Omgevingsvergunning te vermelden termijn. Die Regeling stelt die termijn op "drie weken voor de start van de uitvoering van de betreffende handeling [...]". De initiatiefnemer is hiervan op de hoogte gesteld.

Voor de bestemmingsplanwijziging is dat niet direct noodzakelijk. Immers ook na sloop van de opstallen kan dat onderzoek worden uitgevoerd. Bijkomend voordeel daarvan is dat er een scherper beeld is van de feitelijke situatie in het plangebied met betrekking tot de ondergrondse tank. De precieze ligging daarvan is immers niet bekend.

Samenvattend zal voorafgaande aan de feitelijke uitvoering van het plan bodemonderzoek plaatsvinden. Op die wijze is veiliggesteld dat geen planrealisering plaatsvindt in strijd met de Wet

Bodembescherming en de daarmee verband houdende voorschriften van de gemeentelijke Bouwverordening en het Reglement Omgevingsrecht.

4.9. Water

4.9.1. Algemeen

In het kader van de watertoets dient overleg plaats te vinden tussen waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Omdat het herontwikkeling betreft, waarbij vrijwel geen uitbreiding van verhard oppervlak is, is geen overleg gevoerd met het waterschap.

4.9.2. Beleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater dient waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd te worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

4.9.3. Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Lunteren. In de huidige situatie en toekomstige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als winkels met bovenwoningen.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 14,84m +NAP in het westen (Dorpsstraat) tot 14,91m +NAP aan de zuidoostzijde van het plangebied (Stationsstraat).

Binnen het plangebied zijn met name enkeerdgronden aanwezig. Deze laten een bodemopbouw zien van (zwak lemig) fijn zand. Op een diepte van 22,2 tot 25,7m NAP bevindt zich een leemlaag. De grondwatertrap varieert van VII tot VIII.

De grondwaterstroming is westelijk tot zuidwestelijk gericht.

4.9.4. Waterhuishoudkundig systeem

Na de ontwikkeling zal in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn. Belangrijke uitgangspunt daarbij is dat de benodigde berging binnen het eigen plangebied wordt aangelegd.

Riolering vuilwater

Voor de nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuilwater van de te realiseren bebouwing wordt op het riool in de Dorpsstraat. Het rioolontwerp wordt uitgewerkt door de gemeente Ede.

Riolering regenwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Aansluitend op het hemelwaterbeleid en rekeninghoudend met de bestaande situatie wordt gestreefd (indien mogelijk) om 40 mm berging aan te leggen in het plangebied. Hierbij dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De ledigingstijd van het infiltratiesysteem mag max 24 uur bedragen. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

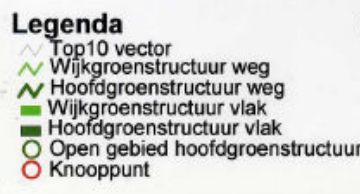
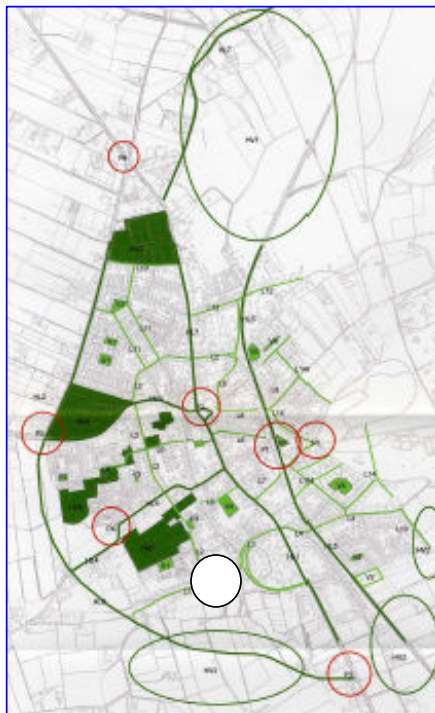
4.10. Landschappelijke aspecten

B

Beleid en regelgeving
Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk.

Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal-pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.



