

't Hoefje Lunteren

Ede

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BP2012LUZW0001-0101

NL.IMRO.0228.BP2012LUZW0001-0201

NL.IMRO.0228.BP2012LUZW0001-0202

NL.IMRO.0228.BP2012LUZW0001-0301

planstatus

datum:

13-04-2012

29-05-2012

augustus 2012

oktober 2012

13 december

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

gewijzigd

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Procedure	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	9
2.1	Planmethodiek	9
2.2	Beschrijving bestaande situatie	9
2.3	Beschrijving ontwikkeling	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	18
4.1	Inleiding	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Bodem	18
4.4	Water	19
4.5	Ecologie	22
4.6	Archeologie	26
4.7	Geluid	27
4.8	Luchtkwaliteit	27
4.9	Verkeer en parkeren	28
4.10	Kabels en leidingen	29
4.11	Externe veiligheid	30
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	32
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Plansystematiek	33
6.3	Uitleg van de regels	33
Hoofdstuk 7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	37
7.1	Procedure van voorontwerp naar ontwerp	37
7.2	Zienswijzen en vaststelling	37
7.3	Handhaving	37
Bijlagen bij planregels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit is het bestemmingsplan voor deelgebied 't Hoefje. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente Ede de realisatie van woningbouw mogelijk aan de zuidzijde van de kern van Lunteren en wordt een eerste stap gezet in de uitbreiding van de kern Lunteren langs de Westzoom.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 't Hoefje' kan als volgt worden omschreven:

- de zuidzijde grenst aan de Westzoom;
- aan de noordzijde grenst het gebied aan de achterkant van de woningen die aan de Hulweg zijn gelegen;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Ede; dit betreft deelgebied Zandscheer dat op termijn ook voor woningbouw in aanmerking komt (zie figuur 2 in hoofdstuk 2);
- aan de westzijde grenst het gebied aan de ontsluitingsweg van de oorspronkelijke boerderij van Lagerweij; dit betreft deelgebied De Heuvel dat op termijn ook voor woningbouw in aanmerking komt.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebied

1.3 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. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede. Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. De burgers van Ede en belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties werden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en enkele reacties hebben geleid tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode is het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld, gepubliceerd en ter inzage gelegd. Op dat moment was een ieder gedurende een periode van zes weken in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college heeft beoordeeld of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan hebben geleid. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) kaart;
- hoofdstuk 7 tot slot bespreekt de procedurele aspecten van het plan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied 't Hoefje is aan de zuidzijde van de kern van Lunteren gelegen. De zuidzijde van het gebied grenst aan de Westzoom en is door deze weg afgesneden van het zuidelijker gelegen 'landelijk gebied'. De Westzoom heeft het plangebied in wezen toegevoegd aan de kern van Lunteren.

Het merendeel van het plangebied bestaat uit gras en akkerland. In het plangebied zijn enkele waardevolle houtwallen aanwezig.

De bestaande boerderij aan de westzijde van het gebied is in gebruik als woning en dit gebruik wordt in dit bestemmingsplan voortgezet. Een deel van de bebouwing (de schuren en loodsen) is inmiddels gesloopt ten behoeve van de toekomstige woningbouw.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan De Hulweg.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

Ontwikkeling in breder perspectief

De woningbouwlocatie 't Hoefje maakt deel uit van een grotere ontwikkeling rond de kern van Lunteren. In onderstaand figuur is afgebeeld waar uitbreiding van de kern is beoogd. In de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuid-West en Lunteren Klomperweg Noord)' van februari 2011 zijn alle locaties beschreven en zijn de uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen benoemd.



Figuur 2. Ontwikkelingslocaties Lunteren-Zuid (bron: Nota van Uitgangspunten)

't Hoefje

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten gevolgd die in de Nota van Uitgangspunten worden benoemd.

In grote lijnen gaat het om de volgende aspecten:

- daar waar mogelijk behoud van en inpassing van de groenstructuur (denk aan inpassing van waardevolle bomen en laanbeplanting, aanleg van een micropark en een singel langs de Westzoom);
- oriëntatie van bebouwing zoveel mogelijk op landelijk gebied;
- bebouwing aan noordzijde heeft een transparant karakter;
- verschijningsvorm van bebouwing is gevarieerd, maar sober;
- de wijk wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via een lus naar de rondweg;
- parkeren geschiedt deels op eigen terrein, deels in openbaar gebied;
- verbreding van de bestaande watergang langs de Westzoom, waarbij deze mede een ecologische functie vervult.

DEELGEBIED 'T HOEFJE

Weergave uitgangspunten



Figuur 3. Weergave uitgangspunten 't Hoefje, Nota van Uitgangspunten

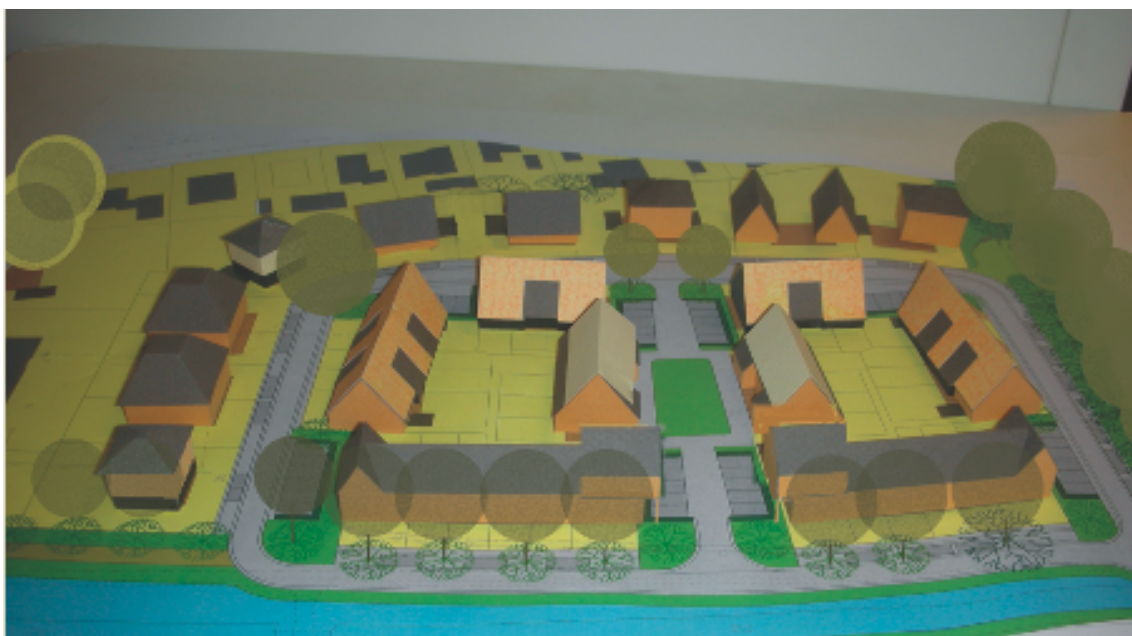
Deze uitgangspunten zijn als volgt in het bestemmingsplan vertaald:

