



Bestemmingsplan

Lunteren, Boslaan 68 (Landgoed Van Schothorst)

Maart 2013
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

Bijlagen	5
1. Inleiding	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied.....	6
1.3. Procedure	7
1.4. Geldend bestemmingsplan.....	8
1.5. Leeswijzer	8
2. Planbeschrijving.....	9
2.1. Planmethodiek	9
2.2. Bestaande situatie.....	9
2.3. Toekomstige gebiedsontwikkeling	9
2.4. Tuinplan.....	10
3. Beleid.....	12
3.1. Europees beleid.....	12
3.1.1. Verdrag van Malta (1992).....	12
3.2. Rijksbeleid	12
3.2.1. Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	12
3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.2.3. Monumentenwet.....	13
3.2.4. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009)	14
3.2.5. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, visie Erfgoed en ruimte' 2012-2015.....	14
3.2.6. Water	14
3.2.7. Ecologie/Natuur.....	15
3.3. Provinciaal beleid	16
3.3.1. Streekplan Gelderland 2005	16
3.3.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur	17
3.3.3. Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening.....	18
3.3.4. Nota's Belvoir	18
3.3.5. Cultuur- en erfgoedbeleid 2013-2016.....	19
3.3.6. Beleidsuitwerking natuur en landschap	19
3.4. Gemeentelijk beleid.....	19
3.4.1. Woonvisie Ede 2012.....	19
3.4.2. Erfgoedverordening Ede 2012.....	19
3.4.3. Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015	20
3.4.4. Nota "Archeologie in evenwicht" 2012.....	20
3.4.5. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede.....	20
3.4.6. Waterplan	21
3.4.7. Parkeerbeleidsplan.....	21
3.5. Conclusie beleid	21
4. Onderzoek en randvoorwaarden	22
4.1. Inleiding	22
4.2. Milieuzonering	22
4.3. Groen.....	22
4.4. Ecologie/natuur.....	23
4.5. Water.....	24
4.6. Bodem.....	25
4.7. Archeologie.....	25

4.8.	<i>Cultuurhistorie</i>	26
4.9.	<i>Verkeer en parkeren</i>	27
4.10.	<i>Geluid</i>	27
4.11.	<i>Luchtkwaliteit</i>	28
4.12.	<i>Externe veiligheid</i>	28
4.13.	<i>Veiligheid</i>	29
4.14.	<i>Kabels en leidingen</i>	29
5.	Financiële uitvoerbaarheid	30
6.	Juridische planbeschrijving	31
6.1.	<i>Inleiding</i>	31
6.2.	<i>Bestemmingsplanregels</i>	31
6.2.1.	<i>Inleidende bepalingen</i>	31
6.2.2.	<i>Bestemmingsregels</i>	31
6.2.3.	<i>Algemene regels</i>	32
6.2.4.	<i>Overgangs- en slotbepalingen</i>	32
6.3.	<i>Bestemmingen</i>	32
7.	Inspraak en overleg	34
7.1.	<i>Inleiding</i>	34
7.2.	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	34
7.3.	<i>Reacties vooroverleg</i>	34
7.4.	<i>Zienswijzen</i>	35
8.	Handhaving	36
8.1.	<i>Algemeen</i>	36
8.2.	<i>Handhavingsprocedure</i>	36

Bijlagen

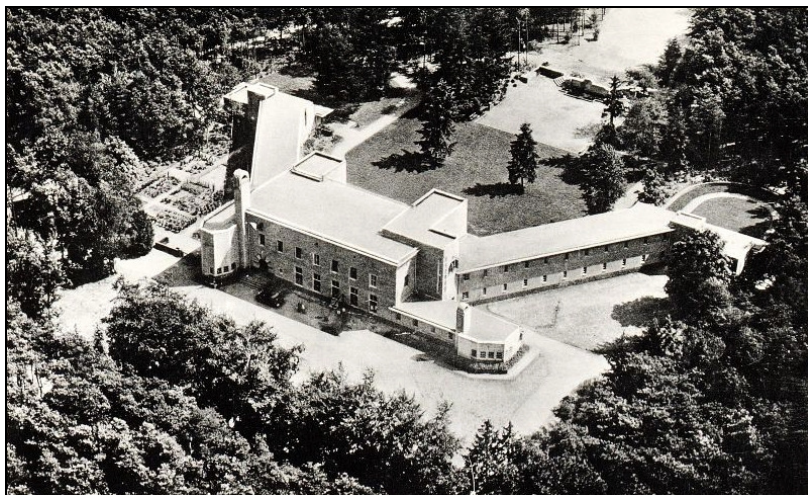
1. Bouwhistorisch onderzoek Boslaan 68 Lunteren, Blankestijn Advies, februari 2012
2. Quicksan Flora en Fauna en oriëntatiefase habitattoets Boslaan 68 Lunteren, Econsultancy, 12 juli 2012
3. Vleermuizenonderzoek Boslaan 68 Lunteren, Econsultancy, 2 oktober 2012
4. Werkprotocol mitigerende maatregelen Boslaan 68 Lunteren, Econsultancy, 2 november 2012

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In 1900 is het voormalige herstellingsoord 'Mens en Samenleving' voor onderwijzers in Lunteren gebouwd in opdracht van de Bond van Nederlandsche Onderwijzers in Lunteren. De opening was niet tot stand gekomen zonder de schenking van de gronden door de heer Dinger, Van den Ham en de erven van de heer A. van Schothorst.

De erven van de heer A. van Schothorst schonken in totaal 1,87 hectare grond aan het herstellingsoord. Dat was daarmee het grootste gedeelte van het huidige complex. In 1932 brandde het herstellingsoord volledig af. In datzelfde jaar is een nieuw hoofdgebouw gebouwd naar een ontwerp van architect Jan Grijpma uit Oosterbeek. Het in landschappelijke stijl aangelegde park werd in 1932 gewijzigd naar ontwerp van de tuinarchitect Wim Sluiter in nieuw-architectonische tuinstijl. Uit 1900 dateren de voormalige lighallen georiënteerd op het zuiden, en de fruitkelder. Deze lighallen zijn in de loop der jaren vernieuwd en in andere materialen gebouwd.



Afbeelding 1: Bovenaanzicht herstellingsoord Mens en Samenleving (bron: bouwhistorisch onderzoek Herstellingsoord te Lunteren, Blankestijn Advies februari 2012)

Het complex is inmiddels aangewezen als een rijksmonument. Onder rijksbescherming vallen het hoofdgebouw (1932) met sculpturen, de tuinaanleg (1932) met croquetveld, fruitkelder (1900) en een drietal lighallen.