Figuur 13: Groenstructuurkaart Lunteren

In zwarte cirkel: plangebied

Bestaande situatie

De locatie is met de voorzijde gelegen aan de Dorpsstraat. De Dorpsstraat maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Lunteren. De achterzijde grens aan het Wilbrinkplein, een parkeerplein ten behoeve van het winkelgebied. Dit plein maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur.

De entree van het Wilbrinkplein is gelegen aan de Stationsstraat. De Stationsstraat maakt geen onderdeel uit van de groenstructuur van Lunteren.

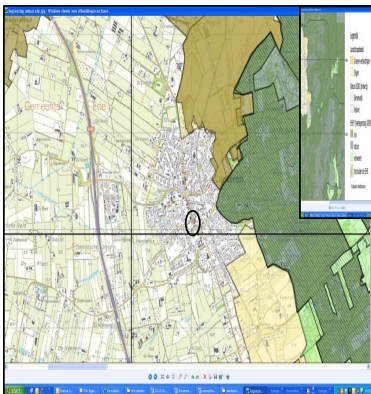
Samenvattend luidt de conclusie dat uit een oogpunt van groen en landschap er geen beletselen zijn voor planrealisering. De voorgestane ontwikkeling aan de zijde van de Dorpsstraat is niet van invloed op de groenstructuur. Over de aanpassing en inrichting van het Wilbrinkplein, daar waar de openbare weg en de eigendommen van Becedo elkaar raken of overlappen zal overleg en afstemming plaatsvinden over inrichtings- en afwerkingsaspecten. Dat betreft ondermeer de inpassing van het perceel Stationsstraat 25 in het plangebied. Het tot voor kort daarop staande woonhuis is gesloopt. De daarmee vrijkomende grond zal worden benut voor de aanleg van aanvullende parkeerplaatsen en een verbeterde – en veiliger- laad- en losfaciliteit.

4.11. Natuurwetgeving algemeen

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Die onderscheidt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1988 draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

4.11.1. Gebiedsbescherming

De 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.



Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied 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.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en het Binnenveld. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn in Ede niet aanwezig.

Figuur 14: Uitsnede Ligging beschermde natuurgebieden t.o.v. plangebied (rood omcirkeld)

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 - 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.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied is wel gelegen in de directe omgeving van het Natura 2000-gebied Veluwe. Echter omdat het om relatief klein ontwikkeling gaat en een uitbreiding van een bestaande situatie worden er geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied Veluwe en EHS. De Natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS vormen daarom geen belemmering voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

4.11.2. Soortenbescherming

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en Faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75²⁸. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen.

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.

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

Onderzoeken en aanbevelingen i.v.m. soortenbescherming.

Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw en uitbreiding worden gebouwen gesloopt. Daarom is een verkennend ecologisch onderzoek ingesteld naar de mogelijke negatieve effecten voor de beschermde soorten. Uit dat onderzoek bleek dat er op sommige punten aanvullend onderzoek nodig was. Slechts op die wijze zouden de effecten van de ingreep volledig zijn te toetsen aan de regels en uitgangspunten van de Flora- en Faunawet.

De *quicksan* gaf aan dat niet kan worden uitgesloten dat zich onder de daken van de huidige bebouwing nesten van huismussen bevinden. Huismussen behoren tot beschermingscategorie 2. Die nesten zijn volgens de Flora- en Faunawet jaarrend beschermd. Daarom moest uitsluitel worden verkregen over de functie van de onderzoekslocatie voor de huismus. Om met voldoende zekerheid te kunnen bepalen of de onderzoekslocatie een functie heeft voor die beschermde soort en zo ja, voor welke aantallen, is aanvullend veldonderzoek ingesteld. Dat is overigens ook gedaan met het oog op de gierzwaluwen. Ook zij behoren tot beschermingscategorie 2. Het aanvullend onderzoek heeft zich ten aanzien van die soort gericht op de beantwoording van de vraag of de gebouwen als broedplaats fungeren voor de gierzwaluw en zo ja, om de aanwezige aantallen ervan. De derde reden voor het aanvullend onderzoek vormden de vleermuizen. Op basis van de geschiktheidsbeoordeling kon niet

²⁸ Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

worden uitgesloten dat de te slopen bebouwing een verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen. Om duidelijkheid te kunnen verschaffen of de te slopen bebouwing inderdaad zo'n functie heeft is gedurende de periode mei-september 2013 een protocollair veldonderzoek verricht.