- het gebied is opgesplitst in een directe en een uit te werken bestemming. Dit leidt ertoe dat het gebied in de lus pas kan worden bebouwd nadat hiervoor een uitwerkingsplan is opgesteld. Het openbaar gebied rondom is direct bestemd;
- in het gebied dat een directe bestemming heeft gekregen bestaat binnen bepaalde kaders een ruime vrijheid om bebouwing op te richten:
 1. het dient uiteraard om woningen en bijbehorende gebouwen te gaan;
 2. de woningen worden vrijstaand of half vrijstaand gebouwd;
 3. de voorgevels moeten op de openbare weg worden gericht;
 4. de hoogte van de woningen is gemaximeerd tot een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 10 m;
 5. de locatie van de hoofdgebouwen is zodanig bepaald dat deze op een relatief grote afstand van de achtertuinen van de woningen aan De Hulweg zijn gelegen (ten minste 10 m).
- het gebied met de uit te werken bestemming krijgt een in enige mate grotere bebouwingsdichtheid; Het gaat hier om maximaal 36 woningen, waarbij de stedenbouwkundige structuur en uitstraling zal worden aangesloten op de woningen die direct mogelijk zijn gemaakt.
- het gebied wordt (grotendeels) aan de oostzijde op de Westzoom ontsloten;
- via een langzaam verkeersverbinding is de woonwijk tevens aan de westzijde ontsloten;
- langs de Westzoom is verbreding van de bestaande greppel mogelijk gemaakt voor de berging van hemelwater uit het plangebied;
- in de regeling is geborgd dat de groenstructuur aan de oost- en noordwestzijde van het plangebied als zodanig wordt gehandhaafd;

Voor het gebied heeft de gemeente een verkavelingsplan gemaakt die een suggestie geeft van de mogelijke inrichting van de nieuwbouw en openbare ruimte. Het is tevens een 'rekenprent' om te bepalen wat er in het gebied mogelijk is, bijvoorbeeld het aantal woningen en het aantal parkeerplaatsen. De gemeente wil de kavels overeenkomstig het verkavelingsplan uitgeven. Voor het binnenterrein geldt dat binnen de uitwerkingsregels meerdere invullingen mogelijk zijn. Het verkavelingsplan geeft slechts een denkrichting.



Figuur 4. Verkavelingssuggestie 't Hoefje



Figuur 5. Impressie verkaveling 't Hoefje

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van 't Hoefje is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat de raad tegelijk met het bestemmingsplan zal vaststellen. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook biedt het beeldkwaliteitplan het kader voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden 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.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied 't Hoefje geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

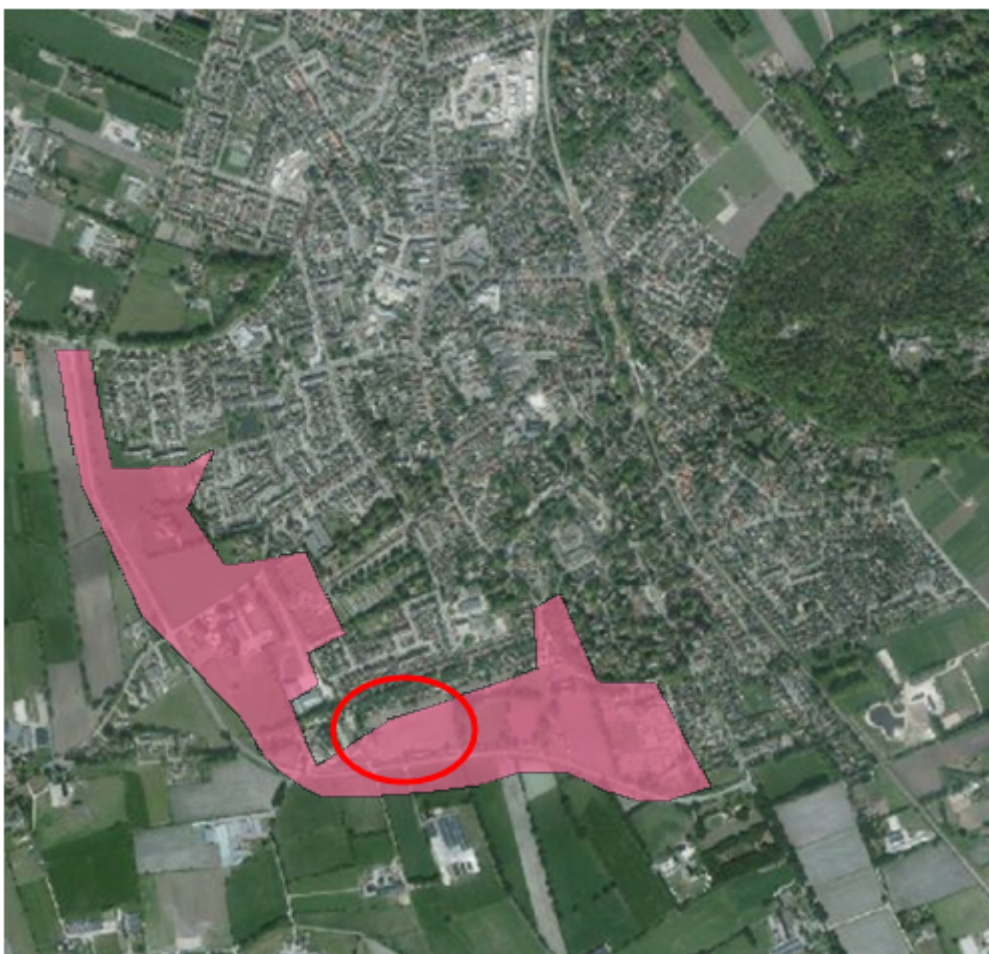
Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

3.3 Provinciaal beleid

Ruimtelijke verordening Gelderland (2010)

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

De herziening van de visie die op dit moment nog in ontwerpfase is, heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.



Figuur 6. Zoekzone wonen en werken Streekplan, Ruimtelijke Verordening

Uit bovenstaand figuur blijkt dat het plangebied in de verordening is aangewezen als 'zoekzone wonen en werken Streekplan'. De verordening laat bebouwing op deze locaties toe ten behoeve van wonen en werken.

Verder bepaalt de verordening dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Uit de volgende alinea 'Woonvisie Gelderland' blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het bestemmingsplan is gelet op voorgaande dan ook in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke verordening.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie 2009)

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Het streekplan is op bepaalde onderdelen uitgewerkt in de 'Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. In deze streekplanuitwerking is het gebied aangeduid als zoekzone 'Wonen'. Voor de zoekzones geldt de verplichting tot een passende beoordeling en een strategische milieubeoordeling indien bij realisatie effecten op Natura 2000 waarden zijn te verwachten. In dit kader heeft de provincie een voortoets verricht naar eventuele significante effecten als gevolg van de geprojecteerde stedelijke functies op Natura 2000 gebieden. Op basis van de uitkomsten van deze voortoets is geconcludeerd dat gelet op het abstractieniveau van deze streekplanuitwerking en de kwaliteit en concreetheid van de informatie van de regio's over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, in dit stadium van ruimtelijke reservering een passende beoordeling niet opportuun is.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt per initiatief bekeken of een passende beoordeling noodzakelijk is. Deze toets wordt voor 't Hoefje beschreven in paragraaf 4.5. Uit de verrichte toets blijkt dat voor de ontwikkeling van 't Hoefje geen sprake is van significante effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied.