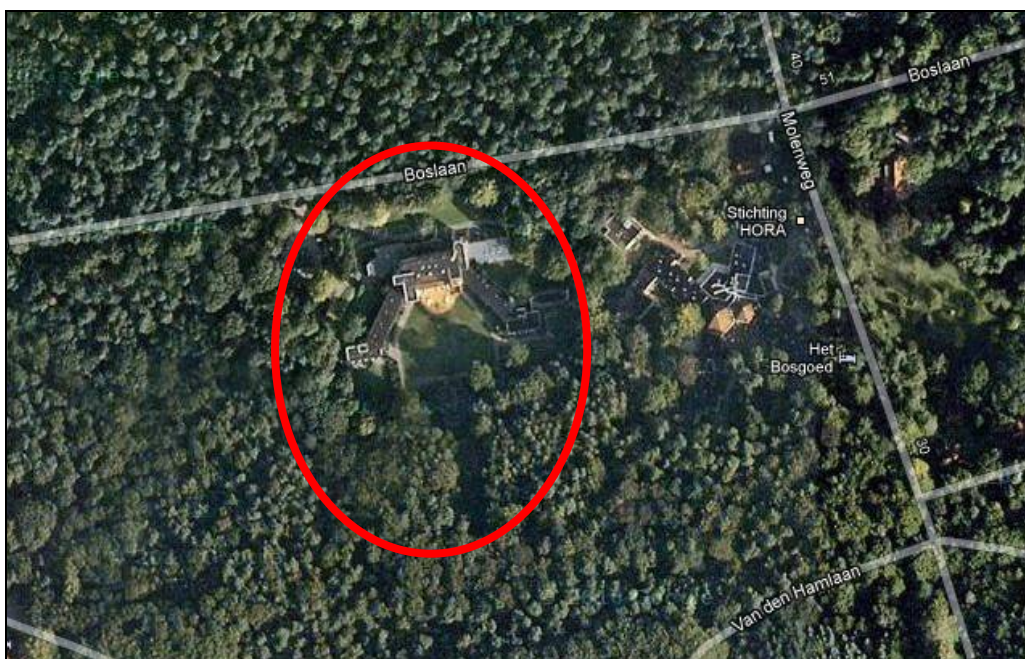
Om het complex te kunnen behouden, wordt deze herbestemd voor (luxe) appartementen. Het te herbestemmen landgoed met circa 14 appartementen zal de naam 'Landgoed Van Schothorst' gaan voeren. Deze naam is een eerbetoon aan de familie die de stichting mede mogelijk heeft gemaakt.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het terrein van Mens en Samenleving is gelegen aan de Boslaan 68 en bevindt zich buiten de bebouwde kom van Lunteren, aan de zuidzijde van de Boslaan in het Luntersche Buurtbos. Het wordt aan de oost-, zuid- en westzijde begrensd door het Natuurgebied Veluwe.



Afbeelding 2: Globale ligging van het plangebied in het Natuurgebied Veluwe (bron: Googlemaps)



Afbeelding 3: Globale begrenzing van het plangebied (bron: Googlemaps)

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 heeft plaatsgevonden voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Voor het terrein van Mens en Samenleving aan de Boslaan 68 in Lunteren is het bestemmingsplan 'Natuurgebied Veluwe (1995, artikel 30 herziening 2002)' geldend. Het terrein is globaal bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Het bestemmingsplan is zeer beperkend. De maximale goothoogte ligt op 3,5 meter (met vrijstelling tot 6 meter) en de maximale bouwhoogte ligt op 8 meter. Het maximaal bebouwingsoppervlak is bovendien gesteld op 7.734 m² (ca. 3%). De optimalisatie van het gebouw tot (luxe) appartementen en hiermee tevens het behoud van het rijksmonument past niet binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is voorbereid. De bestaande bouwhoogtes van het monument blijven zoveel als mogelijk behouden. Deze worden ook meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

2.2. Bestaande situatie

Het herstellingsoord voor onderwijzers is gelegen aan de Boslaan 68 te Lunteren. Het pand ligt in het Luntersche Buurtbos aan de oostzijde van het dorp Lunteren op loopafstand van het treinstation Lunteren. Het object is kadastraal bekend onder: gemeente Lunteren, sectie K, nummer 3673.



Afbeelding 4: Bestaande situatie Mens en Samenleving

Het gebouw bestaat uit een hoofdgebouw in drie bouwlagen evenwijdig gebouwd aan de Boslaan waaraan de hoofdtoegang gelegen is. Aan de oostzijde bevindt zich een erkerachtige uitbouw waarin de dokterskamer en bestuurskamer waren ondergebracht. Aan de westzijde wordt het gebouw afgesloten door de keuken in één bouwlaag. Schuin op dit hoofdgebouw zijn twee vleugels geplaatst over twee bouwlagen voor het onderbrengen van de patiënten. Deze vleugels worden aan de zuidzijde afgesloten met een dwarsvleugel van één bouwlaag waarin ook patiëntenkamers zijn gesitueerd.

Aan de zuidzijde van het gebouw ontstond zo een beschutte tuin met een halfroond terras. Als toevoeging werd aan de oostzijde een tweelaags therapiegebouw toegevoegd, aan de noordoostzijde een vleugel in één bouwlaag voor de administratie, aan noordwestzijde een uitbreiding in één bouwlaag voor de keuken en tenslotte aan het noorden naast de entree een uitbreiding van de eetzaal. Als laatste grote verbouwing werden aan de tuinzijde de patiëntenkamers vergroot.

Verspreid in de tuin zijn nog drie lighallen en een fruitkelder aanwezig. Op het terrein staan verder nog een fietsenberging en ruimte voor de technische dienst.

2.3. Toekomstige gebiedsontwikkeling

Door Alvis Vastgoed is een aanvraag ingediend voor een bestemmingswijziging om de restauratie en de verbouwing van het rijksmonument 'Mens en Samenleving' mogelijk te maken. In het hoofdgebouw worden circa 14 (luke) appartementen gerealiseerd. In het gemeentelijke erfgoedbeleid staat behoud en herstel van monumentale en beeldbepalende

panden hoog aangeschreven. Door de bestemmingswijziging vindt een mooie herbestemming plaats van het rijksmonument.

Bij het hoofdgebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Op maaiveld worden parkeerplaatsen gerealiseerd evenals een aantal garages. Tevens wordt een aantal garages verdiept aangelegd.

In de tuin staat een drietal lighallen met schuine wand en kast voor dekenberging. Deze lighallen zijn oorspronkelijk gebouwd voor de rusttherapie en vertegenwoordigen vanuit die functie een hoge monumentenwaarde. In lighallen worden verschillende functies mogelijk gemaakt, zoals een logiesverblijf, kantoor, theehuis en dergelijke. Deze functies zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw en het omliggende bos.

De fruitkelder vertegenwoordigt het zoeken naar nieuwe therapievormen in de vorm van moestuinanleg en heeft monumentenwaarde. Deze blijft dan ook bewaard.