Het aanvullend onderzoek vond plaats tussen 1 juni en eind september 2013.²⁹ De resultaten ervan staan vermeld in het onderzoeksverslag van 4 oktober 2013, nummer 13063379. Het is als bijlage bij dit plan gevoegd. De conclusies en aanbeveling luiden als volgt³⁰: *"In het plangebied is geen vaste rust- en verblijfplaats van huismussen aanwezig. Gedurende het onderzoek is vastgesteld dat er zich in de te slopen/renoveren bebouwing in totaal 6 broedlocaties van de gierzwaluw bevinden [...]. De nesten bevinden zich onder de dakpannen. Gedurende het aanvullend onderzoek is tevens komen vast te staan dat het pand aan de Dorpsstraat 48 een functie heeft voor één gewone dwergvleermuis als zomerverblijf, en naar alle waarschijnlijkheid ook als paarverblijf en winterverblijf. Deze verblijfplaats is jaarrond beschermd."*

Het aanvragen van een ontheffing voor het verstoren van vaste rust- en verblijfplaats van gierzwaluwen en gewone dwergvleermuis is noodzakelijk. Door het treffen van mitigerende maatregelen kan overtreding van de Flora- en Faunawet worden voorkomen. De te nemen maatregelen zijn in te delen in de volgende vier stappen:

*alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
onderzoeklocatie voor de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;
controle ronde(s) om afwezigheid van beschermde soorten op moment van ingreep aan te tonen;
in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor beschermde soorten creëren."*

Ter begeleiding van een verzoek om ontheffing ex artikel 75c van de Flora- en Faunawet is, als vervolg op het aanvullend onderzoek, een Activiteitenplan³¹ opgesteld. Ook dat plan is als bijlage aan deze plantoelichting toegevoegd. Het verzoek om ontheffing is op 4 oktober 2013 verzonden aan de Dienst Regelingen van het ministerie van Economische Zaken.

Conclusies m.b.t. soortenbescherming

De vraag of voor de uitvoering van een bestemmingsplan een vrijstelling op grond van de Flora- en Faunawet nodig is, en zo ja, of deze vrijstelling kan worden verleend, komt volgens vaste jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State³² in beginsel pas aan de orde in een procedure op grond van die wet. Dat doet er echter niet aan af dat een bestemmingsplan niet kan worden vastgesteld indien en voorzover op voorhand valt in te zien dat die wet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Dat zou het geval kunnen zijn als het onderzoek zou hebben gewezen op de aanwezigheid van jaarrond beschermde soorten. De daaronder vallende huismus is blijkens het aanvullend onderzoek niet in het plangebied aangetroffen. Voor de gierzwaluw (6 broedplaatsen) en de dwergvleermuis (één verblijfplaats aangetroffen) blijft volgens onderzoek de functionaliteit³³ behouden. Wel zijn in het kader van de planvoorbereiding (lees: sloop) ten behoeve van beide soorten zogenaamde mitigerende en/of compenserende maatregelen vereist. Voor de gierzwaluw gaat het daarbij om aanbod van nestgelegenheid, voor de gewone dwergvleermuis betreft het een verblijfsfunctie die tevens dienst kan doen als paarverblijf. Eerdervermeld onderzoek geeft aan dat beide soorten gebruik maken van kunstmatige nestgelegenheid/verblijfplaatsen. En voor de gewone dwergvleermuis geldt dat deze niet afhankelijk is

²⁹ tussen 1 juni en 15 juli 2013 vonden er vier veldonderzoeken m.b.t. gierzwaluwen plaats; van 24 juni tot 15 juli zijn er vier veldonderzoeken m.b.t. de huismus uitgevoerd en tussen juni en eind september had hadden die onderzoeken de vleermuis tot onderwerp

³⁰ Econsultancy; Aanvullend ecologisch onderzoek, blz. 11

³¹ Econsultancy, Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60 te Lunteren; 2 okt. 2013, nr. 13093630.