De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies

Vanuit het Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies van de gemeente Ede zijn de volgende uitgangspunten opgesteld waaraan de ontwikkeling van de zoekzones moeten voldoen:

- dorpsuitbreidingen mogen niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de flanken van de stuwwal;
- het dorp mag groeien tot logische fysieke grenzen;
- de specifieke ligging van het betreffende dorp in het landschap moet worden gerespecteerd;
- een uitbreidingslocatie moet de identiteit van het dorp versterken;
- belangrijk zijn de versterking van de dorpsranden, zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen moeten vanuit de uitbreiding goed bereikbaar zijn;
- de dorpsuitbreiding moet goed ontsloten zijn vanaf de hoofdwegenstructuur;
- financiële afwegingen kunnen ook een rol spelen.

Ten aanzien van Lunteren specifiek gelden in aanvulling op bovenstaande uitgangspunten nog de volgende uitgangspunten:

- de dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oude enges ("Vetogebieden"). Op basis van dit uitgangspunt zijn locaties ten oosten van Lunteren niet aan de orde. Locaties aan de "buitenzijde" van de Westzoom en de Bisschopsweg zijn niet wenselijk, omdat deze wegen worden beschouwd als logische grenzen van het dorp;
- een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke structuur van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Versterking van de dorpsranden, rekening houdend met zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten spelen hierbij een rol. Voor Lunteren betekent dit dat de voor het dorp karakteristieke "groene longen structuur" moet worden gehandhaafd of zo mogelijk versterkt. Op basis van dit uitgangspunt zijn dorpsuitbreidingen in het verlengde van de Vaarkampereng, op de begraafplaats en in de groenzone in de Kempjes uitgesloten van bebouwing;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn;
- locaties in de nabijheid van de A30, de Postweg, de Westzoom, de Klomperweg en de Edeseweg kunnen goed worden ontsloten via de hoofdwegenstructuur.

Bij de uitwerking van de locatie Lunteren zuid-west gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving groenelementen en cultuurhistorische waarden (kampenlandschap);
- herkenbare groene long centraal in het plangebied, met zichtlijnen op de toren van de Nederlands Hervormde kerk;
- afstemming van de verkaveling op de bestaande dorpsranden;
- bebouwing met een landelijk karakter, gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en op geurzones.

Zojuist genoemde uitgangspunten zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie 't Hoefje meegenomen en vervolgens - voor zo ver mogelijk, gelet op de grenzen van het instrument - in dit bestemmingsplan verwerkt.

Woningbouwprogramma gemeente Ede

Woonvisie 2012

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is o.a. erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Vigerend planologisch regime

Op dit moment gelden de volgende twee bestemmingsplannen in het plangebied:

- Lunteren Zuid - De Hul (I en II), door de gemeenteraad vastgesteld op 09-04-1987 en goedgekeurd door GS op 24-11-1987;
- Buitengebied ontsluitingsweg Lunteren, door de gemeenteraad vastgesteld op 15-04-2004 en goedgekeurd door GS op 26-10-2004.

De ontwikkeling van de woonwijk past niet in de vigerende plannen. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk 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, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Regelgeving en beleid

Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel ouE/m^3) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen. De gemeenteraad van de Gemeente Ede heeft deze Geurverordening vastgesteld op 17 november 2011. Hierin is voor het betreffende gebied in Lunteren bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom $8 \text{ ouE}/\text{m}^3$ is. De minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object is vastgesteld op 50 meter.

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied 't Hoefje bevinden zich geen agrarische bedrijven. In de directe omgeving wel. De afstanden van die bedrijven tot de te ontwikkelen woningen is echter zodanig dat de minimale afstand overal wordt gehaald. Ook worden er geen woningen gebouwd binnen de contour van $8 \text{ ouE}/\text{m}^3$ die sinds de vaststelling van de Geurverordening geldt. Voor wat betreft de collectieve geurbelasting is er na de voorgestelde ontwikkeling van dit gebied sprake van een leefklimaat dat als voldoende kan worden beoordeeld, terwijl ook de agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Er zijn in de omgeving van het plangebied ook enkele niet agrarische bedrijven aanwezig. Er wordt voor alle bedrijven in de buurt ruimschoots voldaan aan de in de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' geadviseerde minimum afstanden van de bedrijven tot aan de te bouwen woningen. De conclusie is dan ook dat de in de omgeving aanwezige bedrijven niet in hun ontwikkeling worden beperkt, terwijl deze bedrijven anderzijds de woningbouw in 't Hoefje niet in de weg staan.

4.3 Bodem

Regelgeving en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen wordt bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen wordt ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan moet het volledig verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is in augustus 2003 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, kenmerk 133179-05 van augustus 2003).

Hele plangebied

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond op de onderzoekslocatie licht verontreinigd is met Pak. In de ondergrond is EOX licht verhoogd aangetoond. Het grondwater is matig verontreinigd met zink en licht verontreinigd met cadmium, chroom, koper en kwik. Voor het matig verhoogd zink-gehalte in het grondwater is geen historische oorzaak aanwijsbaar. Aangezien dergelijke gehalten in Ede vaker voorkomen is nader onderzoek hiernaar niet zinvol.

Huisperceel

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is op het huisperceel Hulweg 55 ook asbesthoudend materiaal aangetroffen. Daarom is een nader asbestonderzoek uitgevoerd (Oranjewoud, kenmerk 15009-138363 van augustus 2003).

Tijdens de uitvoering van het onderzoek is ter plaatse van de kippenhokken en de schuur asbest aan maaiveld gevonden. Het asbest bestaat uit stukjes plaatmateriaal dat afkomstig is van de daken van de kippenhokken en de schuur.

Naast de visuele inspectie van de toplaag is verspreid over het huiskavel een aantal sleuven gegraven voor de bemonstering van de ondergrond. Uit de resultaten van het uitgevoerde asbestonderzoek blijkt dat in de bodem rondom de schuur de concentratie asbest de interventiewaarde overschrijdt. De omvang van de geconstateerde bodemverontreiniging met asbest boven de interventiewaarde bedraagt circa 180 m³. Voorafgaand aan de planontwikkeling is sanering noodzakelijk.

De asbestverontreiniging dient conform de regels van de Wet bodembescherming gesaneerd te worden. Voorafgaand aan de bodemsanering moet de asbestdakbedekking van de schuren en de kippenhokken verwijderd te worden. Dit is nodig omdat deze anders in een later stadium wederom bodemverontreiniging veroorzaken.

De provincie is het bevoegd gezag voor de sanering. Gezien de ouderdom van de onderzoeken moet actualisatie plaatsvinden. Daarnaast moet een saneringsplan worden opgesteld en ter goedkeuring worden voorgelegd aan de provincie. Actualisatie van het onderzoek op het huisperceel als ook de benodigde sanering vindt plaats voordat met de planontwikkeling wordt gestart.

