

Lunteren, Zandscheer West

Ede

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0002-0101
NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0002-0201
NL.IMRO.0228.BP2013LUZW0002-0301

planstatus

datum:

3 december 2013
10 juni 2014
25 september 2014

status:

voorontwerp
ontwerp
vastgesteld

Onderzoeken

datum

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (rapportnr. L13.005)	7 oktober 2013
Archeologisch onderzoek, plangebied 't Hoefje en Zandscheer (rapportnr. 4256)	Juli 2012
Natuurtoets plangebied Westzoom Lunteren (rapportnr. 10035392)	18 november 2010
Update 2012 steenuilen Westzoom te Lunteren (rapportnr. 11113859)	4 juli 2012
Bodemonderzoek Tauw, R001-1209692MYE-agv-V01-NL	10 december 2012
Watersoets en geohydrologie, Zandscheer Lunteren gemeente Ede (projectnummer 1209692)	19 november 2013

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Begrenzing van het plangebied	5
1.3	Procedure	6
1.4	Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	7
2.1	Planmethodiek	7
2.2	Beschrijving bestaande situatie	7
2.3	Beschrijving ontwikkeling	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Inleiding	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.4	Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4	Onderzoek en randvoorwaarden	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Bedrijven en milieuzonering	15
4.3	Bodem	16
4.4	Water	17
4.5	Ecologie	19
4.6	Archeologie	22
4.7	Geluid	23
4.8	Luchtkwaliteit	24
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Kabels en leidingen	25
4.11	Externe veiligheid	27
4.12	Veiligheid	28
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	31
6.1	Inleiding	31
6.2	Plansystematiek	31
6.3	Uitleg van de regels	31
Hoofdstuk 7	Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	34
7.1	Procedure van voorontwerp naar ontwerp	34
7.2	Zienswijzen en vaststelling	34
Hoofdstuk 8	Handhaving	34
Bijlagen bij planregels		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit is het bestemmingsplan voor deelgebied Zandscheer West te Lunteren. Het deelgebied ligt binnen de totale gebiedsontwikkeling Westzoom Lunteren. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente Ede de realisatie van woningbouw mogelijk aan de zuidzijde van de kern van Lunteren en wordt een tweede stap gezet in de uitbreiding van de kern Lunteren langs de Westzoom.

Verder wordt met dit bestemmingsplan het planologisch kader voor drie bestaande woningen geactualiseerd. Het gaat daarbij om de woningen Honskamperweg 58, 60 en 66.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Zandscheer West kan als volgt worden omschreven:

- de zuidzijde grenst aan de Westzoom;
- aan de noordzijde grenst het gebied aan de achterkant van de woningen die aan de Hulweg zijn gelegen;
- aan de oostzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van Ede; dit betreft deelgebied 'Zandscheer Oost' en 'De Tuinen' dat op termijn ook voor woningbouw in aanmerking komt (zie figuur 2 in hoofdstuk 2);
- aan de westzijde grenst het gebied aan deelgebied 't Hoefje; voor dit deelgebied is in 2012 een bestemmingplan vastgesteld.

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Afbeelding Ligging plangebied

1.3 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede.

Het voorontwerp-bestemmingsplan zal vier weken ter inzage worden gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden kunnen in deze periode een reactie geven op het plan. De reacties worden vervolgens door het college van burgemeester en wethouders beoordeeld en beantwoord. Inspraakreacties kunnen tot aanpassing van het plan leiden.

Vervolgens wordt het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

Dit plan is hoofdzakelijk een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Vanwege de samenloop met de actualisatieverplichting van alle bestemmingsplannen, worden in dit bestemmingsplan ook enkele bestaande woningen nabij de Honskamperwegm (nr. 58, 60 en 66) voorzien van een actuele planologische regeling. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

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

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied Zandscheer West is aan de zuidzijde van de kern van Lunteren gelegen. De zuidzijde van het gebied grenst aan de Westzoom en is door deze weg afgesneden van het zuidelijker gelegen 'landelijk gebied'. De Westzoom heeft het plangebied in wezen toegevoegd aan de kern van Lunteren.

Het merendeel van het plangebied bestaat uit gras en akkerland. In het plangebied zijn waardevolle houtwallen aanwezig. Deze worden in het nieuwe ontwikkelingsplan verantwoord ingepast. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achtertuinen van de woningen aan De Hulweg.

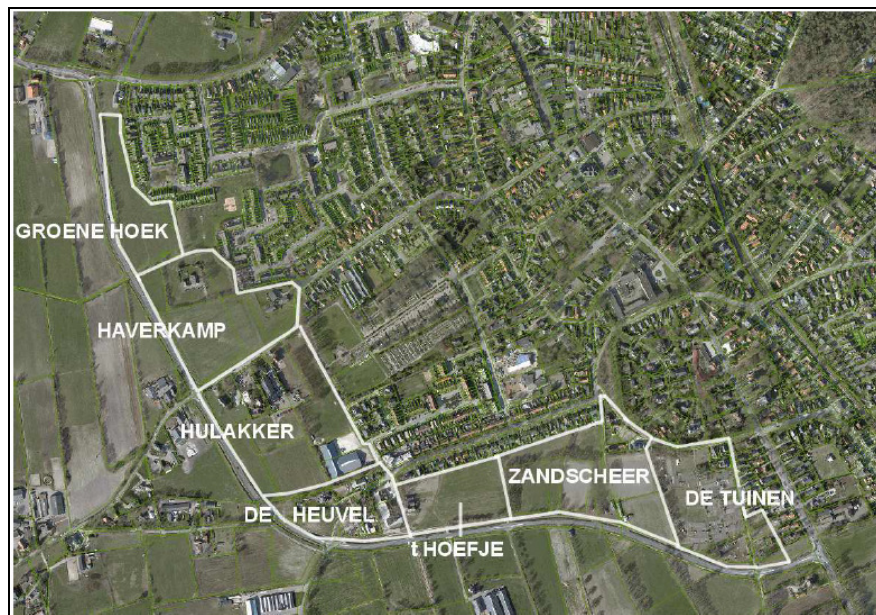
Aan de oostzijde van het plangebied (Honskamperweg/Kleine Goorpad) zijn drie bestaande woningen gelegen die in dit bestemmingsplan worden voorzien van een actuele planologische regeling.

