



TOELICHTING

Bestemmingsplan “Lunteren-Oost, Dorpsstraat 192a” te Lunteren

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging plangebied	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	6
2.4 Conclusie beleid	7
3. Onderzoek en randvoorwaarden	8
3.1 Ruimtelijk / planologisch	8
3.2 Verkeer	8
3.3 Archeologie / cultuurhistorie	8
3.3.1 Algemeen	8
3.3.2 Situatie plangebied	9
3.3.3 Conclusie	10
3.4 Ecologie	10
3.4.1 Beleid/regelgeving	10
3.4.2 Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving	12
3.5 Milieuzonering	12
3.6 Bodem	13
3.7 Geluid	13
3.8 Luchtkwaliteit	14
3.9 Externe veiligheid	14
3.10 Water	15
3.10.1 Riolering vuilwater	15
3.10.2 Riolering regenwater	15
3.11 Molenbiotoop	15
3.12 Brandweer	17
3.12.1 Beleidskader	17
3.12.2 Situatie plangebied	17
4. Juridische aspecten	18
4.1 Algemeen	18
4.2 Hoofdopzet	18
4.3 Planregels	18
4.4 Bestemmingen	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Economische uitvoerbaarheid	19
5.3 Overleg en inspraak	19
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	19
5.3.2 Overleg met omwonenden	19
5.3.3 Zienswijzen	19
6. Handhaving	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Handhavingsprocedure	20
7. Onderzoeken	21

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

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



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

1.1 Aanleiding

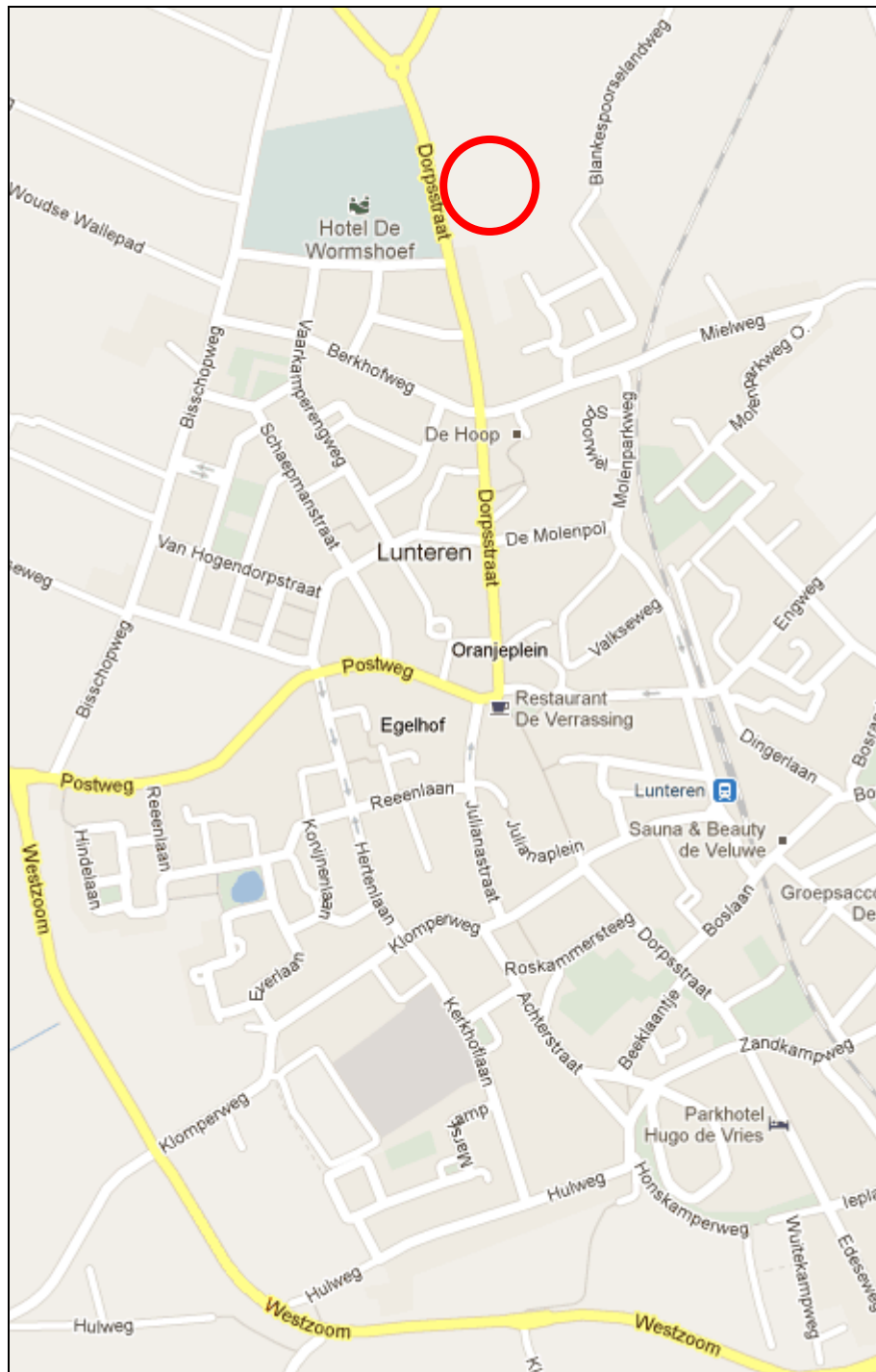
Aanleiding voor dit bestemmingsplan is de realisatie van een nieuw bedrijfspand inclusief bedrijfswoning op het perceel Dorpsstraat 192a in Lunteren.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Lunteren Oost” is het perceel bestemd voor ‘Bedrijf’.