4.4 Water

Regelgeving en beleid

In het kader van de watertoets dient overleg plaats te vinden tussen Waterschap Vallei & Eem en de gemeente Ede. Op 10 maart 2010 heeft ten behoeve van de planvorming al overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Hierdoor zijn de uitgangspunten van het Waterschap vroegtijdig meegenomen in het waterplan en is het wateradvies uitgewerkt in de waterparagraaf. Aanvullend is telefonisch en via de mail contact geweest met het Waterschap.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke waterbeleid 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

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 redenen:

- 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 de balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Om de huidige situatie in beeld te brengen is een geotechnisch onderzoek en een hoogte meting uitgevoerd (april 2010). Bij het geotechnisch onderzoek zijn doorlatendheidsmetingen verricht ter plaatse van de verwachte locaties van infiltratievoorzieningen.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 14,50m +NAP in het noordoosten af naar 12,8m +NAP in het zuidwesten. Het grootste deel van het plangebied ligt op een hoogte tussen 13,0 m +NAP en 14,0 m +NAP.

Het geotechnisch onderzoek laat zien dat regionaal het gebied tot 10 m-mv uit matig fijn tot matig grof zand bestaat. De onderzoekslocaties binnen het plangebied laten een bodemopbouw zien van zeer fijn zand met een zwak ziltig, matig humeuze bijmenging in de bovenste laag onder maaiveld (0-0,5 m-mv). Tussen de 0,5 – 3,5 m-mv werd zeer fijn zand met een zwak ziltige bijmenging aangetroffen. Bij de uitvoering van het veldwerk zijn geen bijzonderheden (bijvoorbeeld bijmengingen met puin) aangetroffen.

Naast de bodemopbouw is op dezelfde onderzoeklocaties de doorlatendheid van de bodem bepaald aan maaiveld en in de bodem. Aan maaiveld is de gemiddelde doorlatendheid 2,9 m/dag, de gemiddelde doorlatendheid in de bodem is 0,9 m/dag.

De grondwaterstroming is westelijk gericht. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen de 11,20 m +NAP en de 12,80 m +NAP. In de lagere delen van het plangebied kan de grondwaterstand tot enkele decimeters onder maaiveld stijgen.

De afwatering van het plangebied wordt gegarandeerd door de sloot tussen het plangebied en de Westzoom. Ook ten zuiden van de Westzoom ligt een sloot. Uiteindelijk wateren de sloten af op de Lunterse beek. In dit bestemmingsplan zijn deze waterlopen positief bestemd.

Waterhuishoudkundig systeem

Na herinrichting zal in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn. Belangrijke uitgangspunten zijn:

- benodigde berging wordt binnen het eigen plangebied aangelegd;
- er vindt geen berging plaats van hemelwater uit bovenstrooms gelegen deelgebieden. Wel is rekening gehouden met de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha uit deze deelgebieden.

Riolering (afvalwater)

Het vuilwater van de te realiseren panden wordt onder vrijval aangesloten op het bestaande gemengde riool in de Hulweg. Het rioolontwerp zal in een volgend stadium van het planproces verder uitgewerkt worden door de gemeente Ede.

Hemelwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Gezien de uitkomsten van het geotechnisch onderzoek verdient hemelwater binnen het plangebied de nodige aandacht. Aansluitend op het hemelwaterbeleid dient het water van nieuwe verharding te worden geïnfiltreerd in de bodem. Het geotechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat infiltreren van hemelwater vanaf het maaiveld (bv. wadi's) een geschikte oplossing is om te voldoen aan de bergingseis uit het hemelwaterbeleid. Een systeem bestaande uit ondergrondse infiltratievoorzieningen (bv. infiltratieriool) is gezien de hoogteligging van het plangebied en de heersende grondwaterstand in de lage delen niet mogelijk.

Aansluitend op het hemelwaterbeleid en rekeninghoudend met de conclusies van het geotechnisch onderzoek wordt gestreefd om minimaal 40% van de verharding niet aan te koppelen op de riolering binnen het plangebied. Gezien de geringe aanwezigheid van groene ruimte zal dit grotendeels middels het toepassen van infiltratiekratten gebeuren. Voor de overige 60% van de verharding zal het hemelwater geborgen moeten worden in de uit te breiden greppel langs de Westzoom.

Op basis van de huidige ontwerpen (worst case scenario) zal in de toekomst ca 1,25 hectare verharding in het plangebied aanwezig zijn. Het systeem is gedimensioneerd op een statische bui van 40mm, waarbij 40 cm peilstijging mag optreden in de greppel. Dit betekent dat 490 m³ berging gecreëerd moet worden voor de opvang van hemelwater.

Globaal betekent dit dat er 1800 m² ruimte gereserveerd moet worden voor het realiseren van de uitbreiding van de greppel langs de Westzoom. Deze krijgt een breedte op de insteek van circa 7 tot 15 m breed. Gezien het bodemverhang de van de greppel worden drempels/stuwjes in de greppel aangelegd, om voldoende water te kunnen vasthouden. In de greppel zal bij hoge grondwaterstanden water staan, maar het merendeel van het jaar staat de greppel droog. Bij regenval zal de greppel zich vullen, waarbij een gedeelte van het hemelwater zal infiltreren en een deel zal worden afgevoerd naar de Lunterse Beek. Dit zal niet meer zijn dan de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha. In het bestemmingsplan is de greppel opgenomen in de bestemming Water.

Het overige hemelwater dient geborgen te worden in kratten en waar mogelijk bovengronds in wadi's. De berging van hemelwater in kratten vindt zowel in openbaar gebied als op particulier terrein plaats. Plaatsing van dergelijke voorzieningen is in de bestemmingsplanregeling in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

Bij de inrichting van het plangebied dient voldoende rekening te worden gehouden met het hemelwater, zodat wateroverlast in de toekomst voorkomen wordt. Aandachtspunt is het hoogteverloop van het plangebied. Bij de inrichting dienen woningblokken en wegen zodanig aangelegd te worden dat geen ingesloten laagten ontstaan waar water kan ophopen en voor problemen kan zorgen.² Het water moet zich oppervlakkig zoveel mogelijk richting de Westzoom kunnen bewegen.

Het plangebied watert af via de greppel langs Westzoom naar de Lunterse Beek. Gezien de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied Lunteren-Zuid, waarvan 't Hoefje als één van de eerste deelgebieden wordt ontwikkeld, dient bij de uitvoering van de plannen rekening te worden gehouden dat de afwatering gegarandeerd is.

