

Bestemmingsplan Dorpsstraat 8A te Lunteren

Plantoelichting

1 Inleiding

De heer J. Heebink te Lunteren wil een woning realiseren aan de Dorpsstraat 8A te Lunteren. Dit planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan “Lunteren Zuid – De Hul” omdat de betreffende grond bestemd is voor “Tuin”. Aan de bouw van de woning kan dus alleen worden meegewerkt na een bestemmingsplanherziening.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

De locatie Dorpsstraat 8A te Lunteren is gelegen aan de Dorpsstraat, een weg die dwars door het centrum van Lunteren loopt. Dorpsstraat 8A is gelegen aan de zuidzijde van de kern Lunteren, circa 100 meter ten noorden van de kruising met de IJlelaan/Honskamperweg. Ter plaatse kenmerkt de bebouwing zich door forse, vrijstaande panden, veelal woongebouwen, al dan niet opgesplitst in appartementen. Aan de overzijde van de Dorpsstraat 8A bevindt zich parkhotel De Vries. De voorgestelde bebouwing wordt aan de linkerkant begrensd door de woning Dorpsstraat 10, aan de rechterkant is woonzorgcentrum “Dannenborgh” gelokaliseerd.

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Het plan

Het plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Dorpsstraat 8A te Lunteren, aan de noordkant van de Dannenborgh.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van het creëren van nieuwe, incidentele bouw mogelijkheden is terughoudend. Dit omdat de aanwezigheid van nog open, niet bebouwde percelen karakteristiek is voor de dorpsstructuur en het groene karakter van Lunteren. Daarnaast kan de toevoeging van bebouwing in veel gevallen nadelig zijn voor omwonenden.

Om die reden wordt in het algemeen aan dit soort verzoeken uitsluitend meegewerkt wanneer sprake is van een maatschappelijk belang of een aanmerkelijke kwalitatieve verbetering.

In dit geval echter zijn er redelijke motieven om aan dit initiatief mee te werken:

- het bouwrecht aan de oostkant van Dorpsstraat nr. 14 (*afbeelding 1: rode cirkel*) vervalt. De bouw van een woning op deze plek zo dicht bij het monument villa Rosmersholm zou ernstig afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het schrappen van deze bouw mogelijkheid is uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt een positieve ontwikkeling;
- De sanering van bebouwing ten noorden van het monument de Dannenborgh (*afbeelding 2*) is uit stedenbouwkundig oogpunt een wenselijke ontwikkeling. De ruimtelijke kwaliteit rond de Dannenborgh is hierbij gebaat. In nauw overleg met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is een plan tot stand gekomen dat aan de voor deze plek gestelde randvoorwaarden voldoet.

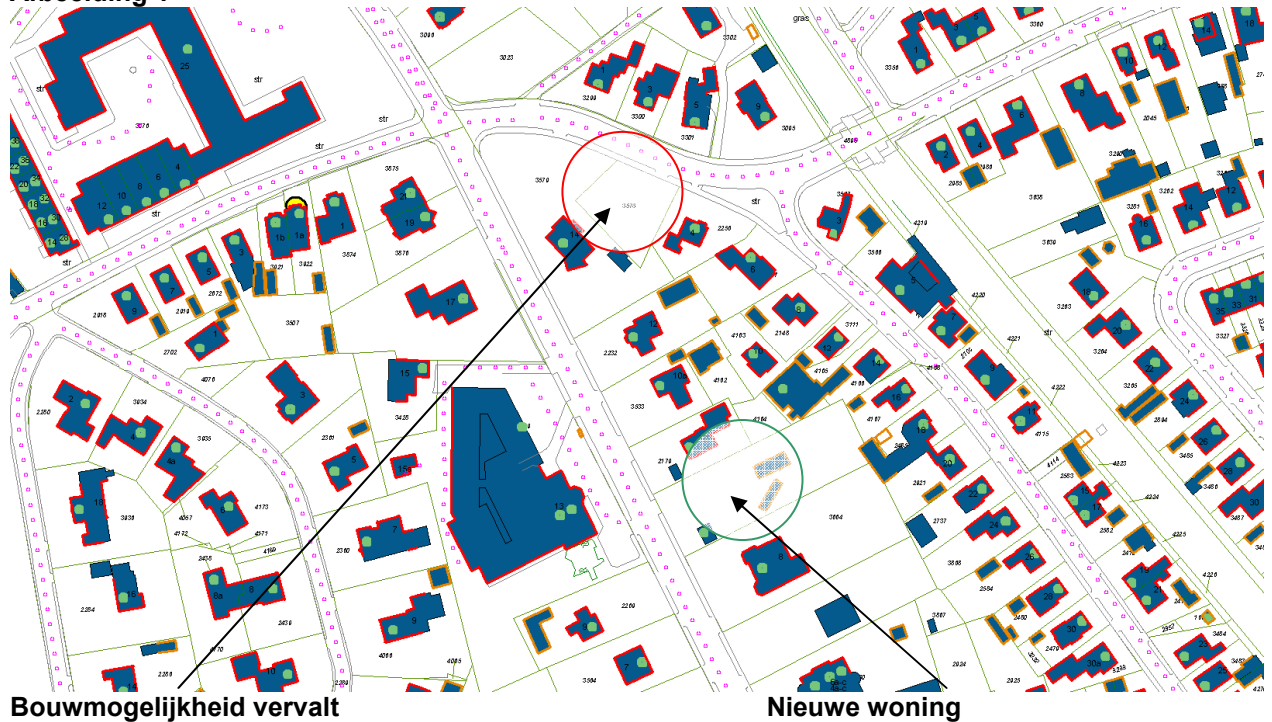
Een en ander afwegende kan met de bouw van de voorgestelde woning worden ingestemd onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de beeldbepalende bomen ter plaatse gespaard blijven en de verharding van het voorerf tot een minimum wordt beperkt.