1.3 Ligging plangebied

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



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

1.4 Procedure

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

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

1.5 Leeswijzer

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

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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

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

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

Conclusie

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

2.2 Provinciaal beleid

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

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

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken.

In Lunteren maken de gebieden op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging. Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

2.4 Conclusie beleid

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

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

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

Bij de situering van het gebouw is zo veel mogelijk rekening gehouden met de rooilijn van aangrenzende panden en de op het terrein aanwezige, beeldbepalende bomen.

Alhoewel de bouw massa aan de forse kant is, is het gekozen volume gelet op de bebouwing langs de Dorpsstraat aanvaardbaar. Dit overigens onder de voorwaarde dat de aanwezige beeldbepalende bomen niet worden aangetast.

3.2 Verkeer

Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied (conform gemeentelijke nota Parkeernormen): Stedelijk Zone, Dorpen, Lunteren

Voor een garagebedrijf is de parkeernorm 2,0 parkeerplaats per 100 m² bruto vloeroppervlak. Voor de parkeernorm bij de woning is de oppervlakte van de woning bepalend.

Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen;

Oppervlakte	Parkeernormen
> 120 m ²	1,8 p.pl/woning
Tussen 80 en 120 m ²	1,7 p.pl/woning
< 80 m ²	1,4 p.pl/woning

Verder hanteren we voor parkeerplaatsen bij particulieren de volgende normeringen:

Type particuliere parkeerplaats	Theoretische capaciteit	Te berekenen norm	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 mtr diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1	
Brede oprit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagbox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5 mtr diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met brede oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep

3.3 Archeologie / cultuurhistorie

3.3.1 Algemeen

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

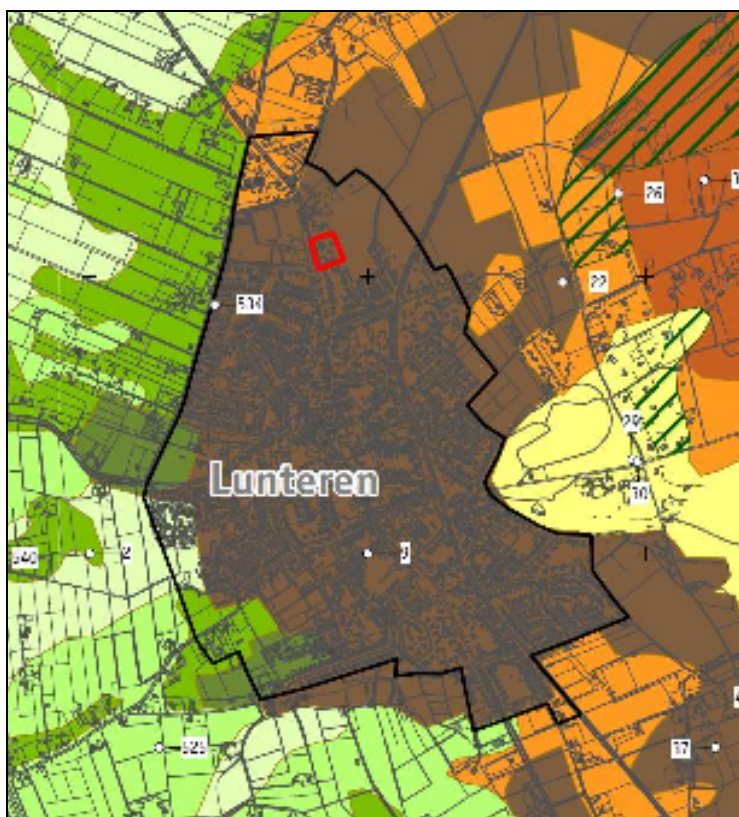
De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene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

3.3.2 Situatie plangebied

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

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.