Uitlopende materialen

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

4.5 Ecologie

Regelgeving en beleid

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 1998 draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

Flora- en faunawet

De Flora en faunawet richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden 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 75. 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:

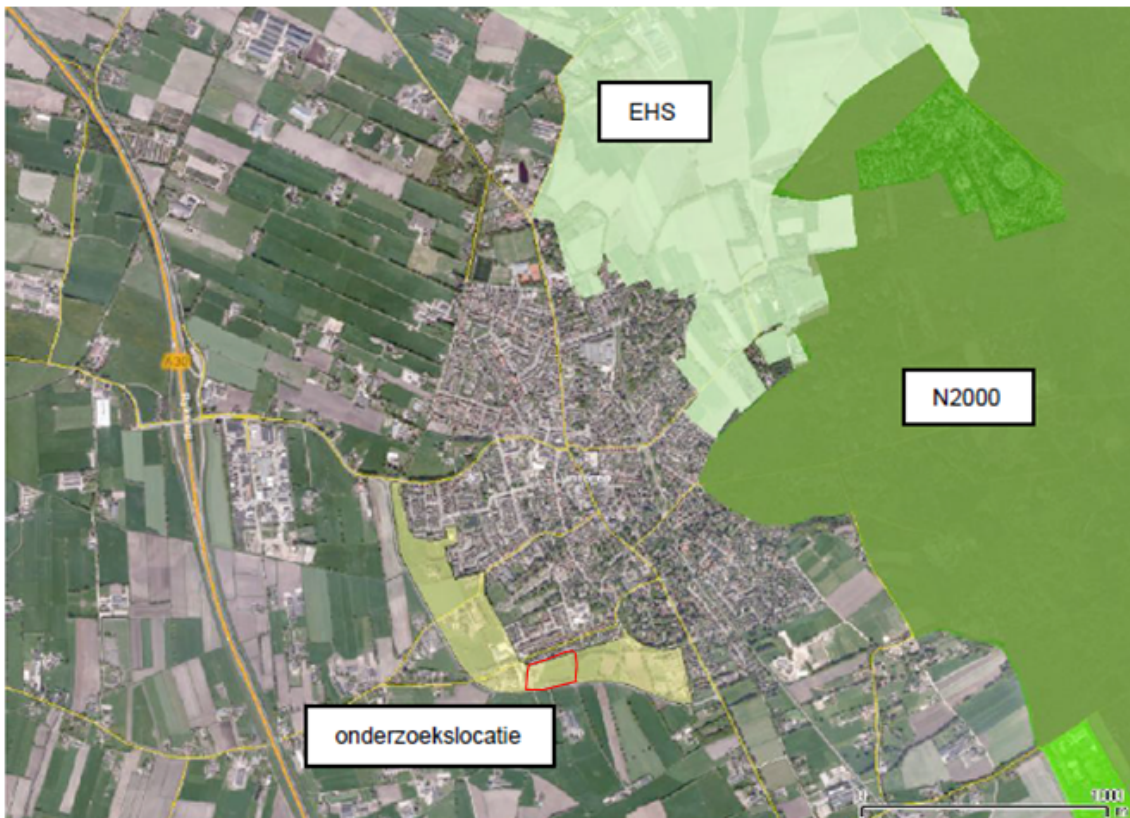
- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;
- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het 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.

Natuurbeschermingswet 1998

In de Natuurbeschermingswet 1998 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 1998, middels een verstorings- en verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.



Figuur 7. Uitsnede Ligging beschermde natuurgebieden t.o.v. het deelgebied 't hoeffe te Lunteren (rood)

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

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook deel 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.

Onderzoek

Bestaande situatie en ligging ten opzichte van natuurgebieden

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer 1,5 km van deze gebieden.

De onderzoekslocatie ligt wel binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied de Veluwe. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.

Ecologisch onderzoek

In 2010 heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport 'Natuurtoets plangebied Westzoom te Lunteren in de gemeente Ede' is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998).

In het kader van de Flora- en Faunawet is er nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van steenuilen in het plangebied en directe omgeving. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2011 en 2012 waarna het rapport 'Effect analyse en mitigatievoorstel steenuil plangebied Westzoom te Lunteren Gemeente Ede (2011)' en de rapportage 'Update steenuilen Westzoom (2012)' zijn opgesteld.

Soortbescherming

De onderzoekslocatie maakte in 2009 deel uit van het territorium van twee steenuilen. De onderzoekslocatie werd toen gebruikt om te foerageren. In 2012 bleek er één steenuil niet meer aanwezig te zijn en gezien de huidige staat van het plangebied is deze niet meer geschikt als primair foerageergebied voor de nog aanwezige steenuil.

Binnen het plangebied komt de huismus voor. Van aantasting van het leefgebied is met voorgenomen inrichting echter geen sprake. Overige jaarrond beschermde broedvogelsoorten zijn niet te verwachten.

Verspreid over de onderzoekslocatie foerageren gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Er zijn vier locaties aan te wijzen die met grote regelmaat en door meerdere exemplaren wordt gebruikt. Door de voorgenomen inrichting wordt een deel van het vaste foerageergebied aangetast. Aantasting van verblijfplaatsen of vliegroutes is niet aan de orde. Hierbij is er vanuit gegaan dat alle bestaande houtwallen behouden blijven na de ontwikkeling. Hiervoor is in dit plan een Groen bestemming opgenomen.

Voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Vleermuizen

Er zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met de verlichting. De verlichting in het plangebied mag geen negatief effect hebben op de laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Steenuil

De geraamde oppervlakte van het potentiële foerageergebied van steenuil, dat wordt aangetast bedroeg 2,5 ha in 2009. Bij aantasting van het leefgebied is er sprake van overtreding van de Flora- en fauna-wet. Aangezien ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van broedvogels alleen nog worden verleend bij een belang dat wordt genoemd in de Vogelrichtlijn, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen zodat de functie die het gebied heeft voor steenuil behouden blijft. Uit het onderzoek van 2012 is gebleken dat er in het plangebied Westzoom geen steenuilen broeden. Ten zuiden en ten westen van het plangebied broeden wel enkele steenuilen. Eén territorium overlapt voor een zeer klein deel met het plangebied. In dit overlapgebied is anno 2012 geen geschikt foerageergebied meer aanwezig, het grondgebruik is recent veranderd van grasland naar maïsakker. Realisatie van de bouwplannen Westzoom Fase 1 heeft geen aantasting van leefgebied van steenuilen tot gevolg. Het treffen van mitigerende maatregelen is daarom niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is het plangebied aangewezen als een zoekzone voor wonen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de zoekzone Lu1. Uit de voortoets van de streekplanuitwerking blijken effecten niet uit te sluiten zijn en er moet een passende beoordeling moet worden gedaan. Deze passende beoordeling is uitgevoerd in een Plan-Mer voor alle zoekzones in de gemeente Ede.

Voor de zoekzone Lu1 wordt in de passende beoordeling geconcludeerd dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

Omdat de ontwikkeling in het plangebied 't Hoefje slechts een klein deel van de zoekzone is, is deze nog een keer apart getoetst in de uitgevoerde natuurtoets in de vorm van een voortoets 'oriënterende fase'.

Toetsing ontwikkeling 't Hoefje

Omdat de onderzoekslocatie niet is gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe of de EHS is alleen gekeken naar de externe effecten die de voorgenomen ingreep kunnen hebben op het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor een dergelijk onderzoek kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde "oriënterende fase". Uit het onderzoek zal moeten blijken welke van de onderstaande situaties aan de orde zijn:

1. Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechterings- en verstoringstoets.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

In de effectenindicator van het Ministerie van ELI zijn de meest voorkomende storende factoren met betrekking tot Natura 2000-gebieden beschreven. De effectenindicator onderscheidt 19 storende factoren. De storende factoren die voor De Veluwe bij de activiteit "woningbouw" relevant zijn, zijn weergegeven in de natuurtoets.