Het oorspronkelijke tuinontwerp met haar inrichting in de vorm van wandelpaden, banken, vijvers, de herinneringsplaquette voor dokter W.C. Kimmijser en trapjes en heeft een hoge monumentenwaarde. Voor de tuin is een tuinontwerp gemaakt. De tuin wordt grotendeels in oorspronkelijke staat hersteld.

Het gebouw van de technische dienst gelegen links naast de entree en de fietsenberging bij de parkeerplaats hebben geen monumentenwaarde. Deze worden ook gesloopt.

2.4. Tuinplan

Het gehele plangebied inclusief het hoofdgebouw, de lighallen, de fruitkelder en de tuin heeft een monumentale status. De inrichting van de tuin maakt onderdeel uit van de planontwikkeling. Voor de inrichting van de tuin is een tuinplan gemaakt, waarbij het originele ontwerp als inspiratiebron is gebruikt. Zie onder voor een afbeelding van het tuinontwerp.



Afbeelding 5: Tuinontwerp Boslaan 68 in Lunteren

3. Beleid

3.1. Europees beleid

3.1.1. Verdrag van Malta (1992)

Het Verdrag van Malta, ook wel genoemd de Conventie van Valetta, heeft als doel het archeologische erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 heeft Nederland het Verdrag van Malta ondertekend. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Dit heeft zijn doorwerking gekregen in een wijziging van de Monumentenwet 1988, namelijk de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. 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 nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada, waarin staat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening: niet alleen bij de planologische uitwerking, maar ook het vormgeven aan ontwikkelingen. De uitwerking van dit Verdrag heeft door de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg vorm gekregen.

Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin in het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor ontwikkeling van de Boslaan 68 van belang zijn.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied.

Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierover wordt in hoofdstuk 4.4 verder ingegaan.

3.2.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit¹, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en komt 'de gebruiker centraal te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijks- regimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. (Samenwerkende) Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Als 1 van de 13 nationale belangen in relatie tot de kazerneterreinen is door het Rijk benoemd 'ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten'.

3.2.3. Monumentenwet

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenwet, die de bescherming van onder meer rijksmonumenten regelt. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te

verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over het herstel, ook iets over het gebruik van een beschermd monument. Het is van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren. De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van (onevenredig grote) ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor deze niet meer als ondergeschikt aan het monument ervaren worden.

3.2.4. *Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (2009)*

In deze beleidsbrief werkt het rijk enkele tientallen doelen uit voor de modernisering van de monumentenzorg, gegroepeerd rond de volgende drie speerpunten:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving en
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

Concreet heeft de modernisering geleid tot de aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 januari 2012, het uitkomen van de Visie Erfgoed en ruimte, de afbouw van beschermde stads- en dorpsgezichten en een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijkste factor in ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.5. *Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, visie Erfgoed en ruimte' 2012-2015*

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Het rijk kiest voor de komende jaren vijf prioriteiten in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten.
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren.
- Herbesteding als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp.
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie.
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

3.2.6. *Water*

Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- Anticiperen in plaats van reageren
- Meer ruimte naast techniek en
- Vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

Nationaal Waterplan 2009 - 2015

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken. Dit wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

3.2.7. Ecologie/Natuur

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede.

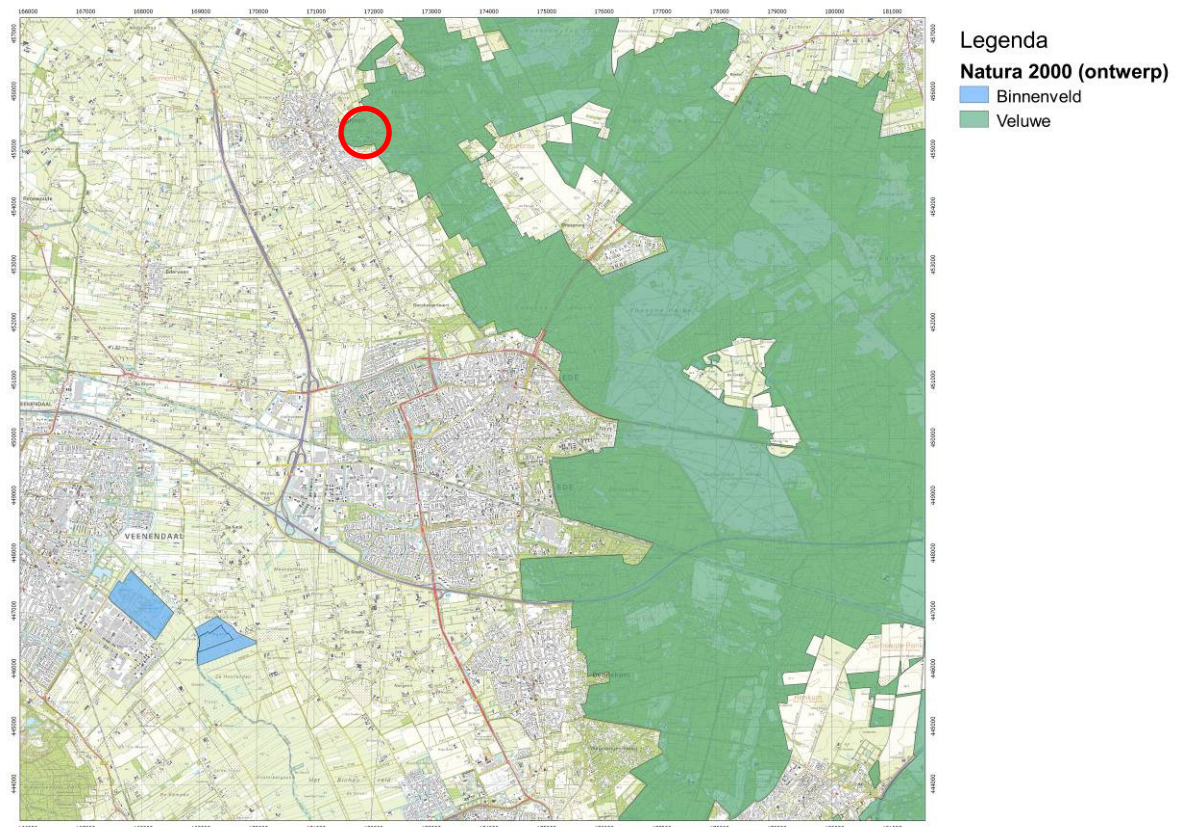
Omdat de oude Natuurbeschermingswet uit 1967 niet meer voldeed aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming, is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die gericht is op de bescherming van gebieden. In deze wet zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving. In hoofdstuk 4.4 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.