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

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

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

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

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

3.3.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van het vergroten en verschuiven van het huidige bouwblok. In totaal zal circa 400 m² aan nieuwbouw worden gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Op basis van bovenstaande is aan het projectgebied een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

3.4 Ecologie

3.4.1 Beleid/regelgeving

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

Indien de kans bestaat dat de ruimtelijke ontwikkelingen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen de plannen getoetst te worden aan de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet en het EHS beleidskader.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Het uitgangspunt van de wet is dat schadelijke effecten op beschermde soorten zijn verboden, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan: het "nee, tenzij"-principe.

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

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;

- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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

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

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

Natuurbeschermingswet 1998

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

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

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

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

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische 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.

3.4.2 Ecologische onderzoek en toetsing aan natuurwetgeving

Door De Groene Ruimte is in november 2011 onderzoek op de planlocatie uitgevoerd. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Er zijn in de bomen die gekapt moeten worden geen vaste verblijfplaatsen van streng beschermde soorten aangetroffen. In twee eiken biedt losse schors mogelijk kansen voor zomerverblijf- of paarplaatsen van vleermuizen. Deze eiken worden niet gekapt. Deze mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen zullen niet verstoord worden door kap van de andere bomen.
- Mogelijk komt de egel voor in de aanwezige bladhopen. Voor egels geldt een automatische vrijstelling bij "ruimtelijke ingrepen of ontwikkeling", maar voor deze soorten geldt wel de algemene zorgplicht op grond van de Flora en fauna-wet.
- Er komen geen jaarrond beschermde nesten voor in het plangebied. Wel zijn er relatief veel oude nesten aangetroffen. Deze nesten zijn niet meer beschermd, maar geven wel aan dat er een grote kans is op nieuwe broedgevallen in en rond het broedseizoen.
- Door de werkzaamheden worden geen broedgevallen en geen jaarrond beschermde nesten verstoord, als de ingreep in het winterseizoen wordt uitgevoerd. Als de ingreep in of rond het broedseizoen wordt uitgevoerd, dient te worden gecontroleerd of zich broedgevallen hebben gevestigd. Is dat het geval, dan dient de ingreep zo te worden uitgevoerd dat verstoring wordt voorkomen. Als dat niet kan worden gegarandeerd dient de ingreep te worden uitgesteld totdat het broedgeval op natuurlijke wijze is geëindigd en de jongen niet meer afhankelijk zijn van het nest.
- Bij de uitvoering is ten allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dat houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernietigd mogen worden; dit geldt ook voor (zeer algemene) soorten, zoals bijvoorbeeld de egel. Aangeraden wordt om de bladhopen niet te verwijderen in de winter. Indien deze toch in de winter moeten worden verwijderd, wordt sterk aangeraden dit op een kleinschalige wijze uit te voeren, als de temperatuur boven het vriespunt ligt.

3.5 Milieuzonering

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

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

Het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt is aan te merken als een gemengd gebied. In de directe omgeving van de gewenste (bedrijfs)woning is een aantal bedrijven/instellingen aanwezig die milieuhinder kunnen veroorzaken. Overigens is het niveau van bescherming van een bedrijfswoning beperkter dan van een normale woning. Verder zijn er een aantal woningen die de garage in haar mogelijkheden kunnen beperken.

Adres bedrijf/instelling	Soort bedrijf/instelling	Categorie	Richtafstand*	Werkelijke afstand
Dorpsstraat 192	Hotel/restaurant	1	0 meter	4 meter
Kees de Koningstraat 25	Schietbaan (binnen)	4.1	100 meter	60 meter
Wormshoefweg 6	Veldsport (verlicht)	3.1	30 meter	45 meter

* De richtafstand is verminderd met één stap.

Adres woningen	Min. afstand tot inrichtingsgrens*	Werkelijke afstand
Dorpsstraat (naast 200) (nog te ontwikkelen)	10	38 meter

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking, met uitzondering van de afstand tot de schietbaan. Dit is echter geen knelpunt in het kader van milieuzonering. De schietvereniging heeft een milieuvergunning waarin een strenge geluidsnorm is opgenomen. Op een afstand van 25 meter van de schietvereniging bevindt zich een woning. In de avondperiode mag het geluidsniveau op de gevel van deze woning maximaal 35 dB(A) zijn. Het gebouw van de schietvereniging is dus voldoende geïsoleerd. Er is geen te verwachten milieuhinder ter plaatse van de toekomstige woning. Verder zorgt de verplaatsing van het bedrijfsgebouw niet voor hinder aan andere woningen. De inrichtingsgrens verandert niet.