2.3 Beschrijving ontwikkeling

Ontwikkeling in breder perspectief

De woningbouwlocatie Zandscheer West maakt deel uit van een grotere ontwikkeling rond de kern van Lunteren. In onderstaand figuur is afgebeeld waar uitbreiding van de kern is beoogd. In de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuidwest en Lunteren Klomperweg Noord)' van februari 2011 zijn alle locaties beschreven en zijn de uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen benoemd.

In afwijking van de Nota van uitgangspunten van februari 2011 hebben wij besloten om de locatie Zandscheer op te splitsen in twee delen. Dit besluit hangt samen met de fasering van de locatie Haverkamp. Vanwege de urgentie om op korte termijn in het deelgebied Haverkamp een maatschappelijke voorziening te realiseren, is een deel van het woningbouwprogramma uitgewisseld. Dat betekent dat het onderhavige bestemmingsplan uitsluitend woningbouw mogelijk maakt in de westzijde. De oostzijde (waaronder een deel van de groene long) zal in de toekomst in een afzonderlijk bestemmingsplan worden opgenomen.



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

Zandscheer

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

In grote lijnen gaat het om de volgende aspecten:

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



Figuur 3. Weergave uitgangspunten Zandscheer, Nota van Uitgangspunten

Deze uitgangspunten zijn als volgt in het bestemmingsplan vertaald:

- in het plangebied bestaat binnen bepaalde kaders een ruime vrijheid om bebouwing op te richten:
 1. het dient uiteraard om woningen en bijbehorende gebouwen te gaan;
 2. de voorgevels moeten op de openbare weg worden gericht;
 3. de hoogte van de woningen is gemaximeerd tot een goothoogte van 3 en 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter;
 4. de locatie aan de noordzijde (direct achter de woningen aan de Hulweg) is ruim van opzet. Daarmee wordt een transparante zone met vrijstaande en/of half vrijstaande woningen gecreëerd waarmee een verantwoorde aansluiting ontstaat op de bestaande woningen.
- het gebied wordt aan de westzijde (Kruispunt met 't Hoefje) via de Westzoom ontsloten;
- via een langzaam verkeersverbinding is de woonwijk tevens voor hulpverlenende instanties aan de noordzijde ontsloten;
- langs de Westzoom is verbreding van de bestaande greppel mogelijk gemaakt voor de berging van hemelwater uit het plangebied;
- in de regeling is geborgd dat de groenstructuur in het plangebied als zodanig grotendeels wordt gehandhaafd;
- aan de zuidzijde is het planologisch mogelijk gemaakt om (zorg)appartementen te realiseren. In planologisch opzicht worden deze wooneenheden mogelijk gemaakt voor wonen en/of zorg.

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van Zandscheer is ook een beeldkwaliteitplan opgesteld (Beeldkwaliteitplan "Zandscheer" d.d. 26 augustus 2013), dat de raad tegelijk met het bestemmingsplan zal vaststellen. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook biedt het beeldkwaliteitplan het kader voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied Zandscheer West geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

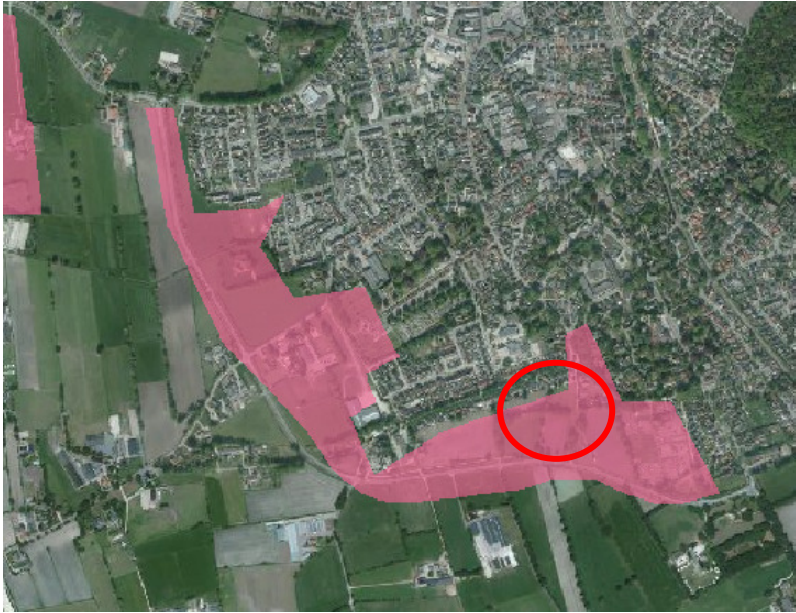
Op basis van de woonvisie en woningbouwprogrammering van de gemeente Ede moet worden vastgesteld dat sprake is van een actuele behoefte voor extra woningbouw in de kern Lunteren. Hiervoor is een visie ontwikkeld om aan de west en zuidzijde van de kern Lunteren woningbouw te realiseren. Het plan is verder gedefinieerd in de Nota van uitgangspunten Westzoom (februari 2011). In dit plan zijn de randvoorwaarden, fasering en woningbouwcategorieën benoemd. Door de aanleg van de Westzoom moet het plangebied in planologisch opzicht worden beschouwd als stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan het bepaalde in artikel 3.1.6., lid 2 Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Ruimtelijke verordening Gelderland (2010)