Afbeelding 6: Ligging plangebied in beschermd gebied Natura 2000 (bron: provincie Gelderland)

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Streekplan Gelderland 2005

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

Cultuurhistorie

Eén van de negen centrale hoofddoelstellingen voor het Gelderse beleid beoogt de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning, om zodoende bij te dragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is “behoud door ontwikkeling”. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevroren van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Het is een ontwikkelingsgericht beleid waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving. De provincie heeft daarnaast een Streekplanuitwerking Nationale Landschappen. Het doel voor de Nationale Landschappen is om landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten te behouden, duurzaam te beheren en waar mogelijk te versterken.

Regionale beleidsinvulling functieverandering

Voor bijzondere situaties is het mogelijk om maatwerk toe te staan. Het gaat dan om functieverandering voor omvangrijke gebouwen (complexen). De kwetsbaarheid van de omgeving is leidend voor de beoordeling van dergelijke functieveranderingen. Er wordt hierbij ook uitgegaan van reductie van het bebouwd oppervlak. Dit betekent dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt ter verbetering van de omgevingskwaliteit, in dit geval behoud van het waardevolle landschap.

Natuur- en boscompensatie

In het Streekplan is aan aparte paragraaf besteed aan natuur- en boscompensatie. Aantasting van oppervlakte en kwaliteit van natuur en bos is niet acceptabel. Hiertoe dienen de natuurgebieden planologisch beschermd te zijn. Gemeenten dienen ook het aanwezige bos als zodanig te bestemmen. Uitzondering hierop vormt snelgroeiend bos met een omlooptijd korter dan 25 jaar, waarvoor vrijstelling van herplantplicht is verkregen op basis van de Boswet. Alleen als er sprake is van een aan de specifieke locatie gebonden ontwikkeling waarvoor geen alternatieve locaties aanwezig zijn, kan natuur of bos plaats maken voor ander ruimtegebruik. De compensatie vindt plaats binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente en is 120, 130 of 140% van het onttrokken perceel groot, afhankelijk van de vervangingswaarde. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vastleggen van het natuur- en/of bosverlies en de natuur- en/of boscompensatie in bestemmingsplannen en privaatrechtelijke overeenkomsten. Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan met natuur of bosverlies gelijktijdig de natuur- en boscompensatie te hebben geregeld.

In hoofdstuk 4.3 wordt verder op deze compensatie ingegaan.

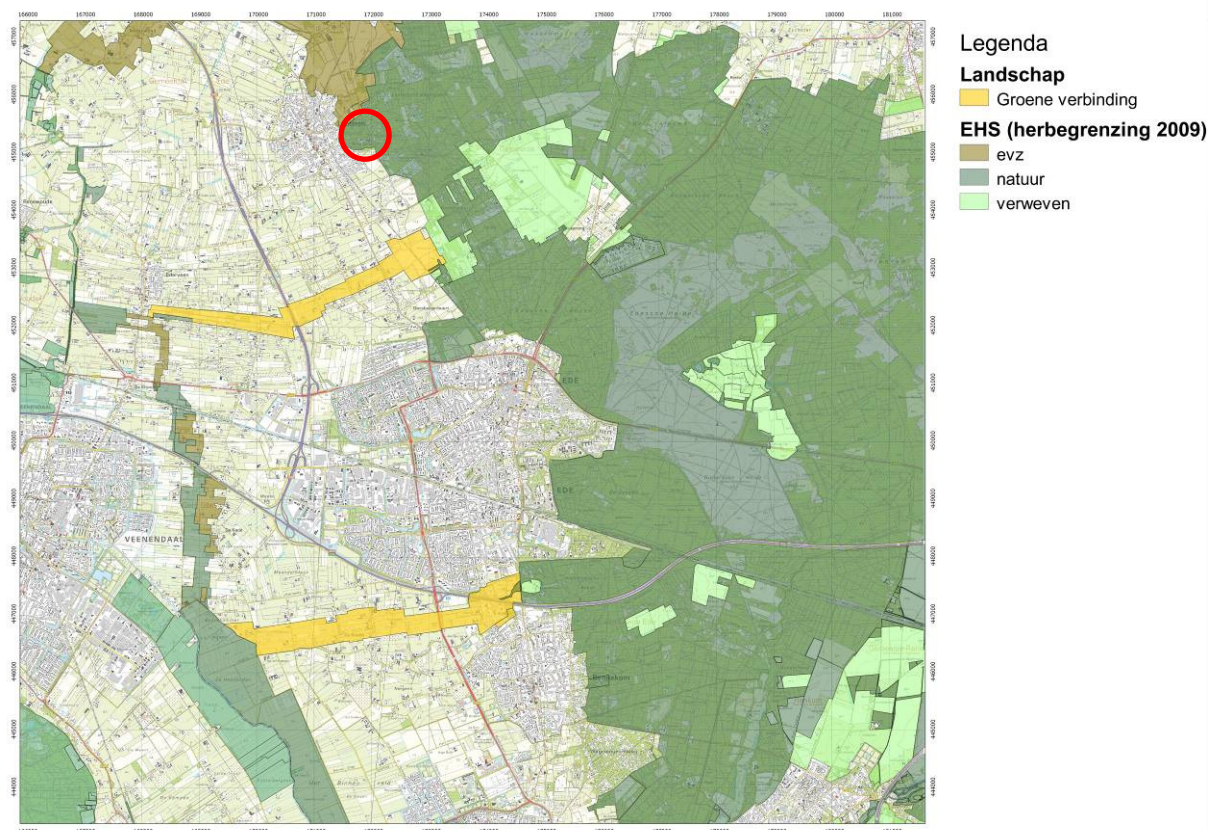
3.3.2. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het aantrekkelijke en gevarieerde landschap oefent grote aantrekkingskracht uit op de inwoners van Gelderland, het bedrijfsleven en bezoekers. Door de decentralisatie is natuur een kerntaak van de provincie geworden. Ook het beleid voor landschap is een verantwoordelijkheid voor de provincie.

Met de Gelderse Manifestpartners is eind 2011 een voorlopig akkoord gesloten over de herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze partijen hebben ook een uitwerking van hun manifest opgesteld. Dit geheel is het vertrekpunt geweest van de beleidsuitwerking Natuur en Landschap van 9 mei 2012. Deze beleidsuitwerking gaat niet alleen over de Ecologische Hoofdstructuur, maar ook in bredere zin over natuur en landschap. De ambitie van het Gelders Landschap komt voort uit het coalitieakkoord 'Uitdagend Gelderland'. Er wordt meer ruimte geboden aan de samenleving. De natuur wordt weer dichterbij de mensen gebracht en er wordt ruimte geboden aan ondernemers en privaat initiatief. Het verkleinen van de opgave voor de EHS moet de schaduwwerking voor de landbouw en extensieve recreatie verminderen. Het uitgangspunt bij de inrichting van de EHS en de wateropgave (anti-verdroging) zijn de Europese kaders van Natura 2000 en de Kaderrichtlijn Water (KRW). De EHS wordt afgerond tot een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

Zie voor de voor het bestemmingsplan relevante waarden hoofdstuk 4.4.