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

3.6 Bodem

Op de locatie is momenteel een garagebedrijf gevestigd. Uit de reeds eerder uitgevoerde bodemonderzoeken bleek dat ter plaatse van brandstofafleverzuilen een sterke vervuiling met olieproducten aanwezig was. Deze is reeds gesaneerd. De provincie heeft in 2002 geconcludeerd dat de sanering het beoogde resultaat heeft gehad.

Door Wiertsema & Partners, Raadgevend Ingenieurs is in december 2011 een bodemonderzoek, rapportnummer: R17632, op de planlocatie uitgevoerd. In dit onderzoek wordt de conclusie getrokken dat de lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater geen verhoogde risico's vormen voor de volksgezondheid en/of het milieu. De noodzaak voor vervolgonderzoeken is daarom niet aanwezig. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- of bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld.

3.7 Geluid

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridische 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).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor weg- en railverkeer houdt in dat langs een verkeers- en spoorweg een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel. 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 (hogere waarde) toestaan.

Garagebedrijf Mastenbroek beschikt in de huidige situatie over een bedrijfswoning die gevestigd is boven het bestaande bedrijfspand. Deze woning blijft behouden. Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van wegen of de realisatie van nieuwe woningen, kan akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege blijven.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de verbouw en uitbreiding van Garage Mastenbroek.

3.8 Luchtkwaliteit

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 luchtkwaliteits-eisen 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. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan de grenswaarden. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof;
- een project is genoemd of past binnen het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De uitbreiding van Garage Mastenbroek draagt, gezien de beperkte toename van de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf, niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Verder is langs de Dorpsstraat geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden. Er hoeft dan ook geen grenswaardentoets uitgevoerd te worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de verbouw en uitbreiding van Garage Mastenbroek.

3.9 Externe veiligheid

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 buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones 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.

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.

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen binnen en rond het plangebied geen risicobronnen. De ontwikkeling zelf omvat geen risicovolle activiteiten. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is derhalve niet aan de orde.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de verbouw en uitbreiding van Garage Mastenbroek.

3.10 Water

3.10.1 Riolering vuilwater

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

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Er mag alléén huishoudelijk vuilwater op de drukriolering worden geloosd.

3.10.2 Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 40mm. Er dienen bladvangers in de hemelwater-standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk drukriool.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

3.11 Molenbiotoop

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



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

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

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

Hierbij zijn de waarden van de formule als volgt beschreven:

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

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

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

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

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

c: de windreductiecoëfficiënt constante = 0,2;

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

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

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

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

3.12 Brandweer

3.12.1 Beleidskader

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

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

3.12.2 Situatie plangebied

Het plan voldoet aan de in paragraaf 3.12.1 genoemde voorwaarden. De brandweer kan derhalve instemmen met de bestemmingsplanwijziging.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan “Lunteren Oost, Dorpsstraat 192a” te Lunteren en het bestaat uit een verbeelding (nummer L12001, d.d. 05-01-2012), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemming “Bedrijf”. Op de verbeelding wordt binnen de bestemming door middel van een bouwvlak aangegeven waar de bebouwing gerealiseerd kan worden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

5.3 Overleg en inspraak

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

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

Provincie Gelderland

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

Waterschap Vallei & Eem, Postbus 330, 3830 AJ Leusden

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

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

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

Reactie gemeente

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5.3.2 Overleg met omwonenden

De eigenaren van de percelen Dorpsstraat 192 en Dorpsstraat 200 in Lunteren zijn door de initiefnemer in een vroegtijdig stadium op de hoogte gesteld van de plannen. De omwonenden hebben schriftelijk verklaard geen bezwaren tegen de plannen te hebben.

5.3.3 Zienswijzen

PM

6. Handhaving

6.1 Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

7. Onderzoeken

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeken uitgevoerd:

1. Verkennend milieukundig bodemonderzoek, Wiertsema & Partners Raadgevend Ingenieurs, 19 december 2011, rapportnummer: R17632.
2. Grondonderzoek, Wiertsema & Partners Raadgevend Ingenieurs, 22 november 2011, rapportnummer: R17363.
3. Bomencheck Dorpsstraat 192-A (Lunteren), De Groene Ruimte, 22 november 2011, projectnummer: 11283.
4. Bomen Effect Analyse, ANDE(R)S Boomtechnisch Advies, 29 juli 2011, ABT/2011/011-086.