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005). De herziening van de visie die op dit moment nog in ontwerpfase is, heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.



Figuur 6. Zoekzone wonen en werken Streekplan, Ruimtelijke Verordening

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

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

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

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

De woningbouwlocatie Westzoom, en daarmee ook de deellocatie Zandscheer West, is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit programma is verankerd in de Woonvisie 2012. In de Woonvisie wordt uitgegaan van een gemiddelde realisatie van 500 woningen per jaar in de gemeente Ede tot en met 2025. Ook in het KWP3 wordt uitgegaan van een gemiddelde realisatie van 500 woningen per jaar. Hiermee is aangetoond dat het project Westzoom Lunteren/ deellocatie Zandscheer West past in het provinciale beleid.

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie 2009)

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

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

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt per initiatief bekeken of een passende beoordeling noodzakelijk is. Deze toets wordt voor de locatie Zandscheer West beschreven in paragraaf 4.5. Uit de verrichte toets blijkt dat voor de ontwikkeling van Zandscheer West geen sprake is van significante effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies

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

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

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

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

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

- handhaving groenelementen en cultuurhistorische waarden (kampenlandschap);
- herkenbare groene long centraal in het plangebied, met zichtlijnen op de toren van de

- Nederlands Hervormde kerk;
- afstemming van de verkaveling op de bestaande dorpsranden;
- bebouwing met een landelijk karakter, gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en op geurzones.

Zojuist genoemde uitgangspunten zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie Zandscheer West meegenomen en vervolgens - voor zo ver mogelijk, gelet op de grenzen van het instrument - in dit bestemmingsplan verwerkt.

Woningbouwprogramma gemeente Ede

Woonvisie 2012

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

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

Vigerend planologisch regime

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

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

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

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Regelgeving en beleid

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking is een tabel opgenomen waarin richtafstanden zijn opgenomen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel ouE/m³) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen.

De gemeenteraad van de Gemeente Ede heeft deze Geurverordening vastgesteld op 17 november 2011. Hierin is voor het betreffende gebied in Lunteren bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in de bebouwde kom 8 ouE/m³ is. De minimale afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object is vastgesteld op 50 meter.

Situatie plangebied

Binnen het plangebied Zandscheer West bevinden zich geen agrarische bedrijven. In de directe omgeving wel. De afstanden van die bedrijven tot de te ontwikkelen woningen is echter zodanig dat de minimale afstand overal wordt gehaald. Ook worden er geen woningen gebouwd binnen de contour van 8 ouE/m³ die sinds de vaststelling van de Geurverordening geldt. Voor wat betreft de collectieve geurbelasting is er na de voorgestelde ontwikkeling van dit gebied sprake van een leefklimaat dat als voldoende kan worden beoordeeld, terwijl ook de agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Een deel van het middengebied (groenbestemming) wordt mede bestemd voor 'extensieve beweiding'. Hierbij is geen sprake van een bedrijfsmatige exploitatie van een veehouderij. Ook is dit gebruik niet in strijd met de nieuw te realiseren en bestaande gevoelige objecten.

Er zijn in de omgeving van het plangebied ook enkele niet agrarische bedrijven aanwezig. Er wordt voor alle bedrijven in de buurt ruimschoots voldaan aan de in de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' geadviseerde minimum afstanden van de bedrijven tot aan de te bouwen woningen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande moet worden vastgesteld dat voor de nieuwe woningen sprake is van een woon- en leefklimaat die als voldoende kan worden beschouwd. Verder worden de aanwezige bedrijven in de omgeving niet onevenredig beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.3 Bodem

Regelgeving en beleid

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 van burgemeester en wethouders vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging, omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit (zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan). Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een zone waar op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van de onderzoeksplicht verleend kan worden. Voorwaarde hiervoor is wel dat het terrein niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemvervuiling. Op basis van oud kaartmateriaal is te zien dat de eerste bebouwing vanaf 1914 aanwezig was (nu Honskamperweg 58-60). De weilanden c.q. akkerbouwland waren in die tijd veelal omringd door houtwallen.

Van de erfpercelen aan de Honskamperweg 58 en 60 zijn enkele bodemonderzoeken bekend. Deze onderzoeken zijn sterk verouderd. Omdat hier al bodemonderzoek is uitgevoerd waarbij alleen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen en het een onverdachte locatie betreft kan voor dit deel van de locatie vrijstelling worden verleend van de bodemonderzoeksplicht.