3.2 Monumentenzorg

De naast het perceel Dorpsstraat 8A gelegen Villa Dannenborgh (Dorpsstraat 8) is beschermd als gemeentelijk monument. Het perceel Dorpsstraat 8 maakte in het verleden deel uit van het grondoppervlak dat bij de villa behoorde. Later is dit perceel afgesplitst. Het valt daarom buiten de bescherming als gemeentelijk monument. Dit betekent dat nieuwbouw op het perceel van Dorpsstraat 8A mogelijk is en dat daarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit “monument” voor nodig is.

In het geval van ontwikkelingen moet niettemin rekening gehouden worden met de context van het perceel, dat gelegen is aan de karakteristieke Dorpsstraat. Om het karakter van deze oude en bijzondere straat in tact te laten, is het van belang om in geval van nieuwbouw rekening te houden met de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van deze plek en van de omgeving. Binnen de ruimtelijke afweging (zie hiervoor onder 3.1) is hier aandacht aan gegeven.

Afbeelding 1



Afbeelding 2



3.3 Groenvoorzieningen

Op het terrein staat een groot aantal waardevolle en monumentale bomen, die passen bij het hoog gewaardeerde lommerrijke karakter van de Dorpsstraat. De Dorpsstraat maakt dan ook onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur van Lunteren waar behoud en versterking van het lommerrijke karakter wordt nagestreefd. Een uitgevoerde groeninventarisatie heeft uitgewezen dat uitsluitend voor de nabij de nieuwbouw geprojecteerde monumentale beuk risico's bestaan. Werkzaamheden ten behoeve van de woningbouw mogen geen negatieve effecten hebben op de duurzame instandhouding van deze boom. In dat kader zal een Boom Effect Analyse (BEA) worden uitgevoerd.

3.4 Verkeer/parkeren

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van één woongebouw. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een grote woning gerekend. Voor de toevoeging van een één woning in het bedoelde gebied moet volgens de gemeente Ede rekening gehouden worden met 1,8 parkeerplaatsen. Derhalve dienen er twee extra parkeerplaatsen aangelegd te worden op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan deze eis te kunnen voldoen.

Ontsluiting

Het plangebied wordt via één bestaande centrale inrit ontsloten op de Dorpsstraat die momenteel ook als zodanig gebruikt wordt. Problemen zijn daarvan niet te verwachten.

Volgens de uitgave van het CROW „Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256)" geldt voor (semi-) vrijstaande woningen in het landelijk gebied een verkeersgeneratie van ca. 9 voertuigbewegingen per dag. In het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt, dus dat betekent een extra verkeersgeneratie van ca. 9 voertuigbewegingen per dag. De Dorpsstraat heeft voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

3.5 Natuurbeschermingswetgeving

a. Gebiedsbescherming;

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

b. 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 die bescherming behoeven.

Gezien de aard van het thans aanwezige houten gebouw met nergens invliegopeningen voor vleermuizen en broedvogels en uitgaande van het feit dat de aanwezige bomen gehandhaafd worden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op beschermde soorten. Derhalve is toetsing aan de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

3.6 Archeologie/cultuurhistorie

Te verwachten archeologische waarden:

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van een esdek.

Bekende archeologische waarden:

In de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Circa 250 meter ten noorden van het plangebied, aan de Dorpsstraat 24, is in het verleden een booronderzoek uitgevoerd. Het destijds uitgevoerde gebied bleek vrijwel geheel verstoord te zijn.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan:

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een vrijstaande woning met een bijgebouw, met een totale oppervlakte van circa 200 á 250 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Echter, de oppervlakte van de nieuwbouw is beperkt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4 Milieuaspecten

4.1 Milieuzonering

In de handreiking “bedrijven en milieuzonering” worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. In dit geval is de afstand van de te realiseren woning tot hinderveroorzakende activiteiten bepalend voor de inpasbaarheid van het plan.