Er is een voortoets gedaan waarin onderzocht is of er negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura 2000-gebied Veluwe in de zogenoemde 'oriënterende fase' (zie bijlage). Deze is toegelicht in de natuurtoets. Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving kan worden geconcludeerd dat er op basis van de mogelijk effecten uit de effectenindicator van het ministerie van ELI negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Conclusies

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Soortbescherming

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde voor beschermde soorten.

Er zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met de verlichting van het plangebied. De verlichting mag geen negatief effect hebben op de laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Zo zal straatverlichting minimaal moeten zijn en gebundeld naar beneden moeten stralen. Gelet op de noodzakelijke verbreding van de waterberging en aanleg ecozone kunnen niet alle bestaande bomen worden gehandhaafd. Wel wordt gezorgd voor instandhouding van de historische structuren en aanleg van nieuwe. De beplanting langs de waterpartijen aan de zuidzijde is van recentere datum.

In dit bestemmingsplan is behoud van de verschillende groenstructuren, als ook van de waterberging geborgd via de bestemmingen (Water en Groen).

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

4.6 Archeologie

Regelgeving en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van 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;
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse);
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.

Dit veroorzakersprincipe houdt in dat degene die de ingreep pleegt (initiatiefnemer), 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 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

Onderzoek en conclusie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de resultaten van in het plangebied uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (RAAPnotitie 4256, juli 2012).

Uit de resultaten van het bureauonderzoek bleek een middelhoge verwachting voor het aantreffen van waardevolle archeologische overblijfselen uit alle perioden (Laat Paleolithicum t/m Nieuwe tijd). Het veldonderzoek heeft vervolgens uitgewezen dat de bovengrond in een groot deel van het plangebied dusdanig is verstoord dat de kans op het aantreffen van nog intacte archeologische resten gering is. Alleen plaatselijk kunnen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De verwachte dichtheid van deze archeologische resten is middelgroot. Het risico is klein dat deze resten door beoogde ontwikkelingen onevenredig worden geschaad. De ontwikkelingen brengen namelijk geen bodemverstoringen groter dan 5.000 m² met zich mee. Gelet op het gemeentelijke archeologiebeleid wordt aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. In dit bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (meer) opgenomen.

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).

4.7 Geluid

Regelgeving en beleid

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).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen 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:

1. indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, uitwerkingsplan, enz.) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
2. indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan, uitwerkingsplan, enz.) een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
3. indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Onderzoek en conclusie

Omdat het plan geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk maakt in de geluidszone van de Westzoom dient getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De Westzoom is een binnenstedelijke weg met een 50 km/uur-regime. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijde van de weg. Het gehele plangebied ligt binnen deze zone. De Westzoom is in de huidige situatie reeds voorzien van geluidsarm asfalt (reductie 3 à 4 decibel ten opzichte van het conventionele dicht asfalt beton).

In rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan 't Hoefje, Lunteren' met kenmerk L11.014 van 27 juli 2012 staan de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. De onderstaande beschrijving is op dit rapport gebaseerd.

Uit het onderzoek volgt dat vanwege de Westzoom ter plaatse van de eerstelijns bebouwing de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de achterliggende woningen wordt (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Aangezien maatregelen niet wenselijk zijn vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en de Westzoom reeds is voorzien van geluidsreducerend asfalt, wordt voor de eerstelijns woningen door Burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. Voor het plandeel met een uit te werken woonbestemming wordt de hogere waarde procedure tijdens de uitwerking gevoerd. Voor de twee kavels aan de zuidwestzijde van het plangebied met directe bouwtitel wordt in voorliggend bestemmingsplan een hogere waarde vastgesteld. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan worden gevoerd.

In het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit (omgevingsvergunning) dient gezien de aanzienlijke geluidsniveaus aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevel- en dakopbouw van de woningen die direct grenzen aan de Westzoom. Bouwakoestisch onderzoek moet uitwijzen welke aanvullende gevelisolatiemaatregelen eventueel moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau in de woningen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan voor deelgebied 't Hoefje. Gelijklopend met de planprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd voor de twee kavels met directe bouwtitel die grenzen aan de Westzoom. In de realisatiefase van het project dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen die direct grenzen aan de Westzoom.

4.8 Luchtkwaliteit

Regelgeving en beleid

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. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan 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.

Onderzoek en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het gehele plangebied van de Westzoom worden volgens de "Nota van uitgangspunten Westzoom te Lunteren" maximaal circa 350 woningen gerealiseerd met daarnaast enkele nevenfuncties (kerkgebouw, muziekgebouw). Deze ontwikkelingen vallen ruimschoots binnen de NIBM-grens. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling betreffen:

- verkeersintensiteit;
- aansluiting op het hoofdwegennet;
- parkeernormering;
- route langzaam verkeer;
- ontsluiting openbaar vervoer;
- inrichtingseisen van de verkeersruimte.

Verkeersintensiteit

Op dit moment ligt de werkdagemaalintensiteit Westzoom rond de 4500 motorvoertuigen (gemeten in 2011). De verwachting is dat het verkeer met maximaal 1% per jaar gaat groeien. Voor 2025 betekent dit op de Westzoom een intensiteit van ca 5200 motorvoertuigen. Met dergelijke intensiteiten kunnen de kruisingen ongeregeld worden uitgevoerd. De toename als gevolg van verkeersbewegingen 't Hoefje is klein. Per woning kan worden uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (CROW vuistregel).

Aansluiting op het hoofdwegennet

't Hoefje krijgt één aansluiting op het hoofdwegennet aan de Westzoom. Deze aansluiting is gecombineerd met de aansluiting van Zandscheer (de ontwikkeling die aan de oostzijde van het plangebied is gelegen, zie ook figuur 2 in paragraaf 2.3). Dit leidt ertoe dat de aansluiting ter hoogte van de huidige aansluiting Kleine Goorpad – Westzoom komt te liggen. Deze wordt door

gemeente aangepast om de afslaan bewegingen naar 't Hoefje en Zandscheer mogelijk te maken.

Parkeernormering

De toe te passen parkeernormering voor 't Hoefje is vastgelegd volgens de gemeentelijke parkeernormering voor Lunteren. Deze parkeernormering is weergegeven in onderstaande tabel.

Type woning	Parkeernorm
groter dan 120 m2	1,8 per woning
groter dan 80 m2 en kleiner of gelijk aan 120 m2	1,7 per woning
kleiner of gelijk aan 80 m2	1,4 per woning

De parkeerplaatsen mogen zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein worden gerealiseerd. Garages zonder oprit tellen voor 0,4 parkeerplaats mee.

De afmetingen voor de openbare parkeerplaatsen moeten voldoen aan de richtlijnen hiervoor conform de Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen van het CROW.

Route langzaam verkeer

De Westzoom is uitsluitend bereikbaar door gemotoriseerd verkeer. Vanwege de ontwikkeling van de gebieden ten noorden en ten oosten van de Westzoom is het realiseren van een langzaam verkeersroute evenwijdig aan de Westzoom gewenst. Voorwaarde voor deze route is een zo direct mogelijke verbinding tussen het oosten van Lunteren en de bedrijfsterreinen de Stroet nabij de A30. Belangrijk hierbij is een aansluiting van wegen of paden op de inrichtingsplannen voor Zandscheer en de Heuvel. De gewenste fietsroute mag over erftoegangswegen of over fietspaden leiden. Er hoeft dus niet een fietsstrook sec te worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is deze route mogelijk gemaakt door middel van de verkeersbestemming (V-VB) ten noorden van de waterloop langs de Westzoom.