Het overig deel van het nu te ontwikkelen deel van de Zandscheer is onderzocht (Tauw, R001-1209692MYE-agv-V01-NL, 10 december 2012). Tijdens de veldinspectie is een puinpad aangetroffen. Verder zijn er twee verdachte plekken in het weiland aangetroffen waar een puinlaag aanwezig is. Daarnaast zijn bij twee boringen op een diepte van 50-70 cm-mv aanwijzingen gevonden op een sliblaag. Dit kan duiden op een gedempte sloot.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk koper, zink en PAK licht verhoogd zijn aangetroffen. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten. In de bodemlaag onder het puin ter plaatse van boring 15 zijn zink en PAK licht verhoogd aangetoond. In de bodem onder het puinpad zijn cobalt en minerale olie licht verhoogd en PAK matig verhoogd gemeten. Vermoedelijk heeft er in het monster een puindeeltje gezeten afkomstig van de bovenlaag. Een heranalyse kan hierover uitsluitsel geven. Gelet op het stedenbouwkundige plan wordt op dit deel van het perceel geen gevoelig object gerealiseerd. Het betreft een bestaand onverhard fietspad dat in de nieuwe situatie behouden blijft. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd, dan zal alsnog een heranalyse uitgevoerd moeten worden.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium en nikkel en een matig verhoogd gehalte koper gemeten. Dergelijke gehalten worden binnen de gemeente Ede vaker aangetroffen en vormen geen belemmering voor de herontwikkeling.

In het puinpad is geen asbest aangetoond.

Conclusie

Er is geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling van dit terrein.

4.4 Water

Regelgeving en beleid

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

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

Hemelwaterbeleid

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

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

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

Grondwatervisie

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

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

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwest zijde van Lunteren en ligt ingesloten tussen de kern Lunteren en de rondweg Westzoom. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2,4 hectare. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als weiland en akkerland.

Om de huidige situatie in beeld te brengen is een geotechnisch onderzoek en een hoogte meting uitgevoerd. Bij het geotechnisch onderzoek zijn doorlatendheidsmetingen verricht. Het plangebied ligt vrij vlak met in het noordelijk deel een gemiddelde maaiveldhoogte van 13,4 m +NAP. De gebieden met de geschakelde woningen en het appartementencomplex liggen op 13,7 en 13,6 m +NAP. De bestaande kern (ten noorden van het plangebied) ligt hoger (14 m +NAP en hoger).

Het geotechnisch onderzoek (april 2010) laat zien dat het gebied tot 10 m-mv uit matig fijn tot matig grof zand bestaat. De onderzoekslocatie binnen het plangebied laten een bodemopbouw zien van zeer fijn zand met een zwak siltig, matig humeuze bijmenging in de bovenste laag onder maaiveld (0-0,5 m-mv). Tussen de 0,5 – 3,5 m-mv werd zeer fijn zand met een zwak siltige bijmenging aangetroffen.

Naast de bodemopbouw is op dezelfde onderzoeklocatie de doorlatendheid van de bodem bepaald aan maaiveld en in de bodem. Aan maaiveld is de gemiddelde doorlatendheid 2,4 m/dag, de gemiddelde doorlatendheid in de bodem is 0,6 m/dag.

De grondwaterstroming is westelijk gericht. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) in het plangebied ligt tussen de 12,40 m +NAP aan de westzijde en 12,70 m +NAP aan de oostzijde van Zandscheer fase 1. De fluctuaties in de grondwaterstand bedraagt over de jaren heen ongeveer 2 m. De hoogste grondwaterstand blijft vrijwel altijd onder de 0,5 m-mv.

De afwatering van het plangebied wordt gegarandeerd door de sloot tussen het plangebied en de Westzoom. Ook ten zuiden van de Westzoom ligt een sloot. Uiteindelijk wateren de sloten af op de Lunterse beek.

Waterhuishoudkundig systeem

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

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

Riolering (afvalwater)

Het vuilwater van de te realiseren woningen wordt onder vrijval aangesloten op het vuilwaterstelsel van 't Hoefje. Vanaf 't Hoefje wordt het vuilwater van beide deelgebieden via een persriool aan de zuidzijde van de te ontwikkelen woongebieden afgevoerd naar een transportriool ter hoogte van de Groene Hoek. Het rioolontwerp dient verder uitgewerkt te worden in overleg met de gemeente Ede.

Hemelwater

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

Op basis van het hemelwaterbeleid en rekeninghoudend met de conclusies van het geotechnisch onderzoek wordt 100% van de verharding niet aangekoppeld op de riolering maar zoveel mogelijk geïnfiltreerd. In totaal moet 40 mm berging worden aangelegd ten opzichte van het verharde oppervlak van fase 1. Gestreefd wordt om maximaal 50% hiervan te bergen in de greppel langs de Westzoom en de rest via wadi's te infiltreren in de bodem.

Het regenwater van de daken en opritten van de woningen aan de noordzijde (gelegen tegen de bestaande kern) wordt via de woonstraat afgevoerd naar een wadi. De woonstraat zelf wordt uitgevoerd in waterpasserende verharding en een poreuze fundering, waarin 40 mm water geborgen kan worden. Ook het regenwater van het dak van het appartementencomplex wordt afgevoerd naar een wadi. De 4 nieuw te bouwen woningen aan de noordzijde moeten het regenwater opvangen op eigen terrein.

In het middenterrein (geschakelde woningen, de aanliggende woonstraat en het achterliggende parkeerterrein) is te weinig ruimte voor oppervlakkige infiltratie; daarom wordt het regenwater via een IT-stelsel afgevoerd naar de greppel van de Westzoom.