³² o.a. ABRS 14 november 2012, zaaknummer 201200738/1/T1/R4, LJN BY3032.

³³ voor de gierzwaluw heeft het plangebied blijkens onderzoek van Consultancy een functie voor de voortplanting; voor de gewone dwergvleermuis betreft het een verblijfplaats en een baltsfunctie; Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60; Consultancy 2 oktober 2013

van één verblijfplaats. Met het oog daarop zullen buiten het broedseizoen maatregelen worden getroffen ten behoeve van de gierwaluw.

Samenvattend blijft de functionaliteit van de voortplantwings- of vaste verblijfplaats van de gierwaluw gegarandeerd. De verstoring als gevolg van de voorgenomen sloop is blijkens onderzoek niet van wezenlijke invloed op de populatie van deze soort. Wat betreft de gewone dwergvleermuis geldt dat blijkens datzelfde onderzoek ook de functionaliteit van zijn voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaats gegarandeerd blijft. Er blijven volgens de onderzoeker voldoende alternatieven. De conclusie is dan ook gewettigd dat het inmiddels gedane verzoek om ontheffing op grond van de Flora- en Fauna voor inwilliging in aanmerking komt, zodat niet valt in te zien dat die wet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat.

4.12. Cultuurhistorie en Archeologie

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

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

Situatie 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)³⁴.

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.

Het plangebied is gelegen in de oude kern van Lunteren, net op of ten noorden van de Oude Brink.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). In de nabijheid van het plangebied is een tweetal waarnemingen gedaan. Het betreft een bijl uit het neolithicum – bronstijd en een niet dateerbare tonput. Verder zijn diverse onderzoeken uitgevoerd aan de Roskammersteeg, de Julianalaan en de Postweg. Hierbij zijn geen archeologische vindplaatsen aangetroffen.

³⁴ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot herbouw en vergroting van het bestaande pand van Albert Hein. Hierbij zal ook tot dusverre onbebouwde grond worden bebouwd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Archeologisch onderzoek is in het plangebied praktisch gezien niet mogelijk, vanwege het gebruik van het terrein. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter of gelijk aan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET BESTEMMINGSPLAN

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van een AH-supermarkt met zes bovenwoningen aan de Dorpsstraat te Lunteren mogelijk. Het project is een particulier initiatief van Becedo Vastgoed B.V. te Doetinchem. Becedo is tevens eigenaar van de benodigde gronden en huidige opstallen. Alle kosten die verband houden met de planontwikkeling met bijbehorende werken en voorzieningen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aan de uitvoering van het bestemmingsplan zijn voor de gemeente Ede geen kosten verbonden.

Dit betekent dat wordt afgezien van de vaststelling van een zogenaamd exploitatieplan ex artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening omdat de dekking van het kostenverhaal “anderszins” is verzekerd, namelijk door het sluiten van een exploitatie-overeenkomst met initiatiefnemer, Becedo Vastgoed B.V. Eventuele planschade is voor de gemeente gedekt door middel van een planschade-overeenkomst met Becedo Vastgoed B.V.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan ook een onderbouwing te bevatten van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Na een voorafgaande openbare bekendmaking vond op 11 december 2012 te Lunteren een inloopavond plaats. Belangstellenden konden daarbij voor het eerst kennisnemen van het nieuwbouwplan. De presentatie ervan werd met instemming van het gemeentebestuur verzorgd door de initiatiefnemer en zijn architect. Namens het gemeentebestuur zijn met name de procedurele en formele planaspecten toegelicht. De avond werd bezocht door circa 25 belangstellenden. Uit hun reacties op het definitief bouwontwerp valt op te maken dat daarmee vrij algemeen werd ingestemd. De vragen hadden met name betrekking op de plaats en wijze van bevoorrading van de supermarkt (Wilbrinkplein/hoek Stationsstraat), de te realiseren parkeervoorzieningen en het architectonisch ontwerp van de nieuwbouw.

Met de inwerkingtreding van de Aanpassingswet uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure³⁵ is artikel 6 van de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO oud) komen te vervallen en daarmee ook de wettelijke verplichting om inspraak te laten voorafgaan aan de formele planprocedure. Dat laat onverlet de mogelijkheid voor een gemeente om eigener beweging tot inspraak te besluiten. De aard en omvang van het plan hebben geen aanleiding gegeven om aanvullend op de inloopavond gelegenheid tot inspraak te bieden.

Gelet op de tot nu toe ontvangen reacties op het definitief ontwerp van de nieuwbouw is de verwachting gerechtvaardigd dat het bestemmingsplan over voldoende maatschappelijk draagvlak beschikt om binnen de reguliere planperiode tot de uitvoering te komen.

³⁵ 1 juli 2005

6. WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en daaraan gerelateerde regels. De planregels omvatten bebouwings-, gebruiks- en overgangsregels. In grote lijnen beschrijven ze wat maximaal in het plangebied is toegestaan. Verbeelding en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het juridisch bindende plandeel. In dat verband is het goed op te merken dat een plantoelichting géén juridisch bindende werking heeft. Wel vervult ze een belangrijke functie bij de weergave van de beweegredenen of onderbouwing van de gemaakte ruimtelijke keuzes, de onderzoeksresultaten en bij de uitleg van het plan.

Anders dan in de bestemmingsplannen die onder de vigeur van de WRO (oud) tot stand zijn gekomen is er in nieuwe plannen niet langer plaats voor een strafbepaling waarin handelen in strijd met bepaalde voorschriften wordt aangemerkt als een strafbaar feit. De basis voor die strafbaarstelling ligt thans in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.³⁶ Een markant verschil met het oude wettelijke regime vormen ook de nieuwe regels omtrent de digitalisering, standaardisering van kaartbeeld (verbeelding) en regels³⁷ en de digitale uitwisselbaarheid van bestemmingsplan. Het voorliggend plan is volgens de nu geldende regels en standaarden opgesteld.

Naast de regels omtrent de gebruiks- en bouw mogelijkheden bevat het plan een aantal algemene regels, zoals begrippen, regels omtrent de wijze van meten, algemene ontheffingen, overgangsrecht en gebruiksregels. Die worden hier vanwege hun algemene betekenis verder niet toegelicht.

6.2 Verbeelding en regels

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Zoals opgemerkt dienen beide onderdelen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze hebben juridische betekenis indien en voor zover de regels daar iets over bepalen. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart. De topografisch gegevens op de verbeelding zijn daarvan een voorbeeld.

De regels zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (Inleidende regels) bevat de belangrijkste begripsbepalingen en de wijze van meten. De begripsbepalingen (of definities) beogen een juiste en consistente interpretatie en toepassing van de regels te waarborgen. Met opzet is niet elk begrip dat in de planregels wordt gebruikt, gedefinieerd. Slechts die welke ten behoeve van de plantoepassing om een nadere omschrijving vragen, zijn van een begripsbepaling voorzien. Een aantal begrippen is letterlijk overgenomen uit bijlage 11 van de SVBP 2008. Het gaat daarbij om de begrippen die in nagenoeg elk bestemmingsplan voorkomen, zoals “bouwperceel”, “bouwen”, “bouwwerk” etc.
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Het bestemmingsplan gaat uit van één hoofdbestemming: Gemengd. Paragraaf 5.5 geeft een korte inhoudelijke toelichting op die hoofdbestemming. Voorts kent het een dubbelbestemming (Waarde-Archeologie).
- Hoofdstuk 3 (Algemene regels) bevat een zogenaamde anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en afwijkingsregels, en een algemene wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van relatief geringe bestemmings- en bouwvlakgrenzen.

³⁶ Artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder c Wabo

³⁷ Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008)

- Hoofdstuk 4 bevat het gebruikelijke overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik. Dit hoofdstuk bevat ook een zogenaamde slotregel met daarin vermeld de aanhalingstitel van dit bestemmingsplan.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van wettelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012. Die geeft bindende standaarden voor de opzet en structuur van het bestemmingsplan en voor de analoge en digitale verbeelding. Per bestemming geldt een vast stramien van regelgeving volgens de Edese methode van planopbouw.

6.3 de bestemmingstoedeling

Dit bestemmingsplan kent de volgende (hoofd)bestemmingscategoriën:

- a. De bestemming Gemengd voor de combinatie van de functie detailhandel in de vorm van een supermarkt, enkel op de begane grond, en wonen in de vorm van zes niet-grondgebonden woningen op de eerste verdieping van het hoofdgebouw met de daarbij behorende binnentuinen op diezelfde verdieping.
- b. de bestemming Verkeer en verblijf ten behoeve van voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeer- en groenvoorzieningen.
- c. een dubbelbestemming Waarde-Archeologie.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak

Sinds de inwerkingtreding van de Aanpassingswet³⁸ UOV op 1 juli 2005 en de daarmee samenhangende aanpassing van de (oude) WRO is de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak of burgerparticipatie komen te vervallen. De Edese inspraakverordening³⁹ is daarop aangepast en bepaalt dat “elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden bepaalt of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Over het ontwerp van het bestemmingsplan heeft geen inspraak plaatsgevonden. Dit houdt verband met de aard en omvang van het plan en de resultaten van een op 11 december 2012 gehouden inloopavond. Par. 5.2 bevat een korte weergave van het verloop van de inloopavond.

7.2 Overleg

Vanwege de aard, ligging en omvang van het plan heeft overeenkomstig hun richtlijnen op dat vlak, geen toezending plaatsgevonden aan de provincie Gelderland en de Inspectie Oost van het ministerie van Infrastructuur & Milieu.

Het ontwerp-bestemmingsplan is op 14 december 2012 ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Vallei & Eem, Vitens, de Veiligheidsregio Gelderland Midden, Gasunie en Kamer van Koophandel. Namens Vitens en Gasunie is daarop instemmen gereageerd. De overige instanties hebben niet gereageerd.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 28 februari tot en met 10 april 2013 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn acht zienswijzen ontvangen. Deze zijn samengevat en beoordeeld in een Nota van Zienswijzen. De nota is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

³⁸ De wet strekt tot aanpassing van een groot aantal wetten aan de in een nieuwe afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.).

³⁹ Inspraakverordening gemeente Ede 2009

8 HANDHAVING

8.1 Inleiding

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van haar ruimtelijk beleid, haar bestemmingsplannen en daarmee samenhangende besluiten zoals omgevingsvergunningen. De wijze waarop in Ede handhavend wordt opgetreden staat beschreven in de Nota Handhaving 2012. Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt getoetst aan die beleidsnota.

8.2 Handhaving bestaat uit drie fasen

Handhaving begint met het verstrekken van de noodzakelijke informatie. Bij concrete overtredingen zal in de eerste plaats door middel van overleg een poging worden gedaan om tot een oplossing te komen die recht doet aan de betrokken belangen. Daartoe behoren, behalve de belangen van de overtreder bij ongestoorde voorzetting van een bestaande situatie ook die van de omwonenden alsmede het bestuurlijk belang dat aan de realisering en naleving van het bestemmingsplan en/of andere daarmee samenhangende wettelijke voorschriften, wordt gehecht. Als zo'n minnelijk overleg niet tot het gewenste resultaat leidt zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.3 Handhavingsprocedure

De procedure die de gemeente Ede volgt staat beschreven in de Nota Handhaving 2012. Zodra een overtreding is geconstateerd zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend, bijvoorbeeld omdat de overtreding in strijd is 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.

BIJLAGEN

001	Nota van Zienswijzen (anoniem)
002	Quicksan Flora- en Faunawet; Econsultancy.
003	Aanvullend ecologisch onderzoek, nr. 13063379, Econsultancy
004	Activiteitenplan Dorpsstraat 46B t/m 60 te Lunteren, Econsultancy
005	Ontheffing Flora- en Faunawet
006	Distributie-planologisch onderzoek; BRO