Ontsluiting openbaar vervoer

Men kan gebruik maken van de buurtbus (lijn 505 Overberg-Wekerom) die via de Klomperweg rijdt, de trein en de regiotaxi. De ruimtelijke ontwikkelingen Westzoom sec geven geen aanleiding tot herziening van het openbaar vervoer systeem.

Inrichtingseisen verkeersruimte

De wegen binnen 't Hoefje hebben als functie erftoegangswegen. Dit betekent dat deze wegen aan de inrichtingseisen voor dit type weg moeten voldoen. Hiervoor verwijzen we naar de richtlijnen die hiervoor gelden conform de Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen van het CROW en relevante publicaties over inrichtingseisen erftoegangswegen en 30 km/uur zones.

De straten hebben een ontspannen, erfachtig karakter en vormen een visueel samenhangende aaneenschakeling van verblijfsruimten. Het tracé is in beperkte mate recht en de openbare ruimte kan variëren in breedte. De auto is "te gast". De verharding wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt, en wordt aangelegd op één niveau.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

In het westen van het plangebied loopt een drukriool door het plangebied. Deze moet gehandhaafd blijven. De woningen ten zuiden van de Westzoom zijn namelijk op dit riool aangesloten. Deze rioolleiding wordt overigens deels verlegd binnen het plangebied, vanwege de woningbouw in het gebied.

4.11 Externe veiligheid

Inleiding

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 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.

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.

Regelgeving en beleid

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

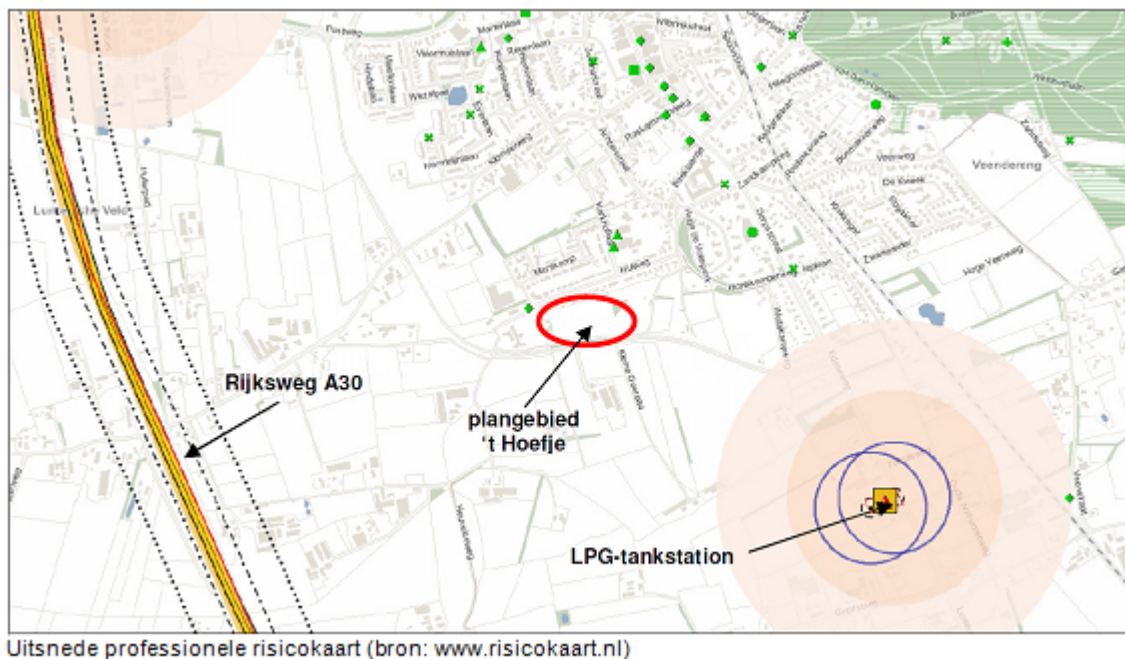
Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de provinciale risicokaart een aantal risicobronnen, te weten het LPG-tankstation aan de Edeseweg en de Rijksweg A30 (zie onderstaande uitsnede uit de professionele risicokaart).

De afstand tussen het plangebied en de risicobronnen bedraagt ruim 800 meter voor het LPG-tankstation en ruim 1 kilometer voor de A30. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van beide bronnen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westzoom (incidentele bevoorrading tankstation) is dusdanig beperkt dat geen nader onderzoek naar de risico's nodig is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet nader onderzocht hoeft te worden en geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een verantwoording groepsrisico is niet aan de orde.



4.11 Veiligheid

Beleid/regelgeving

Besluit veiligheidsregio's

Er worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

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

Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid

Met betrekking tot de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten zijn er voor de wegen eisen gesteld.

Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid", een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding, worden deze eisen uitgeschreven.

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn hoofd- en subaanrijdroutes in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan vastgesteld in 2005. Deze routes zullen moeten worden herzien in verband met de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Ede. De Westzoom zal worden opgenomen als aanrijdroute voor de brandweer. Wegen en paden die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen toegankelijk en berijdbaar zijn.

Conclusie

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.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. In casu beschikt de gemeente over de eigendom van de gronden. Dit betekent dat zij bij de gronduitgifte de kosten van de grondexploitatie kan verdisconteren. Op die manier is het kostenverhaal verzekerd en geldt er geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Omdat de gemeente een fasering - anders dan in dit plan opgenomen door middel van de uit te werken bestemming - niet noodzakelijk acht, noch nadere eisen wenst te stellen ten aanzien van het grondgebruik, is ook om die reden het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Economische uitvoerbaarheid

't Hoefje als deelproject van de Westzoom past binnen het huidige woningbouwprogramma. In de Woonvisie 2012 is de ambitie opgenomen om jaarlijks 125 woningen in de kernen van de gemeente Ede te ontwikkelen, waarvan 40 in Lunteren.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling van het plangebied is actief. De uitgifte van het plangebied zal op verschillende wijzen plaatsvinden. De gronden die direct voor Wonen zijn bestemd worden door middel van vrije kavel uitgifte in de markt gebracht. De gemeente is voornemens om de gronden met de uit te werken bestemming via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in de markt te zetten.

CPO

Gemeente Ede heeft de behoefte gesignaleerd om via zelfbouw en/of (collectief) particulier opdrachtgeverschap woningen te realiseren en wil daarom de mogelijkheden voor de uitgifte van kavels voor particuliere opdrachtgevers en collectieven uitbreiden. Bij CPO verwerft een aantal particuliere deelnemers een bouwka­vel met woonbestemming. Zij organiseren zich meestal in een vroeg stadium in een vereniging zonder winstoogmerk of binden zich door een overeenkomst. Zo treden zij op als opdrachtgever naar architect en aannemer. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd. In de praktijk blijkt het bij CPO projecten om minimaal 15 à 20 woningen te gaan, zodat schaalvoordelen op het gebied van zelfwerkzaamheid en kostenvoordeel behaald kunnen worden.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan 't Hoefje.