Verpleeghuis Dannenborgh (Dorpsstraat 8)

Naast het perceel Dorpsstraat 8A ligt woonzorgcentrum Dannenborgh. Dit is een verpleeghuis. Aan deze functie verbindt de handreiking een richtafstand van 30 meter in het kader van geluid en 10 meter in het kader van geur. Dit betekent dat de woning in principe op 30 meter van de grens van de inrichting van Dannenborgh moet staan. De werkelijke afstand van de woning tot de inrichtingsgrens is evenwel 6 meter.

Het perceel ligt evenwel aan de doorgaande route door Lunteren. Percelen die direct langs de hoofdwegenstructuur liggen, behoren tot het omgevingstype “gemengd gebied”. Hier kan de bestaande hogere belasting door verkeersgeluid het rechtvaardigen dat de richtafstand met één stap wordt teruggebracht. Een richtafstand van 10 meter in het kader van geluid is in dit geval voldoende.

Nu niet aan de geldende richtafstanden wordt voldaan, moet worden gezien of er specifieke redenen zijn om hier van af te wijken. De geluidshinder vloeit grotendeels voort uit de verkeersaantrekkende werking van het verpleeghuis. De in- en uitrit en de parkeerplaatsen van het verpleeghuis bevinden zich aan de zuidzijde van het perceel. Aan de noordzijde van het perceel vinden geen geluidsveroorzakende activiteiten plaats. De te realiseren woning wordt voldoende afgeschermd van deze activiteiten. Er hoeft dus geen vrees te zijn voor geluidshinder.

Het verpleeghuis moet voldoen aan de normen opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hierin zijn ook normen voor geur opgenomen. Door de realisatie van een woning wordt het verpleeghuis niet in de (uitbreidings)mogelijkheden beperkt. Andersom ligt het niet voor de hand dat toekomstige bewoners van de woning enige geurhinder ondervinden vanwege het verpleeghuis. Het emissiepunt van de CV en de keuken bevinden zich niet aan de noordzijde van het pand. Daarbij gaat het om een kleinschalig verpleeghuis (maximaal 12 bewoners). De werkelijke hinder is dus zeer beperkt. Er kan worden afgeweken van de voorgeschreven richtafstanden tot het verpleeghuis.

Parkhotel Hugo De Vries (Dorpsstraat 13)

Tegenover het perceel Dorpsstraat 8A bevindt zich parkhotel Hugo de Vries. De richtafstand van een hotel tot een gevoelige bestemming is 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

4.2 Wet geluidshinder

De bestemmingsplanwijziging betreft het toevoegen van een geluidsgevoelige bestemming. De woning is gelegen in stedelijk gebied en binnen de 200 meter brede geluidszone van de Dorpsstraat. Uit de bijgevoegde geluidberekening blijkt dat de geluidbelasting tgv het verkeer op de Dorpsstraat 54 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met 6 dB overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden.

Daar het slechts 1 woning betreft, ontmoeten maatregelen bij de bron of in de overdracht overwegende bezwaren van financiële aard. Voor het bouwplan moet een hogere waarde worden aangevraagd van 54 dB.

De woning is gelegen buiten de 100 meter brede geluidzone van het spoorwegtraject Ede-Amersfoort.

4.3 Luchtkwaliteit

Voor bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtkwaliteit als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Woningbouwplannen tot 1500 woningen en 1 ontsluitingsweg zijn als categorie genoemd en zijn NIBM. Het betreft hier 1 woning. De verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, en

zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. De wijziging valt daarom onder de NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4. Externe veiligheid

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

4.5 Bodem

Het "wonen" wordt beschouwd als een gevoelige functie, waardoor een bodemtoets noodzakelijk is. Daarom is historisch onderzoek uitgevoerd. Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) en het bodeminformatiesysteem is gebleken dat de locatie is gelegen in een onverdacht gebied van bodemverontreiniging. Ook uit uitgebreid historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten. De locatie is dus onverdacht.

Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager. Dit moet ook worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

4.6. Brandweer

Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid", alsmede aan de opkomsttijd, gesteld in de Wet veiligheidsrisico's met het daarbij behorende Besluit veiligheidsrisico's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

4.7 Water

Riolering vuilwater

Voor het nieuwe pand moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuil water moet worden aangesloten op het riool in de Dorpsstraat. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging 20 mm. Er dienen bladvangsers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De ledigingstijd van het infiltratiesysteem mag maximaal 24 uur bedragen. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

5. (Economische) uitvoerbaarheid

Het betreft hier een particulier initiatief op eigen terrein, waaruit voor de gemeente geen kosten voortvloeien. Met initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade-uitkeringen voor zijn rekening komen.

6. Inspraak en Vooroverleg

Gelet op de afwegingscriteria in de gemeentelijke Inspraakverordening is afgezien van het ter visie leggen van een zgn. voorontwerp-bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen.

Vooruitlopend daarop is het ontwerp-plan voor advies voorgelegd aan de wettelijke adviesinstanties. Zij hebben daarin geen aanleiding gevonden om inhoudelijk te reageren.