Afbeelding 7: Ligging plangebied in Ecologische Hoofdstructuur (bron: provincie Gelderland)

3.3.3. Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

Provinciale Staten hebben de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in juni 2012. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

De Ecologische Hoofdstructuur is één van de thema's die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen. Dit aspect wordt toegelicht in hoofdstuk 4.4.

3.3.4. Nota's Belvoir

Als uitwerking van de Nota Belvedere is het integrale cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de provinciale nota's Belvoir 1, 2 en 3. De provincie staat een ontwikkelingsgericht cultuurhistorisch beleid voor waarbij 'cultuurhistorische waarden als kernkwaliteiten een belangrijke impuls geven aan de kwaliteit van de leefomgeving'. Essentieel hierbij is dat de cultuurhistorische kwaliteiten duurzaam in stand worden gehouden. Met behulp van Belvoir wil de provincie het cultuurhistorisch beleid gebiedsgericht aanpakken.

3.3.5. Cultuur- en erfgoedbeleid 2013-2016

Cultuur en erfgoed leveren een wezenlijke bijdrage aan de Gelderse samenleving. Cultuur en Erfgoed zijn bouwstenen voor ontwikkeling en bepalen mede de identiteit van Gelderland. Deze visie ligt ten grondslag aan het beleidskader Cultuur en Erfgoed 2013-2016 dat de uitgangspunten van handelen beschrijft voor de komende vier jaar. Er wordt gewerkt vanuit de volgende kernwaarden:

- Cultuur en erfgoed dragen bij aan een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat.
- Investeren in cultuur en erfgoed is een noodzakelijke voorwaarde voor een duurzame sterke economie.

Daarmee is investeren in alle waarden van cultuur en erfgoed noodzakelijk. Hierbij blijft de intrinsieke waarde voorop staan.

3.3.6. Beleidsuitwerking natuur en landschap

In 2012 is de beleidsuitwerking Natuur en landschap vastgesteld. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het gaat in het nieuwe beleid niet alleen om de kwantiteit, maar meer nog om de kwaliteit. Het nieuwe beleid gaat om verbinding van natuur (afmaken van de ecologische hoofdstructuur) én het versterken van de relatie tussen mens en zijn natuurlijke omgeving. Het bevat daarom drie pijlers:

- Zorgvuldig omgaan met natuur en landschap: ontwikkelen en beheren van natuur.
- Maatschappelijke betrokkenheid: groene dialoog en benutten van kennis.
- De ambities met natuur en landschap realistisch en betaalbaar houden: tempo omhoog en meer verantwoordelijkheid bij de partners.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daar grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat in de dorpen, waaronder Lunteren, kan blijven worden gebouwd voor de autonome demografische groei. Voor Lunteren geldt specifiek dat voor de komende jaren wordt uitgegaan van gemiddeld 40 woningen per jaar.

Het plan aan de Boslaan 68 in Lunteren is niet specifiek aangewezen in de Woonvisie. Het is van belang om de Boslaan 68 in Lunteren aan te merken als een bijzondere situatie, zoals ook omschreven is in het Streekplan Gelderland 2005, en maatwerk toe te staan. De Boslaan 68 in Lunteren is een dergelijk bijzonder plan waarvoor maatwerk moet worden geleverd. Om het bestaande monument te kunnen behouden is functieverandering, zoals voor het onderliggende plan van een maatschappelijke functie naar een woonbestemming, noodzakelijk.

3.4.2. Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke

bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.7 en 4.8.

3.4.3. *Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015*

Met de vaststelling van het nieuwe gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is onder andere vooruitgelopen op de sinds januari 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die cultuurhistorisch onderzoek verplicht stelt.

Een inventarisatie van niet wettelijk beschermde, karakteristieke gebouwde elementen en cultuurlandschappelijke elementen maakt eveneens deel uit van dit bestemmingsplan. Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Ook is met de Erfgoednota besloten om wettelijk beschermde gemeentelijke monumenten vanwege hun belangrijke signaleringswaarde op te nemen op de verbeelding. Het aspect Cultuurhistorie wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.8.

3.4.4. *Nota "Archeologie in evenwicht" 2012*

Op 5 juli 2012 is de nota "Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015" door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.7.

3.4.5. *Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*

Voor het bouwen bij beschermde monumenten in het buitengebied geldt een bijzonder welstandsregime. Dit betekent dat in het kader van de welstandstoetsing gestuurd wordt op:

- de afstemming van de bouwmassa van de panden in de omgeving van het monument;
- de situering van oriëntatie van gebouwen in de omgeving van het monument;
- de openheid en doorzichten (relatie met openbare ruimte)
- de gevelindeling
- de kleur-, materiaalgebruik en detaillering.

3.4.6. Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). 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:

- vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- scheiden van vuil en schoon water
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Voor de watertoets wordt verwezen naar hoofdstuk 4.5.

Hemelwaterbeleid

Schoon hemelwater moet waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd 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. Bij uitbreidingslocaties (>30m²) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40mm en een ledigingstijd van 24 uur. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

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

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met 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 de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.7. Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. Hierin wordt aangegeven dat een van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de hoeveelheid parkeerplaatsen, die extra nodig is voor het betreffende project, op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte buiten het plangebied wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de geldende Nota parkeernormering gemeente Ede. Deze Nota is een uitwerking van het parkeerbeleidsplan.

3.5. Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling op het terrein van de Boslaan 68 in Lunteren past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante milieuaspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij dit bestemmingsplan is sprake van sloop van bestaande gebouwen en nieuwbouw.

4.2. Milieuzonering

Beleid/regelgeving

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. De afstand van het nieuw te vestigen bedrijf tot gevoelige bestemmingen of vice versa bepaalt de inpasbaarheid van het plan. Het doel van milieuzonering is om te waarborgen dat woningen of andere gevoelige bestemmingen geen onevenredige hinder ondervinden van bedrijfsactiviteiten. Anderzijds zijn bedrijven op die manier vrij om, binnen de normen die de milieuwetgeving stelt, hun activiteiten uit te voeren. Bij milieuzonering wordt gekeken naar hinder in de vorm van geluid, gevaar, stof en geur.

Beschouwing plangebied

In het plangebied is voor de te realiseren appartementen geen hinder aanwezig dan wel te verwachten van bedrijfsactiviteiten in de nabije omgeving.

4.3. Groen

Beleid/regelgeving

Het terrein van Mens en Samenleving ligt op de Veluwe in de bossen ten oosten van Lunteren. Voor de Veluwe wordt, op het moment van deze ontwikkeling, het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe geactualiseerd. In het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe is opgenomen dat door middel van omvormingsbeheer de groei van inheemse en streekeigen bossen met berk, eik en beuk bevorderd wordt. Hiermee wordt gewerkt aan een gevarieerd landschap en worden waarden voor natuur, cultuur en recreatie in stand gehouden. Extra aandacht vraagt het behoud van bosranden en randen van open ruimten.

Beschouwing plangebied

Het plangebied ligt in een bosrijke omgeving. Het aanwezige bos wordt conform het Streekplan Gelderland planologisch beschermd door de bestemming 'Bos' aan te geven met een nadere aanduiding voor het rijksmonument. Binnen de bosdelen die aansluiten op de omgeving zijn de delen van het terrein, geconcentreerd rondom de hoofdbebouwing, intensief en open ingericht en wordt uitheemse beplanting toegepast. De aanduiding rijksmonument beschermt deze inrichting.

Voor de monumentale tuin is een tuinontwerp gemaakt, waarbij het oorspronkelijk tuinontwerp zoveel als mogelijk in ere wordt hersteld. In het bos en de tuin worden geen grote ingrepen gepleegd. Pleksgewijs zal het bos gedund worden en zullen in de tuin beplantingen toegevoegd worden. Er is geen sprake van natuur-en/of bosverlies. De planontwikkeling is gericht op het behouden van het bosachtige karakter van de omgeving. Het is niet nodig om bos of natuur te compenseren. Er zijn voor het bos en de natuur dan ook geen knelpunten te verwachten vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel is gelegen in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS). Het plangebied is zowel gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe als de EHS-Natuur.

Soortbescherming

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. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Beschouwing plangebied

Natura 2000

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzingen van zowel de EHS als het Natura 2000-gebied Veluwe. Bepalend voor de toelaatbaarheid van een bestemmingsplan is daarom of de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt voor enig Natura 2000-gebied tot een verslechtering van, of een significant verstorend effect op, de instandhoudingsdoelen kan leiden. Onder instandhoudingsdoelen worden de voor het desbetreffende gebied kwalificerende habitattypen en soorten bedoeld. Kan uit een natuuronderzoek niet de conclusie worden getrokken dat met wetenschappelijke zekerheid significante effecten *op voorhand uitgesloten kunnen worden*, dan is een passende beoordeling vereist.

Uit de oriënterende fase blijkt dat er geen negatief effect is door de voorgenomen ingreep op de onderzoekslocatie. Dit betekent dat er geen aanleiding is om nader onderzoek uit te voeren in de vorm van een verstorings- of verslechteringstoets.

EHS

Initiatiefnemers van ingrepen binnen de EHS dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De onderzoekslocatie zelf behoort tot de Ecologische Hoofdstructuur (Natuur). Door de ingrepen zullen de omgevingscondities ten opzichte van de oorspronkelijk situatie niet veranderen.

De voorgenomen ingrepen leiden niet tot negatieve effecten op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Er is geen sprake van extra ruimtebeslag, en het menselijk gebruik van het plangebied wordt minder intensief.

Flora- en Faunawet

Tevens dienen de plannen getoetst te worden aan de Flora- en Faunawet. Aangezien het plangebied bestaat uit natuurgebied zijn er hoge ecologische waarden te verwachten. Het te verbouwen monumentale gebouw, biedt vanwege de omgeving en geschikte invliegopeningen (open stootvoegen, dakbetimmering, dakranden, rookkanalen, e.d.), waarschijnlijk plaats aan vleermuizen. Daarnaast worden twee bijgebouwen gesloopt en mogelijk worden er bomen en beplanting verwijderd.

Voorgenomen ingreep

De initiatiefnemer is voornemens het hoofdgebouw te renoveren. De meeste ingrepen zullen in pandig plaatsvinden. Bovenop het platte dak van het hoofdgebouw wordt een extra dakopbouw gerealiseerd, ook komen er twee liftopbouwen. Beide stallingen zullen gesloopt worden, er voor in de plaats komen twee parkeergarages. Het voornemen is om in beide parkeergarages verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen te creëren.

De fruitkelder wordt wellicht ingericht als winterverblijf voor vleermuizen. De drie lighutten zijn monumenten, op dit moment is nog niet bekend wat ermee gaat gebeuren. Mogelijk blijven ze behouden en worden ze gerenoveerd. In het bos en de tuin worden geen grote ingrepen gepleegd, pleksgewijs zal het bos gedund worden en zullen in de tuin beplantingen toegevoegd worden.

Waarnemingen en te verwachten soorten

In het hoofdgebouw bevindt zich een kraamkolonie gewone dwergvleermuizen. De tuinen en bosschages in het plangebied maken een klein onderdeel uit van het foerageergebied van deze kolonie. Het hoofdgebouw heeft ook een functie als paarverblijfplaats en waarschijnlijk ook als winterverblijfplaats voor gewone dwergvleermuizen. In het plangebied zijn geen andere verblijfplaatsen aanwezig. Laatvlieger en gewone grootoorvleermuis maken in lage aantallen gebruik van het plangebied om te foerageren.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Het realiseren van de dakopbouw op het hoofdgebouw zou een *tijdelijk* verstorend effect kunnen hebben op gewone dwergvleermuizen die in het gebouw verblijven. Om dit te voorkomen zal de initiatiefnemer mitigerende maatregelen treffen. Er zullen twee kraamkasten geplaatst worden op plekken waar vleermuizen geen hinder van de werkzaamheden op het dak kunnen hebben. De huidige verblijfplaatsen worden voorafgaand aan de werkzaamheden onaantrekkelijk gemaakt door ze te verlichten met sterke bouwlampen. Indien de garages met vleermuisvoorzieningen gereed zijn voor aanvang van de werkzaamheden op het dak, dan kunnen deze dienen als alternatieve verblijfplaatsen.

Door het treffen van bovengenoemde mitigerende maatregelen zullen negatieve effecten op vleermuizen voorkomen worden. Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

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.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c

De voorgestelde mitigerende maatregelen kunnen ter goedkeuring voorgelegd worden aan Dienst Regelingen van het Ministerie van EL&I voor het verkrijgen van een zogenaamde 'positieve afwijzing'. Dit dient te gebeuren in de vorm van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen, vergezeld van een rapportage Activiteitenplan.

Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt een ecologisch werkprotocol opgesteld waarin de voorgestelde mitigerende maatregelen zijn opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat de mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

Het aspect Ecologie vormt verder geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.5. Water

Beleid/regelgeving

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies. Het beleid ten

aanzien van water is verwoord in hoofdstuk 3. Hieronder komt de voor het plangebied relevante situatie aan de orde.

Beschouwing plangebied

Riolering vuilwater

Het vuilwater van de nieuwe bebouwing moet worden aangesloten op de riolering in de Boslaan. Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP / PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater van de nieuwe dakvlakken en van de nieuwe bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem. Er mag geen doorverbinding komen tussen het infiltratiesysteem en het openbare riool. Infiltratielozing moet worden gerealiseerd met een buffer van 40 mm. Bladvanger in de hemelwaterafvoeren en een controleput met zandvang toepassen. Regenwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

Voor het aspect Water zijn er verder geen belemmeringen voor het vaststellen van het plan.

4.6. Bodem

Beleid/regelgeving

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel van een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoekplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit.

Beschouwing plangebied

De locatie ligt in een gebied dat op de bodemkwaliteitskaart wordt aangemerkt als een nagenoeg schoon gebied. Hierdoor kan vrijstelling van de plicht tot het uitvoeren van bodemonderzoek verleend worden, mits het terrein niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemvervuiling.

Op de locatie was een ondergrondse tank aanwezig, maar deze is in 1994 gereinigd (Kiwa-certificaat) en verwijderd. Voor de interne verbouwing is geen grondverzet nodig. Een bodemtoets is dan niet relevant. Bij de bouw van de garages is wel sprake van grondverzet. Garages worden aangemerkt als ongevoelig gebruik, waarvoor in het kader van de Woningwet een vrijstelling van het bodemonderzoek verleend kan worden.

Uit historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Er is dan ook geen verplichting tot het laten uitvoeren van bodemonderzoek. Het aspect Bodem vormt geen belemmeringen voor het vaststellen van dit plan.

4.7. Archeologie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van archeologie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. 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.

Beschouwing 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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en het concept van de nieuw opgestelde beleidsadvieskaart (in prep.)².

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.

Op de vigerende archeologische beleidsadvieskaart (2005) is het plangebied gelegen in een landschap van stuifzanden met duinvaaggronden. De archeologische verwachting voor deze gronden is onbekend. Indien het gebied daadwerkelijk is overstoven, is de archeologische verwachting afhankelijk van het onderliggend bodemprofiel. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd.

Op het concept van de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart (in prep) is – na nader onderzoek naar stuifzandgebieden in de gemeente Ede- de archeologische verwachting van het gebied bijgesteld naar middelhoog.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Circa 150 meter ten oosten van het plangebied is een grafheuvel aangetroffen, daterend in de periode neolithicum / ijzertijd.

Ten zuidwesten van het plangebied is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het gebied 'De Poelakker'. Uit het booronderzoek bleek de hoge archeologische verwachting voor het terrein behouden te kunnen blijven.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot wijziging van de bestemming van 'maatschappelijk' naar 'wonen', waarbij de (interne) verbouwing van het bestaande monument naar appartementen mogelijk te maken. De huidige bijgebouwen worden gesloopt. Op tot dusverre onbebouwde grond zullen twee garages worden gerealiseerd met ieder een oppervlakte van 145 m².

De onbekende archeologische verwachting op de vigerende beleidsadvieskaart (2005) is op het concept van de nieuwe beleidsadvieskaart (in prep.) bijgesteld naar middelhoog. 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).

4.8. Cultuurhistorie

Beleid/regelgeving

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven waarop

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

² Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, in prep. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten.

Beschouwing plangebied

Het complex 'Mens en Samenleving', werd gebouwd in 1900 is grotendeels herbouwd na een brand in 1932. Het bestaat uit een hoofdgebouw met sculpturen, een tuinaanleg, een fruitkelder en drie lighallen verderop in de tuin.

Het monumentale complex bezit:

- architectuurhistorische waarde als goed en zeldzaam voorbeeld van een herstellingsoord uit grotendeels 1932 van architect J. Grijpma met stijlinvloeden vanuit het Nieuwe Bouwen en een tuinaanleg van Wim Sluiter in nieuw-architectonische tuinstijl;
- stedenbouwkundige/landschappelijke waarde vanwege de vrije ligging buiten de bebouwde kom van Lunteren in het recreatiepark het Luntersche Buurtbos;
- cultuurhistorische waarde als zeldzaam voorbeeld van een uniek herstellingsoord voor overspannen leraren dat als zodanig van belang is voor de ontwikkeling van de Veluwe als vakantie- en herstellingsoord.

In het voorliggende bestemmingsplan heeft het hoofdgebouw, de lighallen, de fruitkelder en de omliggende tuin/bos een 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument' gekregen. Op deze wijze wordt de beschermde status van zowel het complex, de bijgebouwen en de tuin planologisch gehandhaafd. Daarnaast wordt voor de verbouwing aan het monument een vergunning op grond van de Monumentenwet aangevraagd.

Er worden voor de vaststelling van dit bestemmingsplan op het gebied van cultuurhistorie geen belemmeringen gezien. Voor de geplande verbouwing moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

4.9. Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de geldende Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 2011). Deze Nota is een uitwerking van het parkeerbeleidsplan. Op de locatie van Boslaan 68 in Lunteren zijn de parkeernormen van toepassing zoals die gelden voor een ontwikkeling binnen de stedelijke zone van Ede.

Beschouwing plangebied

Het bouwplan is gelegen in het gebied 'Dorpen; Lunteren', conform de gemeentelijke parkeernota. In de Nota parkeernormering zijn voor Lunteren parkeernormen gekoppeld aan de oppervlakte van een woning/appartement. Daarnaast zijn normen vastgelegd voor het type particuliere parkeerplaats en de te berekenen norm. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning wordt getoetst wat de parkeerbehoefte is in relatie tot de grootte van de appartementen en het type particuliere parkeerplaats. Voor de realisatie van de appartementen is van belang dat de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Op het terrein worden 22 parkeerplaatsen voor bezoekers aangelegd. Bij de hoofdingang worden 2 parkeerplaatsen voor kort parkeren gerealiseerd. Daarnaast worden circa 15 garages gerealiseerd in twee hoofdgebouwen. Er worden voor het aspect Verkeer en parkeren dan ook geen knelpunten gezien.

4.10. Geluid

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriewawaai 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 gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
- 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 verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde.

Beschouwing plangebied

Het bouwplan is gelegen binnen de geluidszone van 250 meter van de Boslaan. Het aantal motorvoertuigen per etmaal over de Boslaan bedraagt 431. Gezien deze lage verkeersintensiteit kan geconcludeerd, worden dat bij de appartementen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

4.11. Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. 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.

Beschouwing plangebied

De voorliggende bestemming is als categorie opgenomen in de Handreiking luchtkwaliteit: niet in betekenende mate bijdragen (NIBM). Voor de realisatie van woningen is een NIBM-grens opgenomen, te weten de realisatie van 1.500 woningen. De planontwikkeling aan de Boslaan 68 in Lunteren is van een veel kleinere schaalgrootte dan de realisatie van 1.500 woningen. De herontwikkeling van het herstellingsoord zal niet leiden tot een veel grotere emissie van luchtverontreinigende stoffen ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden kan gesteld worden dat sprake is van NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.12. Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij

een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of 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.

Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Op grotere afstand van het plangebied, op circa 2.100 meter afstand is de A30 gelegen. Het plangebied is binnen het invloedsgebied van de A30 gelegen, maar gezien de afstand van het plangebied tot snelweg en de geringe omvang van het plan, zal deze geen significante invloed hebben op het groepsrisico van de A30. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.13. Veiligheid

Beleid/regelgeving

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn erop het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de Handleiding "Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweerbzorg en Rampenbestrijding worden deze eisen beschreven.

Tevens 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 met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's.

Beschouwing plangebied

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan de Handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid, het Besluit veiligheidsregio's en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het gebied.

Het aspect Veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen aan de Boslaan 68 in Lunteren.

4.14. Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden volstaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

5. Financiële uitvoerbaarheid

Sinds 1 juli 2008 is het op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht om bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, indien er op grond van het bestemmingsplan een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro kan worden gerealiseerd.

Er worden geen kosten verhaald in de zin van de Wro. Alle kosten die zijn gemoeid met de planontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. De financiële uitvoerbaarheid voor het plan is hiermee dan ook geborgd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Het bestemmingsplan Lunteren, Boslaan 68 is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2. Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1. Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.2.2. Bestemmingsregels

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

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

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, wijzigingsbepalingen, een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

6.2.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor de bouw gebeurd is.

Algemene bouwregels

Hierin zijn de algemene bouwregels opgenomen zoals de verplichting tot het bouwen binnen het bouwvlak en de uitleg van het bebouwingspercentage.

Algemene afwijking van de bouwregels

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

Algemene gebruiksregels

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

Algemene wijzigingsbevoegdheid

In dit artikel worden de mogelijkheden om bestemmingen te wijzigen. Deze wijzigingsbevoegdheid geldt voor het hele plangebied. De afwijkingsmogelijkheid die uitsluitend geldt voor een bepaalde bestemming, is in het betreffende artikel van die bestemming opgenomen.

Algemene procedureregeling

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Lunteren, Boslaan 68.

6.3. Bestemmingen

Bos

De bosrijke omgeving waar Karakter in gelegen is, wordt beschermd door hier de bestemming 'Bos' aan te geven. Deze bestemming sluit grotendeels aan bij het naastgelegen Natuurgebied Veluwe. Binnen deze bestemming is het mogelijk om te parkeren ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bos – bosparkeren'. Met deze aanduiding wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen in de bestaande bosrijke omgeving worden ingepast. De lighallen hebben de functieaanduiding 'specifieke vorm van bos – gemengd' gekregen. Binnen deze aanduiding zijn ondergeschikte functies in de lighallen mogelijk, zoals een (oorspronkelijke) lighal, logiesverblijf, kantoorruimte, berging, theehuis of atelier. Vanwege de signaleringsfunctie heeft de tuinrichting, de lighallen en de fruitkelder een specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' gekregen. Dit is ook zo weergegeven op de verbeelding. De nieuw te bouwen garages zijn geen rijksmonument.

Binnen de bestemming 'Bos' is het, alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'garages', mogelijk om garages te realiseren, zowel op maaiveld als verdiept. Binnen de planregels wordt ondergronds bouwen toegestaan.

Als voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat eerst de overtollige bebouwing moet worden gesloopt, alvorens de bouw van de garages mogelijk wordt gemaakt. De garages mogen een maximaal bebouwd vloeroppervlakte (bvo) hebben van in totaal 290 m²; dat wil zeggen 145 m² per bouwwerk. Ter verduidelijking welke bebouwing het betreft, is een bijlage bij de planregels gevoegd met een kaart.

Wonen

Het hoofdgebouw is een rijksmonument. Vanwege de signaleringsfunctie heeft zowel het hoofdgebouw een specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' gekregen. Dit is ook zo weergegeven op de verbeelding. De nieuw te bouwen garages zijn geen rijksmonument.

In het hoofdgebouw wordt de bouw van circa 14 appartementen mogelijk gemaakt. De verschillende bouwhoogtes zijn op de verbeelding weergegeven. Waar dat niet mogelijk was, is uitgegaan van de bouwhoogte van de bestaande situatie.

7. Inspraak en overleg

7.1. Inleiding

Het college heeft besloten om geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. De aanvraag voor een bestemmingswijziging is in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen dat daarom is besloten om gelijk te starten met een ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de verwachting dat de herontwikkeling op het terrein van het herstellingsoord geen impact op de directe omgeving heeft. Uiteraard heeft voor het plan het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden en is het plan reeds voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

7.2. Wettelijk vooroverleg

Voorafgaand aan de fase van het ontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening plaatsgevonden. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden naar het Waterschap Vallei & Eem, Prorail, het Ministerie van Defensie, Rijkswaterstaat, de Gasunie, Alliander, Tennet, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) en de Brandweer. De provincie Gelderland is reeds in een vroeg stadium benaderd, vanwege de realisatie van woningen met bijbehorende garages en de ligging van het plan in het Natuurgebied Veluwe.

7.3. Reacties vooroverleg

De gemeente heeft 2 overlegreacties ontvangen. In de paragraaf zijn de inspraakreacties weergegeven van de overlegpartners, die een reactie op conceptontwerpbestemmingsplan hebben gegeven. De overlegpartners die niet zijn vermeld, hebben geen reactie gegeven.

1. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen, e-mail geregistreerd onder nummer 725507

Inhoud zienswijze

Het voornoemde plan is getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Gemeentelijke reactie en conclusie

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan en wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM), Postbus 5364, 6802 EJ, Arnhem, brief geregistreerd onder nummer 726678

Inhoud zienswijze

- a. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen. In het kader van externe veiligheid is er geen reden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.
- b. In het regionaal risicoprofiel is natuurbrand als een van de prioritaire risico's naar voren gekomen. Omdat het plangebied in het Luntersche Buurtbos ligt, bestaat een risico op natuurbrand waarbij het plangebied door rook en/of vuur bedreigt kan worden. Er wordt geadviseerd om het "Fire-Wise" concept toe te passen bij de inrichting van de omgeving en een buffer van minder brandbare vegetatie en/of open ruimte te realiseren tussen het bos en de bebouwing.

- c. Tevens wordt geadviseerd om bij de brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

Gemeentelijke reactie en conclusie

- a. Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen en behoeft geen verdere beantwoording.
- b. Zoals blijkt uit het tuinplan (hoofdstuk 2.4 van de plantoelichting) wordt er een open ruimte gerealiseerd tussen het bos en de bebouwing. Er wordt vanuit gegaan dat hierdoor wordt voldaan aan het "Fire-Wise" concept.
- c. De brandweer Ede is om advies gevraagd over het onderliggende plan. Er is hier in hoofdstuk 4.13 van de plantoelichting reeds aandacht aan besteed.

7.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Lunteren, Boslaan 68 (Landgoed Van Schothorst) heeft van donderdag 22 november 2012 tot en met 2 januari 2013 ter inzage gelegen. Gedurende de ter inzage periode heeft de gemeente geen zienswijzen ontvangen.

8. Handhaving

8.1. 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.

8.2. Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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, 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.