6.2 Plansystematiek

Uitgangspunten

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2008);
- het gemeentelijke handboek voor bestemmingsplannen;
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

Inhoud

- Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuid-West en Lunteren Klomperweg Noord) van februari 2011;
- het voorlopig verkavelingsplan 't Hoefje Westzoom Lunteren van 7 februari 2012.

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn uitsluitend enkelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen Tuin, Water, Groen, Wonen, Verkeer-Verblijfsgebied. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie is na nader onderzoek niet meer nodig gebleken.

Directe bestemmingen en uit te werken bestemmingen

Naast de reguliere directe bestemmingen komt in dit bestemmingsplan ook een uit te werken bestemming voor. Het onderscheid tussen deze typen bestemmingen is als volgt:

- op gronden met een directe bestemming kunnen bouwtitels worden verkregen (voor zover de aanvraag binnen de regels past);
- een bouwtitel op gronden met een uit te werken bestemming kan pas worden verkregen nadat nadere besluitvorming heeft plaats gevonden, namelijk door middel van een uitwerkingsplan.

De uit te werken bestemming is van toepassing op de gronden in de verkeerslus. Deze gronden wenst de gemeente als tweede fase tot uitvoering te brengen. In de uit te werken bestemming zijn de kaders voor de ontwikkeling weergegeven.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige bomenrij aan de noordoost-, en oostzijde van het plangebied. De bomen aan het 'weggetje naar de Hulweg', de groenstrook aan de Westzoom en het groen aan de oostzijde van het plangebied hebben ook de bestemming Groen. Om enige flexibiliteit in de inrichting te bewaren is enige uitwisseling tussen de bestemmingen Groen en Water mogelijk.

De zone tussen de nieuwbouw en de achtertuinen van de bestaande woningen aan de Hulweg heeft ook de bestemming Groen.

Tuin (artikel 4)

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De verkeerstructuur in het plangebied - de lus, de ontsluiting naar de Westzoom, de langzaam verkeersverbinding in westelijke richting en de verbinding naar toekomstig deelgebied Zandscheer - heeft een verkeersbestemming gekregen. Hiermee is de ontsluiting van de woonwijk gewaarborgd. Daarnaast is in de verkeerslus sprake van een brede verkeersbestemming, waarmee ruimte wordt geboden aan parkeervoorzieningen.

De toekomstige verbinding tussen 't Hoefje en Zandscheer zal smaller worden dan nu met Verkeer- Verblijfsgebied is bestemd. Het bestemmingsplan biedt de ruimte en flexibiliteit om te zijner tijd ter plaatste een optimale doorsteek te bepalen en realiseren. Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan resterende ruimte ook groen worden ingericht.

Water (artikel 6)

Uit paragraaf 4.4 is duidelijk geworden dat er vanwege de extra verharding in het gebied een locatie wordt aangewezen ten behoeve van waterberging. Dit is de bestaande watergang langs de Westzoom, waarbij deze ten opzichte van de huidige situatie is verbreed. Enige uitwisseling van de 'groene' en de 'blauwe' bestemming is in dit plan mogelijk.

Wonen (artikel 7)

De woningbouw wordt gefaseerd mogelijk gemaakt. De woningbouw kan direct starten op de gronden met de bestemming Wonen, althans, nadat hier een omgevingsvergunning voor bouwen is verkregen.

Omdat het een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan betreft is enige flexibiliteit bij de inrichting wenselijk. Daarnaast is het uiteraard van belang om rekening te houden met omliggende functies. Deze twee aspecten hebben ertoe geleid om langs de verkeerstructuur een ruim bouwvlak op te nemen waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht. Dit bouwvlak is op voldoende afstand van de achtertuinen van de woningen langs De Hulweg gelegen. Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Drie typen grondgebonden woningen zijn toegestaan (twee-aan-een, vrijstaand, twee-aan-een geschakeld). Gestapelde woningen en rijtjeswoningen kunnen hier niet worden gebouwd.

Uit de digitale verbeelding blijkt dat de goothoogte van de woningen 3 m bedraagt en de bouwhoogte 10 m. Deze maatvoering is tevens voldoende voor de bestaande boerderij in het plangebied.

Wonen - Uit te werken (artikel 8)

Een deel van de gronden wordt bestemd voor woningbouw, maar kan vooralsnog niet direct voor wonen in gebruik worden genomen. Het betreft namelijk een uit te werken bestemming. Dit betekent dat burgemeester en wethouders na dit bestemmingsplan nog een uitwerkingsplan moeten vaststellen.

In de planregels van dit bestemmingsplan zijn de randvoorwaarden opgenomen waarbinnen uitwerking moet plaatsvinden:

- er zijn maximaal 36 woningen toegestaan;
- alle typen woningen zijn toegestaan, ook gestapelde woningen;
- er geldt een goothoogte van 6 of 9 m (afhankelijk van type woning);
- er geldt een bouwhoogte van 10 m;
- er wordt voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd (dit wordt berekend aan de hand van de in de plantoelichting genoemde parkeernormen);
- een deel van de gronden wordt ingericht voor groen- en/of speelvoorzieningen.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoering.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 11)

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Een procedureregule voor een afwijkingsbesluit is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de Wabo (Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht) verplicht de toe te passen procedure voorschrijft. De procedure houdt - kort gezegd - in dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken nadat de aanvraag is ingediend een beslissing nemen op de aanvraag.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro

verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 14)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 15)

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van voorontwerp naar ontwerp

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Gezien de omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot inspraak. Een ieder werd hiermee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De ingediende inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de Nota van Inspraak en Overleg en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van donderdag 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen. De gemeente heeft drie zienswijzen ontvangen, waarover op 15 oktober 2012 zienswijzenoverleg plaatsvond. Eén reclamant heeft daarvan gebruik gemaakt.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Zienswijzennota, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan niet gewijzigd.

Het bestemmingsplan wordt wel gewijzigd vastgesteld in die zin dat de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied iets wordt verruimd ten behoeve van het behoud van een boom aan de watergang en het bieden van flexibiliteit ten behoeve van de beoogde verkeersaansluiting met het ten oosten van 't Hoefje gelegen deelgebied Zandscheer. Aan de westzijde van het bestemmingsplan is de bestemming Verkeer-verblijf gewijzigd in Tuin.

7.3 Handhaving

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

Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- 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.

Handhavingprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;

2. via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
3. 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

Eindnoten

1. Betaalbaar: koop tot €170.000 VON en huur tot € 664,66 (per 1 januari 2012); middelduur: koop € 170.000 VON - € 250.000 VON; duur: koop vanaf € 250.000 VON en huur boven € 664,66 (per 1 januari 2012).
2. Een ingesloten laagte is bijvoorbeeld een achterpad dat het laagste punt is binnen het plangebied, waar al het hemelwater naar toe stroomt bij hevige buien zonder dat het daar weg kan. Het gaat dus om een laag gelegen locatie waar water naar toe stroomt, zonder dat er een voorziening op die plek is voor het bergen/infiltreren van het hemelwater.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten