

Toelichting

Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe Molenweg 33 en 35 te Lunteren

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving.....	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
2.2 Huidig gebruik.....	4
2.3 Planbeschrijving.....	4
2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.....	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	7
3.1 Gemeentelijk beleidskader+-.....	7
3.2 Conclusie.....	7
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten.....	8
4.1 Milieuzonering.....	8
4.2 Geluidhinder.....	9
4.3 Luchtkwaliteit.....	9
4.4 Externe veiligheid.....	10
4.5 Brandweer.....	11
4.6 Bodem.....	12
4.7 Water.....	12
4.8 Soortbescherming.....	13
4.9. Gebiedsbescherming.....	14
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie.....	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet.....	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Hoofdopzet.....	16
6.1 Algemeen.....	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid.....	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Molenweg 33-35 te Lunteren, gelegen in het buitengebied (Veluwe) van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren sectie C, nummers 2042, 2066 en 2044.

De huidige bebouwing op het perceel bestaat uit een dubbele woning en een aantal bijgebouwen.

Het plan voorziet in de sloop van alle bebouwing en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen met ieder een bijgebouw op de percelen waar momenteel de woning en bijgebouwen zijn gesitueerd. Het weilandje ten zuidoosten van de locatie blijft onbebouwd.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Molenweg 33-35 te Lunteren, gelegen in natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 2042, 2066 en 2044. De locatie is gelegen ten oosten van de kern Lunteren, en wordt globaal begrensd door de Veenweg aan de zuid-westzijde, de Van den Hamlaan aan de noordzijde, de Westhofflaan aan de oostzijde en de Galgenbergweg aan de zuid-oostzijde.



Ligging perceel



2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe 1995 (art. 30 herziening 2002) hebben de percelen Molenweg 33-35 te Lunteren (nrs. 2042 en 2066) gezamenlijk de bestemming 'wonen'. Perceelnr. 2044 heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder bebouwingsmogelijkheden.

Op de locatie (perceelnr. 2066) is momenteel één woongebouw (met twee wooneenheden en twee huisnummers) aanwezig, en tevens twee schuren (bijgebouwen) met een gezamenlijke oppervlakte van circa 120m². Perceelnummer 2044 ('puntje') is in gebruik als weiland en er staan enkele (fruit)bomen.

Voor de locatie Molenweg 33-35 is een dubbele bewoning (twee wooneenheden) door de gemeente Ede vergund. Op 23 april 2009 is door de gemeente Ede per brief aangegeven dat deze vergunning ook gebruikt mag worden voor de bouw van twee vrijstaande woningen op locatie. Hierbij is uitdrukkelijk aangegeven dat het perceel dat ten zuid/oosten van de locatie is gelegen (weitje/boomgaard) niet bebouwd mag worden en ook niet als tuin bij één van de woningen betrokken mag worden.

2.3 Planbeschrijving

Het plan voor ziet in de sloop van alle bebouwing op de percelen nr. 2042 en 2066 (woongebouw en bijgebouwen en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen op deze percelen met ieder een bijgebouw. Hierbij worden de kadastrale grenzen aangepast. Op beide percelen komt een bouwvlak waarbinnen de vrijstaande woning moet worden gebouwd. Tevens wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen de bijgebouwen (maximaal 75m² per woonbestemming) mogen worden gebouwd. Uitgangspunt zijn de maten van het nieuwe bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe (vastgesteld 25 april 2013).

Perceelnummer 2044 (het 'puntje' weiland) blijft ongewijzigd. De bestaande kadastrale begrenzing wordt hier aangehouden en het gebruik blijft agrarisch (weiland met landschapselementen). Op dit perceel zijn geen bebouwingsmogelijkheden.

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De kavel ten zuid-oosten van de woningen (perceelnummer 2044) blijft in de planvorming ongemoeid en blijft volledig in gebruik als weide, en tevens voor landschappelijke versterking. Hier mag geen bebouwing worden opgericht.

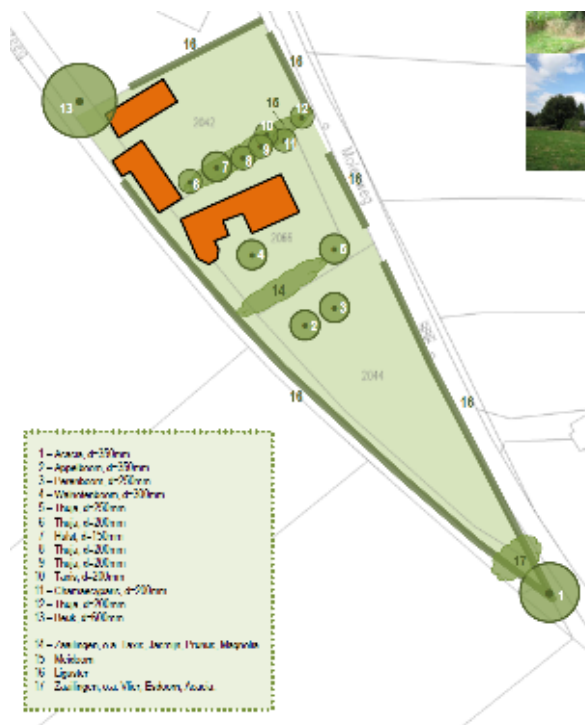
Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Het advies vanuit landschap voor het ingediende inrichtingsplan is positief.

- ☐ de ligging van de woningen blijft beperkt tot de huidige percelen met bebouwing, de wei aan de zuidkant blijft vrij van bebouwing. Op deze manier blijft het mogelijk de eng aan beide zijden van de Molenweg te ervaren, en blijven ook doorzichten van het ene deel van de eng naar het andere deel mogelijk.
- ☐ er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, passend bij het engenlandschap. Het erf wordt ingepast met bomen en hagen, waarbij zicht over de eng mogelijk blijft.
- ☐ behoud van bestaande fraaie bomen (1 en 4) op het erf en er pal naast en aanplant van solitaire bomen op beide kavels (2 en 5).
- ☐ omzoming van weide en kavels met een gemengde haag, met enkele doorschietende meidoorns.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de oude situatie (figuur 1) en nieuwe situatie met inpassing weergegeven.

Figuur 1: Oude situatie



Figuur 2: Landschappelijke inpassing en nieuwe situatie



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 *Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe Ede 2013*

De locatie Molenweg 33-35 te Lunteren ligt in het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede, vastgesteld 25 april 2013. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' met de aanduiding 'woongebouw'. Het 'puntje' ten zuidoosten van de locatie heeft de bestemming 'Agrarisch', zonder bebouwing.

3.2.2 *Structuurvisie Buitengebied*

In 2011 is de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Gezien het voorgaande en het bepaalde in paragraaf 2.4 (landschappelijke inpassing) past het voorliggende plan in genoemd beleidskader.

3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Molenweg 33-35 te Lunteren past binnen het (gemeentelijke) beleidskader. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

Wettelijk kader

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 tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Situatie plangebied

Geurhinder (zonering)

- In de nabijheid is op het adres Molenweg 24, 24A en 26 een bestemming "Maatschappelijke doeleinden" aanwezig. Het betreft een zorgboerderij.
 - Op het midden van de Veendereng is een schuilstal aanwezig bestaande uit een dak en schotten in kruisvorm. Hiervoor is op 21 oktober 2004 een bouwvergunning verleend (2004B0162).
 - Aan de noordzijde van de Veendereng is aan de Zandsteeg een stal aanwezig.
- Voor de overige inrichtingen in deze omgeving zijn andere woningen maatgevend.

Geurhinder (individueel)

Het hoofdgebouw van de zorgboerderij ligt op circa 50 m van de percelen Molenweg 33-35. Dit betekent dat het houden van dieren zonder geuremissiefactoren op voldoende afstand is gelegen van het plangebied. Voor wat betreft het houden van dieren met een geuremissiefactor zijn de woningen Molenweg 33 en 35 ook in de huidige situatie maatgevend. De zorgboerderij heeft geen melding ingediend voor het houden van dieren. Evenmin is er sprake van een verleende vergunning voor het houden van dieren. Dit betekent dat de zorgboerderij geen rechten heeft en dus niet in haar rechten wordt beperkt door de planontwikkeling. Overigens zijn door de ligging nabij het Natuurgebied Veluwe de mogelijkheden voor het houden van vee uitermate beperkt.

Een schuilstal is geen inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. In dat opzicht zijn er geen belemmeringen.

De stal aan de Zandsteeg ligt op meer dan 50 m van het plangebied. Dit betekent dat bij het houden van dieren zonder geuremissiefactor een voldoende afstand in acht wordt genomen. Bij het houden van dieren met een geuremissiefactor is het aantal en daarmee ook de geuremissie voldoende laag om de geurbelasting op de percelen Molenweg 33 en 35 te laten voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Opgemerkt moet worden dat: 1. de woning Veenweg 25 in de bebouwde kom voor deze stal maatgevend is; 2. door de ligging nabij het Natuurgebied Veluwe de mogelijkheden voor het houden van vee uitermate beperkt zijn.

Geurhinder (achtergrond)

De achtergrondwaarde voor geur op de percelen Molenweg 33 en 35 bedraagt circa 3 ou E/m³. Dit komt overeen met een goede leefkwaliteit.

Geluid Het is een rustig gebied, op afstand van drukke verkeerswegen. Er is geen sprake van een stil- tegebied. Voor de genoemde inrichtingen geldt dat voor het aspect geluid een afstand van ten minste 50 m is vereist. Deze inrichtingen liggen op meer dan 50 m van het plangebied.

Fijnstof

Door de afwezigheid van drukke verkeerswegen en grote agrarische inrichtingen zijn er geen lokale bronnen die de luchtkwaliteit op dit aspect beïnvloeden.

Conclusie

De voorgestelde planwijziging leidt niet tot belemmeringen voor inrichtingen in de omgeving. Er is sprake van een goede woon- en leefkwaliteit, zodat vanuit dat oogpunt ook geen belemmeringen zijn om het plan te realiseren.

4.2 Geluidhinder

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en 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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in de geluidszone van de Molenweg (snelheidsregime: 60 km/uur). De weg en het plangebied liggen buiten de bebouwde kom. De zonebreedte van de weg bedraagt 250 meter.

Gezien de zeer lage verkeersintensiteit van de Molenweg wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Onderzoek is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het realiseren van de twee woningen en het wijzigen van het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofdioxide, bevindt zich in Nederland ruim onder 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. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel aan de Hoofdweg 15 in Ederveen worden per saldo geen woningen toegevoegd (huidige woning is geschikt voor dubbelbewoning). De ontwikkeling valt daarmee binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en de wijziging van het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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

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

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

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

Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) zijn geen risicobronnen in de omgeving van het plangebied gelegen. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.6 Bodem

Wettelijk- en beleidskader

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels 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 B&W 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

Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Aan deze eventuele vrijstellingsregeling 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.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.7 Water

Wettelijk- en beleidskader

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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 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 reden.

- 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

Ter plaatse van het plangebied is een vrij verval riolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten.

Het regenwater van het dakvlak moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er dienen bladvangsers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. De ledigingstijd van het infiltratiesysteem mag max 24 uur bedragen. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool. Vuilwaterlozing moet worden uitgevoerd in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

4.8 Soortbescherming

Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 is regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is het 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

Op 24 april is er door Ecogroen een 'quickscan' ecologie uitgevoerd. Daarbij zijn de volgende conclusies getrokken:

- Ondanks de geringe geschiktheid van de bebouwing voor vleermuizen kan op basis van de huidige onderzoeksinspanning geen zekerheid worden verstrekt ten aanzien van de aanwezigheid van een vaste rust- of verblijfplaats. Nader onderzoek zou dit kunnen uitwijzen. Er zijn echter geen sporen van vleermuizen aangetroffen en ook de functie als kraamverblijf en winterverblijf kan redelijkerwijs worden uitgesloten aangezien er nauwelijks geschikte verblijfplaatsen aanwezig zijn;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te alle tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval te starten in de periode voor begin maart en na eind juli of kort voorafgaand aan het werk het plangebied en directe omgeving te controleren op broedende vogels en in gebruik zijnde nesten en te voorkomen dat deze worden verstoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaard periode gehanteerd (Houtduif en Turkse tortel kunnen bijvoorbeeld nog tot half november broedend aanwezig zijn), maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum;
- Bij de beoogde plannen kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën verloren gaan. Voor deze soorten geldt echter in deze situatie automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen uit de Flora- en Faunawet en zijn zodoende geen verplichte vervolgacties nodig. Uitvoering in de maanden september/oktober levert over het algemeen de minste schade op aan deze soorten, dat is namelijk buiten de kwetsbare voortplantings- en overwinteringsperiode.

De woning herbergt enkele potentiële vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen in de vorm van ruimtes tussen de muur en boeidelen en achter de dakpannen. Aangezien de aanwezigheid van enkele individuen nooit kan worden uitgesloten is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er wordt daarom voorgesteld om de woning vleermuis vriendelijk te slopen en de nieuwbouw geschikt te maken voor vleermuizen (inbouw kasten of geschikt maken van spouwmuren dmv open stootvoegen). Dit zal onder leiding van een ter zake deskundige moeten gebeuren*.¹

Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep, mits bovenstaande

1

* Onder een ter zake kundige wordt verstaan een persoon die op HBO, dan wel universitair niveau een opleiding heeft genoten met als zwaartepunt (Nederlandse) ecologie en/of als ecooloog werkzaam is voor een ecologisch adviesbureau dat is aangesloten bij het netwerk Groene Bureaus en/of zich aantoonbaar actief inzet op het gebied van de soortenbescherming en is aangesloten bij de daarvoor in Nederland bestaande organisaties (zoals Das en Boom, VZZ, RAVON, Vogelbescherming Nederland, Vlinderstichting, Natuurhistorisch genootschap, KNNV, NJN, IVN, EIS Nederland, FLORON, VOFF, SOVON, etc.)

voorwaarden in acht worden genomen.

4.9. Gebiedsbescherming

Wettelijk- en beleidskader

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.

Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Wel direct tegen de Natura 2000-gebied Veluwe en de EHS.

In het plangebied en in de directe omgeving zijn geen kwalificerende habitattypen en habitatsoorten aanwezig. Schade aan habitattypen en soorten wordt als gevolg van de geplande werkzaamheden niet verwacht. Vanwege het ontbreken van geschikt biotoop in het plangebied en directe omgeving zijn deze typen en soorten niet te verwachten.

Uit de leefgebiedenkaarten van de Provincie Gelderland blijkt dat het plangebied en omgeving onderdeel zijn van leefgebied van Wespandief en de omringende bosgebieden, exclusief de planlocatie, leefgebied zijn voor Zwarte specht. De voorgenomen werkzaamheden op een bestaand erf hebben een relatief korte doorlooptijd en hebben geen invloed op de draagkracht voor kwalificerende vogelsoorten van het Natura 2000-gebied.

Er treedt door de geplande ontwikkelingen echter geen oppervlakteverlies of andere verstoring van de EHS op.

Conclusie

De natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Molenweg 33-35 te Lunteren.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Beleidskader

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

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 bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het rapport van het archeologisch booronderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd.

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende en karterende boringen uitgevoerd.

Uit de in totaal 6 boringen die in het plangebied zijn gezet, is gebleken dat onder het esdek een oude akkerlaag aanwezig is, met hierin houtskoolfragmenten en aardewerkgruis. Onder deze akkerlaag is de BC-horizont nog aanwezig, daaronder het oorspronkelijke dekzand. In één boring, in het noordoostelijk deel van het plangebied, is mogelijk een archeologisch spoor aangeboord. In deze laag is een aardewerkfragmentje aangetroffen dat vooralsnog gedateerd wordt in de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee woningen met bijgebouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede én de resultaten van het verkennend en karterend booronderzoek bestaat de mogelijkheid dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn. De waarde van deze resten is onbekend. De omvang van de nieuwbouw en dus versterking van archeologische resten is niet dermate groot dat een waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven gerechtvaardigd is.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is een tweetal bestemmingen opgenomen, te weten 'Wonen' en 'Agrarisch'. Er zijn twee woonbestemmingen in het plan opgenomen. Binnen de bestemming 'Wonen' is per woonbestemming één woning met een inhoud van 660m³ toegestaan. Tevens is per woonbestemming binnen de aanduiding 'bijgebouwen' maximaal 75m² aan bijgebouwen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is grasland toegestaan, en tevens landschapselementen zoals een boomgaard. Binnen deze bestemming zijn geen bouw mogelijkheden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een planwijziging op perceelsniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen (provinciaal- of rijks-)belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming.

Zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan van december 2013 tot en met woensdag 21 januari 2014 zijn geen zienswijzen ingediend.