Met deze maatregelen wordt voldaan aan het streven om minimaal 50% van de verharding te infiltreren in de bodem en de overige 50% van de verharding te bergen in de uit te breiden greppel langs de Westzoom.

Op basis van de huidige ontwerpen zal in de toekomst ca 0,7 hectare verharding in het plangebied aanwezig zijn. Het systeem is gedimensioneerd op een statische bui van 40mm, waarbij 40 cm peilstijging mag optreden in de greppel. Dit betekent dat 146 m³ berging gecreëerd moet worden voor de opvang van hemelwater. Voor verdere detaillering zie het rapport Watertoets en geohydrologie Zandscheer van 19 november 2013, projectnummer 1209692.

De greppel wordt verbreedt en krijgt een breedte op de insteek van circa 9 m . Gezien het bodemverhang van de greppel wordt een drempel cq stuw in de greppel aangelegd, om voldoende water te kunnen vasthouden. In de greppel zal bij hoge grondwaterstanden water staan, maar het merendeel van het jaar staat de greppel droog. Bij regenval zal de greppel zich vullen, waarbij een gedeelte van het hemelwater infiltreert en een deel wordt afgevoerd naar de Lunterse Beek. Dit zal niet meer zijn dan de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha. In het bestemmingsplan is de greppel inclusief omringend groen opgenomen in de bestemming 'Water'. De wadi's vallen binnen de bestemming 'Groen'.

Het plangebied watert af via de greppel langs Westzoom naar de Lunterse Beek. Gezien de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied Lunteren-Zuid, waarvan Zandscheer als één van de eerste deelgebieden wordt ontwikkeld, dient er rekening mee gehouden te worden dat de afwatering gegarandeerd is.

Uitlopende materialen

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

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande bestaat geen bezwaar tegen realisatie van dit bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Regelgeving en beleid

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de *provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS)* is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.



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

Situatie plangebied

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied, doch in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, bevindt zich circa 1 km ten oosten van de onderzoekslocatie.

Het meest nabijgelegen EHS-gebied bevindt zich circa 1 km ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft de Veluwe en enkele aangrenzende terreinen. Aan de noordzijde van Lunteren bevindt zich een verbindingszone (Lunterse beek).

In 2010 heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport 'Natuurtoets plangebied Westzoom te Lunteren in de gemeente Ede' is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998). Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving en het beleidskader van de EHS kan worden geconcludeerd dat er op basis van de mogelijke effecten uit de effectenindicator van LNV negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten.

Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep in het plangebied Zandscheer.

Soortenbescherming

Regelgeving en beleid

Sinds 1 april 2002 regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

Situatie plangebied

De randvoorwaarden voor ecologie komen voort uit het natuuronderzoek dat is uitgevoerd in 2010. De gegevens in deze natuurtoets zijn nog bruikbaar voor het onderhavige bestemmingsplan. Als de feitelijke ontwikkeling pas na 2013 zal plaatsvinden is het noodzakelijk om het onderzoek in 2013 of 2014 te actualiseren. Daarbij moet rekening worden gehouden met een jaarrond onderzoek voor vleermuizen, waardoor de resultaten van het onderzoek pas eind 2014 bekend zijn.

Een deel van het plangebied Zandscheer (zie Natuurtoets) heeft een belangrijke foerageerfunctie. Het betreft het gebied in de omgeving van het bosje op het oostelijk deel van de onderzoekslocatie. Om verstoring van dit foerageergebied te voorkomen zullen de volgende randvoorwaarden in acht moeten worden genomen:

- behoudt van de huidige groenstructuur (mogelijk vliegroute vleermuizen);
- deze groenstructuren mogen niet worden belicht. Hoge bebouwing in de directe omgeving van de groenstructuren is ook niet gewenst. Ook met uitstraling van licht richting de donkere laan zal rekening moeten worden gehouden, dit zal tot het minimum moeten worden beperkt;
- eventuele verlichting binnen het gehele plangebied (indien gewenst) gebundeld en bestaande amberkleurige armaturen.

Indien de gebiedsontwikkeling niet binnen bovenvermelde randvoorwaarden uitgevoerd kan worden, en er toch lichtverstoring zal zijn, dan zal er een compensatieplan moeten worden opgesteld om de verstoring van het foerageergebied te compenseren. Dit zal ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan Dienst Regelingen.

In 2010 bleek uit onderzoek dat een deel van het plangebied ook onderdeel uit maakte van het foerageergebied van een steenuil. Er werd toen nog geconcludeerd dat er een negatief effect zou zijn op het leefgebied van de steenuil. Uit nader onderzoek blijkt dat in 2012 (en 2013) er geen steenuil meer broedt op de locatie dichtst bij de Zandscheer. Er is daarom in 2012 een nieuwe beoordeling uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen negatief effect zal optreden op het leefgebied van de steenuil door de voorgenomen ingreep. Er is daarom geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en Faunawet.

Bij het eventueel kappen of verwijderen van opgaand groen zal rekening moeten worden gehouden met broedende vogels. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd. Het opgaand groen mag daarom alleen worden verwijderd als er geen broedende vogels aanwezig zijn. Het broedseizoen is niet gebonden aan een vastgestelde periode. Globaal wordt voor het broedseizoen aangehouden 15 maart tot en met 15 augustus.

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.

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits bovenstaande randvoorwaarden in acht worden genomen.

4.6 Archeologie

Regelgeving en beleid

In 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 prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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.

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruik gemaakt van in het gebied uitgevoerd archeologisch vooronderzoek¹ en de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.²

Tijdens het vooronderzoek is met behulp van boringen bepaald of er zich in de te ontwikkelen delen van het plangebied archeologische resten bevinden en zo ja, of deze resten behoudenswaardig zijn. Voor een uitgebreide beschrijving van de methoden en resultaten van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlage. Op basis van het onderzoek zijn delen van het gebied Zandscheer ingekleurd als 'zone voor archeologisch vervolgonderzoek'. Deze zones hebben een middelhoge archeologische verwachting. In deze zones kunnen archeologische resten voorkomen. De archeologische vondsten en sporen zullen echter zo dun bezaaid zijn, en de conditie zo slecht, dat grondwerkzaamheden in het kader van nieuwbouw geen onevenredige schade aan dit 'archeologische erfgoed' zullen toebrengen.

In zones met een 'middelhoge archeologische verwachting' is volgens de archeologienota alleen (nader) archeologisch onderzoek nodig in geval van bodemverstoringen groter dan 5.000 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Beide zones in het RAAP-rapport hebben, verdeeld over de plangebieden Zandscheer en 't Hoefje, een oppervlakte lager dan deze grenswaarde. (Nader) archeologisch onderzoek is ook vanuit beleidsmatig oogpunt niet aan de orde.

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).

Conclusie

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, aangevuld met de

¹ RAAP-rapport 4256 (juli 2012).

² RAAP-rapport 2500 (januari 2013).

resultaten van het uitgevoerde archeologische veldonderzoek, is de kans klein dat tijdens de realisatie van het woongebied 'Zandscheer' belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredig aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling of nader archeologisch onderzoek wordt door de gemeente niet noodzakelijk geacht.

4.7 Geluid

Regelgeving en beleid

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

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

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

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

Onderzoek en conclusie

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

In het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Zandscheer fase 1 te Lunteren' met kenmerk L13.005 van 7 oktober 2013 staan de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. De onderstaande beschrijving is op dit rapport gebaseerd.

Uit het onderzoek volgt dat vanwege de Westzoom ter plaatse van de te realiseren appartementen als eerstelijns bebouwing de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de achterliggende woningen wordt (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Voor de appartementen aan de zuidzijde van het plangebied wordt door het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De maximaal benodigde hogere waarde bedraagt 50 dB. Daarbij wordt in overweging genomen dat de

Westzoom reeds is voorzien van geluidsreducerend asfalt en dat andere maatregelen in de overdracht van het geluid niet wenselijk zijn vanwege belangen vanuit stedenbouw, landschappelijk en verkeersveiligheid.

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

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan. Gelijklopend met de planprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. In de realisatiefase van het project dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen die grenzen aan de Westzoom.

4.8 Luchtkwaliteit

Regelgeving en beleid

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Situatie plangebied

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

Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Vorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet negatief beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Parkeren

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 53 woongebouwen, bestaande uit 23 woningen en 26 appartementen aan de westzijde van het plangebied en 4 woningen aan de oostzijde van het plangebied. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een grote woning (groter dan 120 m²) en kleine woning (appartementen kleiner dan 80 m²) gerekend. Voor de toevoeging van 27 woningen (1,8 per woning) en 26 appartementen (1,4 per appartement) in het bedoelde gebied moet volgens de gemeente Ede rekening gehouden worden met 85 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om aan deze eis te kunnen voldoen, waarbij is uitgegaan van 32 parkeerplaatsen op eigen terrein en 60 parkeerplaatsen in de openbare ruimte van het plan (totaal 92). Voor de berekening moet een correctie worden gemaakt voor parkeerplaatsen op eigen terrein die achter elkaar zijn gelegen. Daarvoor geldt:

- garage met lange oprit is 1,3 parkeerplaats
- garage met dubbele oprit is 1,8 parkeerplaats

Het voorgaande vertaald zich als volgt in de berekening:

- acht woonpercelen worden ingericht met een garage met dubbele oprit: $8 \times 1,8 =$	14,4
- drie woonpercelen worden ingericht met een lange oprit: $3 \times 1,3 =$	3,9
- twee woonpercelen met dubbele parkeerplaats naast elkaar: $2 \times 2 =$	4
- zes woonpercelen met enkele parkeerplaats:	6
- parkeren in openbaar gebied:	60
Totaal	88,3

Met het aantal van 88,3 parkeerplaats wordt voldaan aan de gestelde norm van 85 parkeerplaatsen. Het plan is daarmee uitvoerbaar.

Aansluiting

Het plangebied krijgt één aansluiting op het hoofdwegennet aan de Westzoom. De aansluiting is gecombineerd met de aansluiting van 't Hoefje en komt ter hoogte van de huidige aansluiting Kleine Goorpad-Westzoom. Deze wordt door de gemeente aangepast om de afslaande bewegingen naar Zandscheer mogelijk te maken. Ten aanzien van het ontwerp van de kruising wordt verwezen naar de notitie van Arnoud van de Vrugt, 2011, "Advies Verkeer Inrichting aansluitingen Westzoom".

Gelet op de verkeersveiligheid en de overzichtelijkheid is de afstand tussen de kruising Westzoom en de kruising Westzoom/'t Hoefje acceptabel.

Verkeersgeneratie

Volgens de uitgave van het CROW „Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” geldt voor (semi) vrijstaande woningen in het landelijk gebied een verkeersgeneratie van ca. 8

voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden 53 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, dus dat betekent een extra verkeersgeneratie van ca. 424 voertuigbewegingen per dag. De wegen binnen Zandscheer hebben als functie erftoegangswegen. Deze wegen hebben, evenals gebiedsontsluitingsweg de Westzoom en de aansluiting van Zandscheer/'t Hoefje, voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

Route langzaam verkeer

Uitgangspunt is dat de verbindingen in noordelijke richting langzaam verkeerroutes betreffen. Is in noordelijke richting ook autoverkeer mogelijk, dan bestaat er namelijk een risico op sluipverkeer door de woonwijk.

Daarnaast is de Westzoom uitsluitend bereikbaar door gemotoriseerd verkeer. Vanwege de ontwikkeling van de diverse gebieden ten noorden en ten oosten van de Westzoom is het realiseren van een langzaam verkeerverbinding evenwijdig aan de Westzoom gewenst. Belangrijk hierbij is de aansluiting van wegen of paden op het inrichtingsplan van Zandscheer (specifiek de aantakkingen naar 't Hoefje en De Tuinen). De gewenste fietsroute mag over erftoegangswegen of over fietspaden leiden.

Hulpdiensten

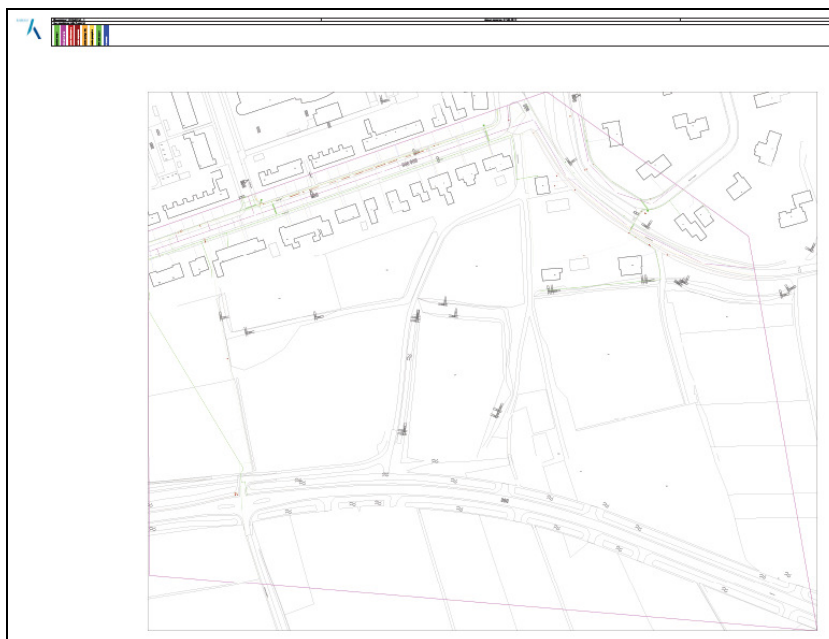
Het plan moet kunnen faciliteren in 2 ontsluitingsroutes voor hulpdiensten per deelgebied. Gelet op het bestaande plan is ontsluiting in zowel noordelijke (via een langzaam verkeer route) als zuidelijke richting mogelijk.

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.

4.10 Kabels en leidingen

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



4.11 Externe veiligheid

Inleiding

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

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

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

Regelgeving en beleid

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

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

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

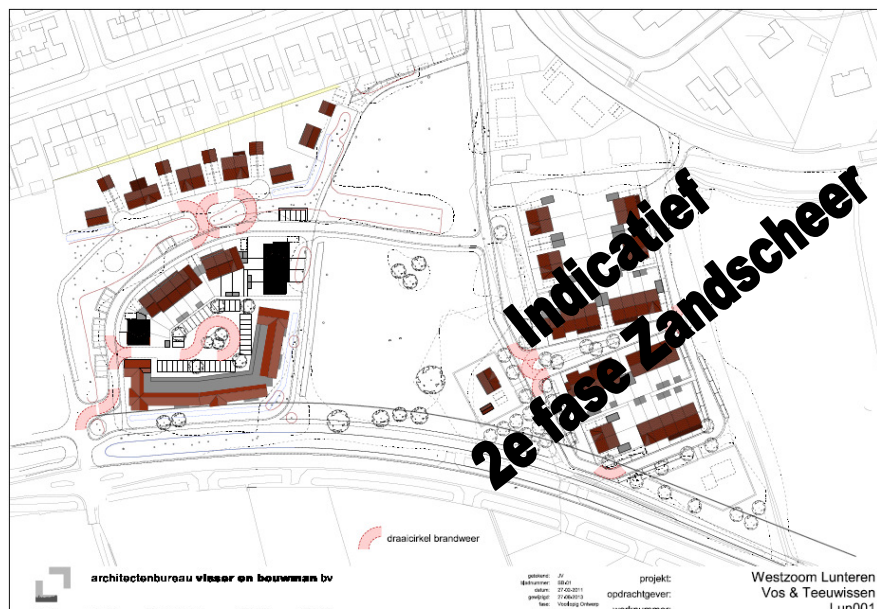
Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Onderzoek en conclusie

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

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

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



Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal aandacht worden besteed aan de situering van de noodzakelijke bluswatervoorzieningen. Voor dit plan is noodzakelijk om ten minste één bluswatervoorziening maximaal 40 meter vanaf de hoofdingang aan te leggen ter plaatse van de entree van het appartementengebouw (opbrengst minimaal 500 l/min.). Tevens is er een strategisch gekozen bluswatervoorziening noodzakelijk voor de overige bebouwing (binnen 100 meter van elke afzonderlijke woning, opbrengst minimaal 500 l/min.).

Conclusie

Indien wordt voldaan aan bovenvermelde aandachtspunten, voldoet het plan aan de gestelde normen vanuit veiligheid.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

Economische uitvoerbaarheid

Zandscheer West als deelproject van de Westzoom past binnen het huidige woningbouwprogramma. In de Woonvisie 2012 is de ambitie opgenomen om jaarlijks 125 woningen in de kernen van de gemeente Ede te ontwikkelen, waarvan 40 in Lunteren.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan Lunteren, Zandscheer West.

6.2 Plansystematiek

Uitgangspunten

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

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

Inhoud

- Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuid-West en Lunteren Klomperweg Noord) van februari 2011;

Enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen

In het bestemmingsplan zijn uitsluitend enkelbestemmingen opgenomen. De enkelbestemmingen betreffen Tuin, Water, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

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

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

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen borgt het behoud van de aanwezige waardevolle bomenrij in het plangebied. Verder is binnen de groenbestemming een mogelijkheid opgenomen voor extensieve beweiding voor het middengebied van het plangebied. Op basis van de Nota van uitgangspunten moet hier namelijk een robuuste groenzone worden ingevuld. Het extensief laten begrazen van dit perceel past binnen dit uitgangspunt. Verder blijkt op basis van wateronderzoek dat er extra waterberging moet worden gerealiseerd binnen het plangebied. Binnen de groenbestemming worden enkele bergingsmogelijkheden gerealiseerd, hetgeen mogelijk is gemaakt in de planregels.

Tuin (artikel 4)

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

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. De hoofdontsluiting van het plangebied verloopt via een kruispunt met het 't Hoefje naar de Westzoom. In noordelijke richting is een ontsluiting opgenomen voor langzaam verkeer en incidenteel voor gemotoriseerd verkeer. De ontsluiting Kleine Goorpad aan de noordzijde betreft hoofdzakelijk een onverhard pad dat reeds in het voorgaande bestemmingsplan een bestemming voor verkeer en verblijfsdoeleinden had. Deze bestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen.

Water (artikel 6)

Uit paragraaf 4.4 is duidelijk geworden dat er vanwege de extra verharding in het gebied een locatie wordt aangewezen ten behoeve van waterberging. Hiervoor wordt op de eerste plaats de bestaande watergang langs de Westzoom verbreed. De watergang krijgt in dit bestemmingsplan een specifieke bestemming water.

Wonen (artikel 7)

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

Voor de realisatie van de woningen aan de noordzijde (achter de Hulweg) is een bouwaanduiding 'bouwaccent 1' opgenomen. Daarmee wordt in de planregels geregeld dat de maximale goothoogte van 3 meter voor 50% mag worden verhoogd tot 6 meter. Dit geldt per aaneengesloten gootlengte. De verhoging is daarmee aan beide zijden toegestaan, maar mogen niet gecumuleerd worden aan één zijde. Vanwege het dorpse karakter en de belangen van de bewoners van de Hulweg, mag deze verhoging niet worden toegepast aan de zijde van het achtererfgebied.

Voor de realisatie van het appartementencomplex aan de zuidzijde is een bouwaanduiding 'bouwaccent 2' opgenomen. Daarmee wordt in de planregels geregeld dat het appartementencomplex met enkele hogere accenten mag worden uitgevoerd. Vanwege de flexibiliteit is een percentage opgenomen van 30%.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 8)

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

Algemene bouwregels (artikel 9)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoering. Dit is voor dit bestemmingsplan uitsluitend relevant voor de drie bestaande woningen nabij de Honskampweg.

Voor het overige betreft het namelijk een nieuwe ontwikkeling en geen bestaande bebouwing.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

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

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

Een procedureregel voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 14)

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

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

Slotregel (artikel 15)

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

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van voorontwerp naar ontwerp

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

Gezien de omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit bestemmingsplan de mogelijkheid tot inspraak. Een ieder werd hiermee in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode wordt het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 5 december 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft drie inspraakreacties ontvangen. De ingediende inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg worden samengevat in de Nota van Inspraak en Overleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. Eventuele wijzigingen zijn beschreven in de Nota van wijzigingen (inspraakprocedure).

7.2 Zienswijzen en vaststelling

De volgende stap is dat het ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 12 juni tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen. De gemeente heeft geen officiële zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan.

Tijdens de inzageperiode hebben wij wel een reactie/vragen op het plan ontvangen van de Woonconsumenten Adies Commissie Ede (WAC). De WAC-Ede is een onafhankelijke woonconcurrentenorganisatie die de belangen behartigt van toekomstige bewoners vanuit de visie van de gebruiker. Het doel is de gebruikskwaliteit van woningen en de woonomgeving te bevorderen.

Op 20 augustus 2014 heeft een gesprek plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het WAC-Ede. Daarin zijn de gestelde vragen naar tevredenheid beantwoord. Ook is in overleg met de ontwikkelaar en de WAC-Ede het beeldkwaliteitsplan aangevuld. Vanwege de herkenbaarheid en waarborging van het dorpse karakter zijn referentiebeelden opgenomen uit bestaande Lunterse gebieden. De WAC-Ede heeft expliciet aangegeven dat de reactie *niet* beschouwd moet worden als zienswijze.

Hoofdstuk 8 Handhaving

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

Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

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

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten