

bestemmingsplan

Lunteren, Barneveldseweg 11

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.3	Procedure bestemmingsplan.....	5
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Planmethodiek	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige gebiedsontwikkeling.....	7
3	Beleids- en wettelijk kader	9
3.1	Europees beleid.....	9
3.1.1	Verdrag van Malta (1992)	9
3.1.2	Verdrag van Granada	9
3.1.3	Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2.4	Ecologie/ natuur.....	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie Gelderland	12
3.3.2	Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik.....	12
3.3.3	Omgevingsverordening Gelderland.....	12
3.3.4	Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2001.....	13
3.3.5	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2).....	13
3.4	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1	Woonvisie Ede 2012.....	13
3.4.2	Erfgoedverordening Ede 2012.....	13
3.4.3	Nota Archeologie in evenwicht 2012	14
3.4.4	Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015	14
3.4.5	Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)	14
3.4.6	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....	14
3.4.7	Waterplan.....	15
3.4.8	Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)	15
3.4.9	Fietsbeleidplan.....	16
3.4.10	Conclusies	16
4	Haalbaarheid van het bestemmingsplan	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Externe veiligheid	19
4.5	Bodem	20
4.6	Water	20
4.7	Ecologie	21
4.8	Groen/landschappelijke aspecten	23
4.9	Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.9.1	inleiding.....	23
4.9.2	Cultuurhistorie.....	23
4.9.3	Archeologie	25
4.10	Parkeren en verkeer	27
4.11	milieuzonering.....	27

5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	29
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6	Juridische planbeschrijving.....	30
6.1	Algemeen.....	30
6.2	De planregels.....	30
6.2.1	Inleidende bepalingen	30
6.2.2	Bestemmingsbepalingen	31
7	Inspraak, overleg en zienswijzen.....	32
7.1.1	Inspraak	32
7.2	Overleg	32
7.3	Zienswijzen	32
8	Handhaving.....	33
8.1	Inleiding	33
8.2	<i>Handhavingsprocedure</i>	33

BIJLAGEN

4 (zie blz. 34)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is een verzoek van de eigenaar van het perceel Barneveldseweg 11 te Lunteren. Hij wenst er twee vrijstaande woningen bouwen ter vervanging van de bebouwing die er tot 2009 heeft gestaan. Tot dat moment was er een zorginstelling gevestigd, “De Bongerd” genaamd. Daarvóór bood het in 1914 opgerichte gebouw huisvesting aan vakantieoord “Ons Landhuis”. Jaarlijks verbleven daar vele mensen met gehoorbeperkingen.

De voorgestane ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan “Bezemronde 1 Agrarisch Buitengebied”. Het perceel en het aangrenzende Gezondheidscentrum Lunteren zijn daarin bestemd voor “Maatschappelijk”.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Lunteren. De afstand tot die kern bedraagt circa 350 meter. Het bouwplan wordt ontwikkeld noordelijk van het kruispunt van de Barneveldseweg en de



Bisschopweg. Na de brand die er in 2009 woedde ligt het middenterrein braak. Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Gezondheidscentrum Lunteren met een gevarieerd aanbod van medisch en paramedische voorzieningen en diensten¹. Anders dan in de geldende planologische situatie volgens het bestemmingsplan “Bezemronde 1 Agrarisch Buitengebied” maakt dat Gezondheidscentrum géén deel uit van het nu voorliggende plan. Oostelijk van het plangebied is

het Zalencentrum annex café-restaurant De Prinsenhof gelegen. De noord-oostzijde van het plangebied grenst gedeeltelijk aan een particulier (woon)perceel en voor het overige aan een onbebouwd agrarisch perceel.

1.3 Procedure bestemmingsplan

De start van een formele planprocedure begint met de bekendmaking van het voornemen tot planvaststelling². Daarop volgt de voorontwerpfase. Daarin worden alle relevante planaspecten beschreven en, indien nodig, onderzocht. Zodra mogelijk worden diensten van rijk en provincie en andere daarvoor in aanmerking komende instanties in kennis gesteld van de planvoorbereiding. Afhankelijk van de aard en omvang van het bestemmingsplan volgt in sommige gevallen een inspraakprocedure. Daarbij kunnen inwoners, bedrijven en belangenorganisaties hun mening geven over het voorontwerp. Hun reacties worden samengevat en beoordeeld in een Inspraaknota.

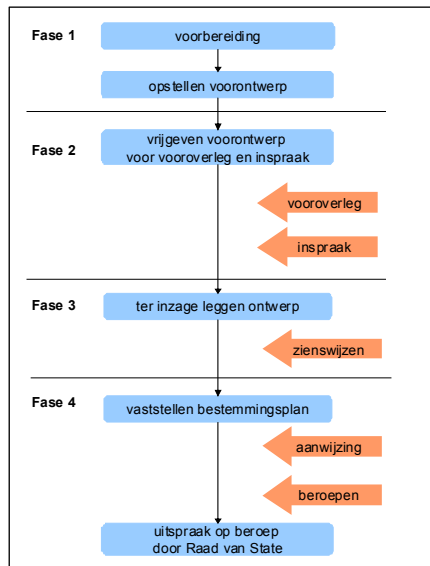
Na verwerking van die inspraakreacties en de ontvangen reacties van daarvoor in aanmerking komende instanties ligt een ontwerp-bestemmingsplan na bekendmaking gedurende 6 weken ter

¹ o.a. apotheek, buurtzorg, huisartsenpraktijk, ergo-, fysio- en cesartherapie, logopediepraktijk en kraamzorg.

² De bekendmaking ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening vond plaats op woensdag 26 november 2014.

inzage. In die periode kan iedereen zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan aan de gemeenteraad kenbaar maken. Daarna volgt zijn beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het raadsbesluit wordt openbaar bekend gemaakt en ligt zes weken voor iedereen ter inzage. In die periode kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in Den Haag.

Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking, ongeacht een



eventueel ingesteld beroep. Die inwerkingtreding kan een belanghebbende uitsluitend voorkomen door, behalve beroep in te stellen, ook een verzoek om een voorlopige voorziening in te dienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als zo'n verzoek wordt afgewezen treedt het bestemmingsplan (alsnog) in werking. Wordt het toegekend dan treedt het bestemmingsplan vooralsnog niet in werking. Het plan is dan geschorst. Die situatie duurt voort totdat de Afdeling bestuursrechtspraak op het beroep heeft beslist.

Een bestemmingsplan wordt onherroepelijk indien en zodra er geen beroep is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State of, als dat beroep wél is ingesteld, zodra die afdeling daarover uitspraak heeft gedaan.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Bezemronde 1 Buitengebied"³. Het is daarin bestemd voor "Maatschappelijk" met een specifieke aanduiding "zo". Op grond van die aanduiding is uitsluitend een zorginstelling toegestaan. Voorts bevat de verbeelding een speciale bouwaanduiding "sba-mon". Die houdt verband met een aanwezige herinneringsbank. Ook het nu voorliggend bestemmingsplan strekt tot behoud van die bank. In zijn beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied gaat Hoofdstuk 2.2 nader in op de historie en betekenis van die herinneringsbank.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd.

Het inleidend Hoofdstuk 1 bevat een korte beschrijving van de aanleiding en het doel van het plan. Hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, de bestaande situatie binnen het plangebied, de voorgestane ontwikkeling daarvan en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor die ontwikkeling. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het voor de plandoelstelling relevante beleid van rijk, provincie en gemeente. In aansluiting daarop beschrijft Hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het bestemmingsplan vanuit het perspectief van diverse omgevingsfactoren als geluid, bodem en ecologie. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid staan beschreven in Hoofdstuk 5 en Hoofdstuk 6 licht de wijze van bestemmen toe en Hoofdstuk 7 gaat in op de procedurele planaspecten (overleg, inspraak en zienswijzen). Hoofdstuk 8 ten slotte bevat een korte beschrijving van de handhavingaspecten.

Dit bestemmingsplan bevat 3 bijlagen.

³ Vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 11 juli 2013, nr. V.R. 2031/41

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan is er niet op gericht om een eenduidig ruimtelijk eindbeeld vast te leggen. In tegendeel, het is bedoeld om de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op hoofdlijnen te sturen en daarbij de nader te noemen waarden en kwaliteiten te behouden en waar mogelijk te versterken. Mogelijke uitvoeringsvarianten sluit het plan niet uit. Het maakt die –binnen zorgvuldig gekozen randvoorwaarden- juist mogelijk. Op die wijze speelt het plan in op zowel de maatschappelijke eisen en behoeften van de samenleving als redelijke wensen van de ontwikkelaar.

Met de voorgenomen planuitvoering zijn niet zodanig tegengestelde belangen gemoeid dat die door middel van een vergaande detaillering van het kaartbeeld, de regels of anderszins aandacht of bescherming nodig hebben. Het feit dat er een monumentale bank staat maakt dat niet anders. De planopgave is relatief bescheiden en daardoor overzichtelijk. Ook daarin is geen reden is gelegen voor een gedetailleerde bestemmingsregeling.

Kaartbeeld en regelgeving beperken zich daarom tot het aangeven van de ruimtelijke randvoorwaarden en actuele en te beschermen waarden. Daarbinnen dient de voorgestane ontwikkeling zich te voltrekken. Deze planmethodiek is wettelijk toegestaan, beantwoordt aan de maatschappelijke behoefte en voldoet aan de algemeen erkende eisen van goede ruimtelijke ordening.

2.2 Bestaande situatie

Het gaat hier om een gebied van circa 3.4 ha, gelegen net buiten de bebouwde kom van Lunteren. Daar komen, behalve een aangrenzend Gezondheidscentrum ook enkele verspreide woningen voor. Het plangebied is omzoomd door bos. De tot 2009 aanwezige forse bebouwing is afgebroken waardoor er een open middenveld is ontstaan. De voorgestane bouw van twee vrijstaande woningen vindt daar plaats met volledig behoud van het bestaande bosareaal. Voor de hoofdontsluiting van het perceel wordt de bestaande toegang vanaf de Barneveldseweg gebruikt.

2.3 Toekomstige gebiedsontwikkeling

Het plangebied zal in de toekomst ruimte bieden voor het realiseren van twee statige woningen, bestaande uit één of twee bouwlagen met kap. Centraal in dat gebied ligt een vierkante open plek die



rijkkelijk is omzoomd door bos. Op die plek worden de twee vrijstaande woningen zodanig gesitueerd dat het bestaande bos niet wordt aangetast. De hoofdgebou-

wen verspringen ten opzicht van elkaar en zijn zo gepositioneerd dat beide woningen een gunstige bezonning hebben. Om de privacy van beide woningen te waarborgen zal er nieuw 'bos' worden aangeplant. Deze natuurlijke 'erfafscheiding' moet de oprichting van schuttingen of daarmee vergelijkbare terreinafscheidingen als het ware overbodig maken. Het uitgangspunt is immers dat het bosrijke karakter behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Aan de Barneveldseweg ligt een bestaande statige oprijlaan, die begeleid wordt door monumentale bomen. De oprijlaan fungeert voor beide woningen als ontsluitingsweg naar de Barneveldseweg. In het verlengde van deze oprijlaan zal de westelijke woning (1) worden opgericht. De oprijlaan krijgt daarmee een logische beëindiging. De oostelijk gelegen woning zal vanaf de openbare weg vrijwel niet zichtbaar zijn. Ze komt min of meer verscholen in het bos te liggen. Wel zal aan het einde van de oprijlaan een aparte 'inrit' (A) naar deze woning (2) worden aangelegd. Voorwaarde is wel dat deze zonder enige kap wordt aangelegd. Pas als na ter zake kundig onderzoek blijkt dat dit niet uitvoerbaar is kan aanleg volgens een alternatieve ontsluiting (B) plaatsvinden.

3 Beleids- en wettelijk kader

3.1 Europees beleid

3.1.1 Verdrag van Malta (1992)

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

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn:

- a. het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming;
- b. het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en
- c. de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'.

Dat laatste principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke nota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012 - 2015'.

3.1.2 Verdrag van Granada

In 1994 is Nederland toegetreden tot het Verdrag van Granada. Daarin staat dat de bescherming van het architectonische erfgoed een essentieel doel is van de ruimtelijke ordening. Dat geldt niet alleen voor planologische uitwerkingen van ruimtelijke keuzes, maar ook het vormgeven van ontwikkelingen. De Nederlandse uitwerking van het Verdrag is neergelegd in een Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg.⁴

3.1.3 Europese Landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie⁵ is een verdrag van de Raad van Europa. Daarin is het thema landschap integraal behandeld. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn de bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 trad het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening⁶ (hierna: Barro) in werking. Het bevat nadere regelgeving met betrekking tot het rijksbeleid op het vlak van de ruimtelijke

1.1. ⁴ Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen; Den Haag nov. 2009; Publicatienr. 08BK2009B013

⁵ Raad van Europa 20 oktober 2000, bekrachtigd door EU op 1 maart 2004. Publicatienr. 04/avtnl/BZ74856

1.2.

1.3. ⁶ Stb.2011, 391.

ordering. De regels hebben betrekking op ondermeer de bundeling van verstedelijking, rijksbufferzones en -vaarwegen, het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensieterrinen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, electriciteitsvoorzieningen en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden. Alle bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen moeten, uiteraard afhankelijk van hun plandoelstelling en materiële inhoud, daaraan voldoen.

Voor een aantal onderwerpen, zoals de ecologische hoofdstructuur en de erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden kiest het Barro voor indirecte doorwerking via de provincie. Dat betekent dat het Barro hiervoor wel kaders stelt, maar dat de precieze invulling hiervan aan de provincies is overgelaten. Uiteindelijk zal voor die onderwerpen bepalend zijn wat de provincie Gelderland in haar provinciale verordening aan regels stelt. Paragraaf 3.3 gaat daar nader op in.

Het voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op enig project van rijksbelang zoals genoemd in de Bijlage van het Barro. Ook anderszins bevat het Barro geen bepalingen die bij de planontwikkeling en – uitvoering in acht moeten worden genomen.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen. Dat gebeurde onder 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.

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden en 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.

Het voorliggend bestemmingsplan is qua opzet en aard niet relevant voor de de Structuurvisie, anders dan dat bij de uitvoering ervan het behoud, en waar mogelijk de versterking, van de plaatselijke natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden planologisch-juridisch is veiliggesteld.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking" doorlopen en deze motiveren⁷. Het is een leidraad voor het inpassen van ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Concreet dient de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

⁷ zie artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening.

- b. indien uit de beschrijving sub a blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt vermeld 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;
- c. indien uit de beschrijving sub b blijkt dat de stedelijke ontwikkeling *niet* binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, vermeldt de plantoelichting in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend zijn of worden ontsloten.

De eerste stap (a) eist dus een onderbouwing van de veronderstelde regionale behoefte voor wonen etc. Daarbij gaat het om de kwantitatieve en kwalitatieve regionale ruimtevraag voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen waarin elders in de regio nog niet is voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan “een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, [...], woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Die definitiebepaling kent geen ondergrens. Hieruit zou noodzakelijkerwijs volgen dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig ook, onderworpen is aan de toepassing van de Ladder. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is blijkens recente uitspraken van een ondergrens uitgegaan. In het geval van kleinschalige woningbouw is volgens haar geen sprake van woningbouw, als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 van het Bro. Onder kleinschalige woningbouw verstaat zij ondermeer de bouw van een⁸, maar ook drie woningen⁹. Het nu voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. Gelet op die kleinschaligheid kan dat niet worden aangemerkt als een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onder 1 Bro en dus ook niet als een “stedelijke ontwikkeling”. De toepassing van de Ladder kan dan ook achterwege blijven.

3.2.4 Ecologie/ natuur

Inleiding

Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor gebieden waar op grond van nationale of internationale regelgeving of beleid een speciaal beschermingsregime geldt. Die gebieden hoeven overigens niet in het plangebied zelf te liggen. De Nederlandse regelgeving m.b.t. gebiedsbescherming is opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast kunnen individuele dier- en plantensoorten bescherming genieten ongeacht waar zij voorkomen. Dat is de zogenaamde soortenbescherming, voor Nederland verankerd in de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

De basis voor de gebiedsbescherming ligt in de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de eerdergenoemde Natuurbeschermingswet 1998. Ze geldt voor gebieden die door het Rijk zijn of worden aangewezen of zijn gelegen in een (provinciale) Ecologische Hoofdstructuur. Samen vormen ze een coherent Europees ecologisch netwerk, Natura 2000 genaamd. In Ede maken een deel van het Binnenveld en de Veluwe daarvan deel uit. Doel van het netwerk is om de betrokken natuurlijke habitats en de habitats van soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied “in een gunstige staat van instandhouding te behouden of in voorkomende gevallen te herstellen.

Soortenbescherming

Volgens constante jurisprudentie mag een bestemmingsplan niet worden vastgesteld “indien en voor zover op voorhand valt aan te nemen dat de Flora en Faunawet (hierna Ffw) aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. De Ffw richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Ffw om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB ex artikel 75 van de wet. Voor een inhoudelijke beschrijving van de ecologische aspecten van het plan wordt verwezen naar paragraaf 4.7 van deze plantoelichting.

⁸ ABRS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delftland).

⁹ ABRS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4 (Weststellingwerf)

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vast. Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

3.3.2 Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied.
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder zijn

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- De behoefte aan stedelijke functie in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad dient te worden aangetoond.
- Meer aandacht is nodig voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid dienen in de te maken ruimtelijke afweging te worden betrokken.
- Er dient rekening te worden gehouden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

De verwantschap van de Gelderse Ladder met de Rijks' Ladder voor duurzame verstedelijking maakt dat ze volgens eerdergenoemde jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State *niet* van toepassing is op de bouw van twee woningen. Een dergelijk bouwprogramma omvat volgens heersende opvattingen geen woningbouw, als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Een verdere toetsing aan de Gelderse Ladder is daarom achterwege gelaten.

3.3.3 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De belangrijkste ervan zijn de op 9 juli 2014 vastgestelde Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet

in nieuw beleid. Wel vormt ze de juridische basis voor de doorwerking van het provinciaal ruimtelijk en de uitvoering daarvan zodanig af te dwingen. Haar werkingsgebied is breed en omvat de totale fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

3.3.4 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2001

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 ontwikkeling van twee vrijstaande woningen op het terrein van een voormalige zorginstelling past binnen het provinciale woningbouwbeleid.

3.3.5 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2)

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan een duurzame mobiliteit na. Het voorliggend plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande woningen. Als zodanig genereert het geen noemenswaardig aantal verkeersbewegingen, zodanig dat uit een oogpunt van een goed verkeers- en vervoersbeleid van vaststelling zou moeten worden afgezien. Dat geldt zeker in vergelijking met de aanzienlijk grotere verkeersaantrekkende werking die van de vorige bestemming (Maatschappelijk) uitging.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie Ede 2012

Op 31 mei 2012 stelde de gemeenteraad de Woonvisie Ede 2012 vast. Die beleidsnota geeft aan dat bij nieuwbouw de nadruk ligt op de bouw van grondgebonden woningen en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Verder zal de eerstkomende jaren de focus zijn gericht op de totstandkoming van goedkope en middeldure woningen in zowel de koop- als huurklasse. Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit alles met het doel om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

De Woonvisie gaat uit van een woningbouwprogramma van ruim 7.000 woningen voor de gehele gemeente Ede van 2012 tot en met 2025. Een en ander is bepaald in het bij de visie horende Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG) en de Rapportage Particuliere Projecten. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 gemiddeld 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden, te weten 375 in Ede Stad en 125 in de dorpen.

Mede in het licht van recente jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ¹⁰ dat de behoefte aan de bouw van twee vrijstaande woningen voldoende is aangetoond en onderzocht.

3.4.2 Erfgoedverordening Ede 2012

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden.

¹⁰ ABRS 16 april 2014, nr. R)1310087/1/R6 (bestemmingsplan Veldhuizen A, locatie Kranenburg gemeente Ede)

Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monument en eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.9.

3.4.3 Nota Archeologie in evenwicht 2012

Op 5 juli 2012 is de nota "Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015" door de gemeenteraad vastgesteld. De nota 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 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. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie. Voor het overige wordt verwezen naar paragraaf 4.9.

3.4.4 Nota "Erfgoed met perspectief" 2010-2015

Met de vaststelling van het gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is onder andere vooruitgelopen op de sinds januari 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die cultuurhistorisch onderzoek verplicht stelt. Bovendien is hierin besloten om meer aandacht te gaan besteden aan waardevol erfgoed uit de periode van "Oorlog & Wederopbouw" (ca. 1940-1965).

De aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van het in 1950 ontworpen gedenkteken van Tine Marcus past daarmee in het vastgestelde beleid van de gemeente Ede.

3.4.5 Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)

De Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012, RAAP-rapport 2500) betreft een uitwerking van het erfgoedbeleid. Hierin wordt voor het eerst een integraal beleidskader vastgesteld waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-) bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld gegeven van aanwezige of de te verwachten cultuurhistorische waarden. Het plangebied valt in zone 2 ('middelhoge cultuurhistorische betekenis').

3.4.6 Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt de gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.



Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het

groenstructuurplan. Een uitsnede daarvan is hierboven afgedrukt. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.7 Waterplan

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders zorg voor:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en het Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water zijn volgens het Waterplan:

- 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 reden:

- Foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling).
- Bewustwording burger.
- Verbeteren kwaliteit leefomgeving.

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 een balans in haar stedelijke grondwatersystemen. Doel daarvan is enerzijds om grondwateroverlast te voorkomen en anderzijds er voor te zorgen dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.8 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP). Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

- ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst
- verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd
- verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.9 Fietsbeleidplan

Een uitwerking van het GVVP is de Nota "Vorrang voor de fiets: actieprogramma fiets 2008-2011". Daarin zijn zogenaamde utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Ze moeten voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

3.4.10 Conclusies

Het bestemmingsplan Lunteren, Barneveldseweg 11 voldoet aan het in dit hoofdstuk weergegeven beleids- en wettelijk kader.

4 Haalbaarheid van het bestemmingsplan

4.1 Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de toekenning van bestemmingen plaatsvindt met het oog op een “goede ruimtelijke ordening”. De wet geeft geen definitie van dat begrip. Niet alleen de inrichting van de ruimte maar ook de leefomgeving in breder verband, de ruimtelijke uitstraling van het planinitiatief en de feitelijke eigenschappen van een functie kunnen een bijzondere invloed hebben op de omgeving of daaraan bijzondere eisen stellen.

4.2 Geluid

Wettelijk kader

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

Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van twee geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Barneveldseweg en de Bisschopweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is onderzocht (zie rapport: ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Bestemmingsplan Barneveldseweg 11, Lunteren’ met kenmerk L14.021 van 4 december 2014). In dit onderzoek is de volgende tekening als uitgangspunt gehanteerd: (DBL architectenbureau, projectnummer 12-194, tekeningnummer VO-01 van 4 november 2014).

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Barneveldseweg bij de woning die in de tekening met nummer 3 is aangegeven ten hoogste 51 decibel bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB). Bij de andere woning (nummer 2 volgens de tekening) wordt vanwege de Barneveldseweg wel voldaan aan de voorkeurswaarde.

De geluidsbelasting vanwege de Bisschopweg voldoet voor beide woningen aan de voorkeurswaarde.

Het aanleggen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de beperkte omvang van het plan vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarden procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde op de noord- en oostgevel van woningnummer 3 dient de initiatiefnemer een bouwakoestisch onderzoek uit te (laten) voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woning te kunnen voldoen. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en bijgevoegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woningen. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd voor woningnummer 3. Door middel van bouwakoestisch onderzoek zal worden bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van woningnummer 3 moeten worden doorgevoerd.

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, 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.

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

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.

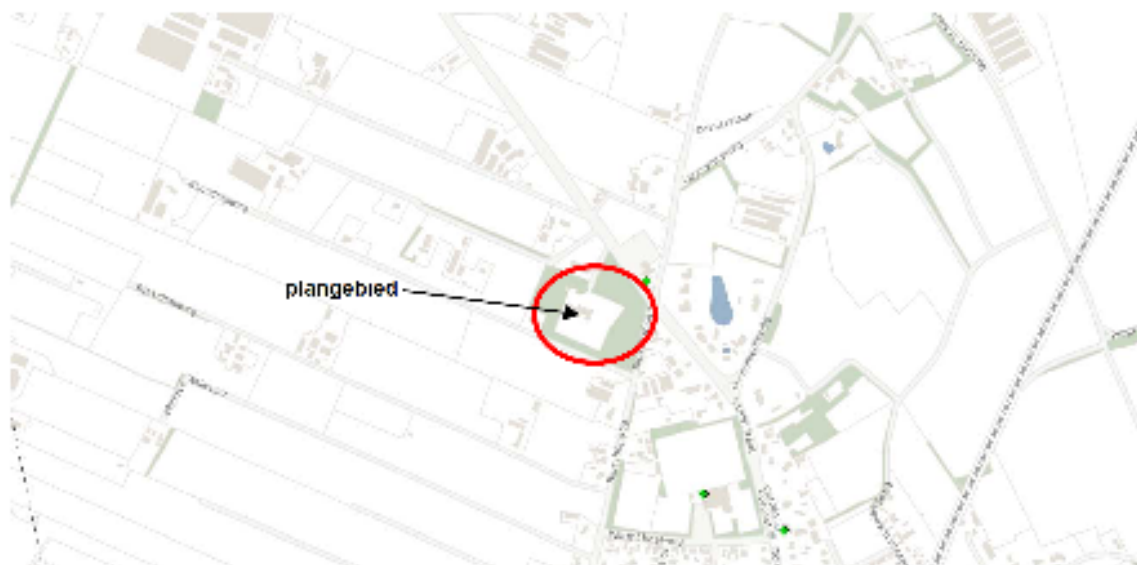
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.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

Beschouwing plangebied

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



Figuur 4: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5 Bodem

Algemeen

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

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Op grond daarvan kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging in het geval er al voldoende gegevens voorhanden zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Voorwaarde daarbij is wel dat uit historisch onderzoek blijkt dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Situatie plangebied

Van het perceel zijn weinig gegevens bekend. Inmiddels zijn de restanten van de vorige bebouwing (zorginstelling) volledig verwijderd. Uit het bodeminformatiesysteem komt naar voren dat daar een 6000 liter HBO-tank aanwezig is. De tank is op 6 november 1997 gereinigd en afgevuld met zand (met kiwa-certificaat AA 578) en volledig buiten werking. Op grond reiniging en afvulling volgens de KIWA-richtlijnen is de planlocatie niet meer als verdacht te beschouwen. Verder zijn er geen aanwijzingen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Op basis van het historisch onderzoek is de locatie niet verdacht van bodemverontreiniging. Bij gelegenheid van de behandeling van een verzoek om een omgevingsvergunning kan dan ook vrijstelling van het bodemonderzoek worden verleend.

Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.6 Water

Algemeen

Het gemeentelijk waterbeleid staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste daarin beschreven uitgangspunten voor de omgang met water 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 artikel 6.18 van het Bouwbesluit 2012 staat dat de perceelseigenaar eerstverantwoordelijk is voor de opvang van hemelwater. De gemeente stelt daar voorwaarden aan. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" van 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.

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 een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm. Dat houdt vervand met de algemeen verwachte klimaatverandering.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen. Daarmee wordt niet alleen grondwateroverlast voorkomen maar ook dat grondwater van hoge kwaliteit zo min mogelijk wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de beoogde nieuwe woningen moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag absoluut niet worden aangesloten op de drukriolering.

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen. Regenwaterlozing van het dakvlak zal worden uitgevoerd volgens de thans geldende norm PP, kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

Conclusie

Bij de uitvoering van het bestemmingsplan zal aan de genoemde technische voorwaarden worden voldaan.

4.7 Ecologie

Algemeen

In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats 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. Een verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich 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

In verband met de aard en mogelijke potenties van (de randen van) het plangebied valt niet uit te sluiten dat het geschikt is als leefgebied voor beschermde diersoorten. Met name voor jaarrond beschermde soorten als vleermuizen, das, en jaarrond beschermde vogels kan het van betekenis zijn. In verband daarmee is een quickscan ecologie verricht. Deze is opgenomen in de bijlagen van deze plantoelichting.

Uit de quickscan valt op te maken dat

Dit verkennende onderzoek was gericht op alle beschermde soorten van de Flora- en faunawet. Er valt uit op te maken dat het gebied geschikt is voor enkele beschermde soorten. Door de bouw van twee woningen zal het gebied intensiever worden gebruikt. Dagelijks of vrijwel dagelijks zullen de bewoners immers in en rond de woningen aanwezig zijn. Dit brengt mogelijk enige verstoring met zich mee voor de roofvogels. Uit onderzoek in het stedelijk gebied is bekend dat soorten als buizerd en sperwer zich goed kunnen aanpassen aan menselijke aanwezigheid. Hier broeden deze soorten soms zelfs op enkele meters van een fietspad of sportvelden midden in de bebouwde kom. De nestbomen blijven in dit geval behouden, bovendien behoudt het bosperceel zijn gesloten karakter en daarmee kan het gebied geschikt blijven als (mogelijke) vaste rust- en verblijfplaats.

Het kon volgens de onderzoekers verder niet worden uitgesloten dat enkele strikt beschermde zoogdieren gebruik maken van het projectgebied. Met name het bosperceel kan fungeren als foerageergebied voor de eekhoorn, de boommarter en de steenmarter of als vaste rust- en verblijfplaats, met name voor vleermuizen. Het bos blijft in zijn huidige staat behouden. Daarmee blijft ook zijn (mogelijke) functie als leefgebied voor deze soorten gewaarborgd.

Ondanks de ruimtelijke ontwikkeling blijft het gebied zijn functie behouden. De beschermde natuurwaarden, die (mogelijk) op het terrein voorkomen, bevinden zich allen in het bosperceel. Die waarden worden niet direct getroffen wordt door de werkzaamheden die voortvloeien uit de planrealisering. Voor de uitvoering van de plannen is daarom geen vervolgonderzoek of ontheffing op de Flora- en faunawet nodig.

Alle wilde inheemse vogels in Nederland zijn beschermd gedurende de broedtijd. In de bomen en struiken binnen het projectgebied kunnen diverse soorten broeden. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient hiermee rekening gehouden te worden. De enkele struiken die gesnoeid of verwijderd worden voor het vrijmaken van de inrit naar de oostelijke woning, moeten vooraf gecontroleerd worden op broedvogels.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). Die houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status. In dit kader wordt aanbevolen om tijdens de werkzaamheden de verlichting, zoals bouwlampen, 's nachts uit te doen in verband met de versturende werking voor nachttactieve zoogdieren en vogels.

Samengevat vormt de Flora- en Faunawet noch de daarop steunende uitvoeringsmaatregelen geen beletsel voor de uitvoering van het voorliggend bestemmingsplan.

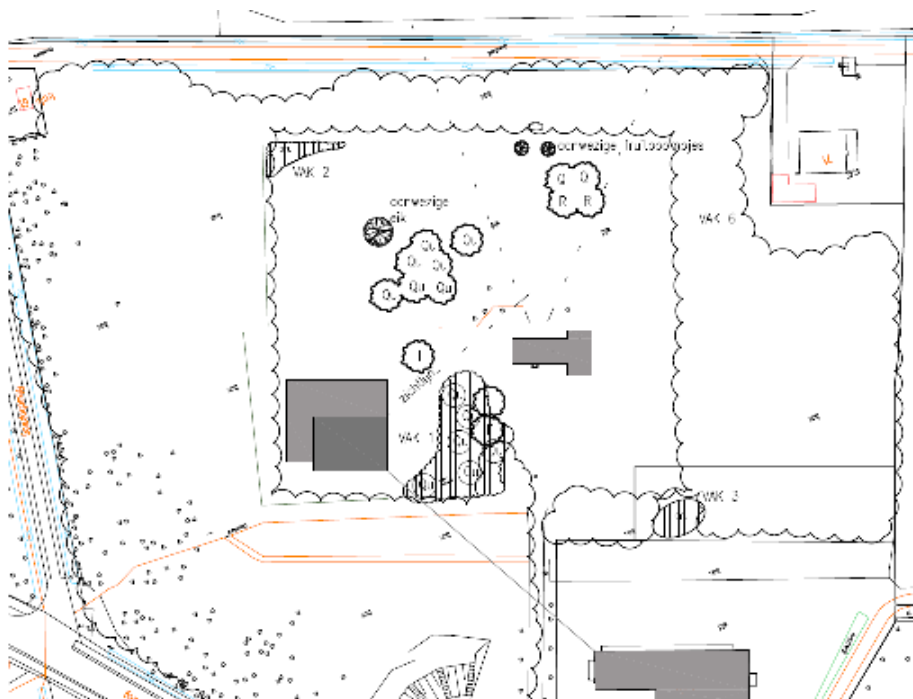
4.8 Groen/landschappelijke aspecten

Algemeen

De locatie is gelegen direct bij de noordelijke entree van Lunteren. De noordelijke entree is in het groenstructuurplan aangeduid met P6 'Entree Barneveldseweg'. De entreekwaliteit wordt bepaald door het boskarakter van de aanliggende beplanting. De gewenste situatie is het versterken van de uitstraling en de entreewaarde.

Situatie plangebied

Het perceel wordt omheind met brede bosstroken. Deze dragen bij aan de groene entreekwaliteit van Lunteren. Door deze bostroken als groen te bestemmen worden deze duurzaam behouden en wordt



bijgedragen aan het behoud van het bosrijke entreekarakter. Op het open veld binnen de bosstroken worden de 2 woningen gerealiseerd en wordt extra beplanting aangebracht. De oude oprijlaan wordt hersteld.

Beplantingsplan Barneveldseweg 11 Lunteren

Conclusie

Het plan gaat zorgvuldig om met aanwezige landschappelijke waarden.

De omheindende bosstroken met de aanduiding groen zijn opgenomen in het bestemmingsplan en als zodanig veiliggesteld.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

4.9.1 inleiding

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. Dit is al beschreven in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven waarop rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten.

4.9.2 Cultuurhistorie

De ontwikkelingsgeschiedenis van het plangebied kan als volgt worden beschreven.

a. lijnen en structuren

Het huidige plangebied is gelegen in een van oorsprong agrarisch gebied dat werd gevormd door een broekenlandschap grenzend aan een vochtige kampongting. In de directe omgeving van het plangebied is een aantal boerderijcomplexen te vinden. Ten noord-oosten van het plangebied, bevinden zich het boerderijcomplex Klein Altena uit 1718 en boerderij Klein Blankespoor uit 1898. Ten noord-westen van plangebied is het boerderijcomplex Nieuw Altena uit 1933 gesitueerd en in het zuiden boerderij de Zaaier uit 1911. De genoemde complexen hebben alle een rijksmonumentale status.

Op de Topografische Militaire Kaart uit 1830-1850¹¹ wordt het plangebied aangeduid met akkerland/kale grond. Het betreft het perceel direct ten noordwesten van het punt waar de Barneveldsweg en de Bisschopsweg elkaar kruisen, twee wegen van voor 1832. Op latere topografische kaarten is slechts een deel van het perceel zichtbaar, waarbij te zien is dat het gebied met groen en later deels met bebouwing is ingevuld. Op de topografische kaart uit 1951 wordt voor het eerst 'Ons Landhuis' aangegeven.



Topografische Militaire Kaart (veldminuut), 1830-1850

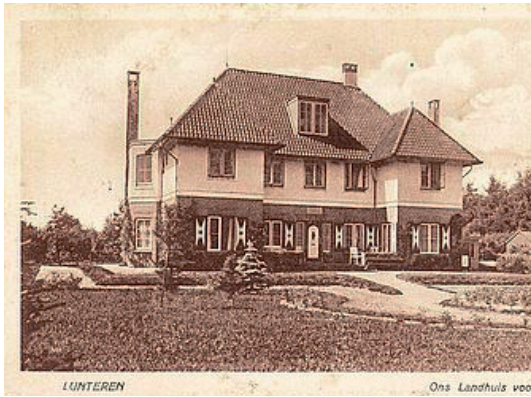


Topografische kaart 1951

b. Jonge Bouwkunst (1850-1940)

Het huidige pand van het Gezondheidscentrum Lunteren bevindt zich op de plaats van het voormalige rust- en ontspanningsoord 'Ons Landhuis' (architect J.H.W. Leliman), in 1914 gesticht door de Vereeniging tot Bevordering der belangen van Slechthorenden en in 2009 met een brand verloren gegaan. Het landgoed waarop deze villa was gebouwd, had de vereniging in september 1911 kado gekregen van de slechthorende oud-notaris J.H.Th.W. van den Ham. Het amfitheatrum, waar destijds voorstellingen werden opgevoerd voor de gasten van 'Ons Landhuis', is nog intact, evenals de bijbehorende ondergrondse berging.

¹¹ We kunnen deze kaart dateren tussen 1830-1850, de periode waarin het kaarttype veldminuut gangbaar was, bron: Kadaster <http://www.kadaster.nl/web/artikel/Alle-producten-1/Nettekeningen-18301850.htm>



Voormalig Ons Landhuis



Amphitheatrum



Ingang ondergrondse berging

c. Wederopbouw (1940 - 1965)

Een object dat herinnert aan de periode van het rust- en ontspanningsoord is een in 1950 geëetste bank ter nagedachtenis aan mevrouw Tine Marcus (1861-1949). Zij kreeg landelijke bekendheid als voorvechtster voor de belangen van slechthorenden en als medebestuurder van de Nederlandse



Herinneringsbank

Vereniging Voor Slechthorenden. De herinneringsbank is een gemeentelijk monument vanwege "schoonheid, met name vanwege de kwaliteit van de vormgeving en de detaillering; cultuurhistorische waarde, met name als herinnering aan de geschiedenis van "Ons Landhuis" als vakantiecentrum voor doven, en aan twee vrouwen, die zich op bijzondere wijze hebben ingezet voor de belangen van doven en slechthorenden. Aan de naam van Tine Marcus is later die van een andere pleitbezorgster voor de slechthorende toegevoegd, namelijk die van mevrouw Cor Emous (1888-1980).

Cultuurhistorische elementen

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
beschermde rijksmonumenten	Monumentenwet	Niet aanwezig
beschermde gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	Herinneringsbank Tine Marcus
beeldbepalende panden	o.a. Bro, Nota Ruimte, Erfgoedota	Niet aanwezig
molenbiotoop	o.a. Ruimtelijke Verordening Gelderland	Niet aanwezig

4.9.3 Archeologie

Algemeen

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging 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 de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van



archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn

overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹²

Situatie plangebied

In het hiernaast weergegeven figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, de gele kleur duidt op een middelhoge verwachting. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 cm dikke laag grond.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel is direct ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Barneveldseweg, een archeologisch booronderzoek uitgevoerd¹³. Daarbij is vastgesteld dat de bodem grotendeels onverstoord was. Er is daarom een archeologische begeleiding geadviseerd.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee vrijstaande woningen met bijgebouwen van in totaal 300 m². Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de planuitvoering belangrijke archeologische resten worden geraakt. Die uitvoering kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. In verband daarmee is archeologisch onderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek ingesteld. Het onderzoeksverslag is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De conclusies uit het onderzoek luiden als volgt.

- a. In het plangebied is tot een diepte van 200 cm-mv kalkloos, zwak siltig matig fijn zand.
- b. In het oostelijke deel (boringen 3 t/m 6) is de opeenvolging van plaggendek en onderliggende podzolbodem nog het meest intact. Boringen 1 en 8 in de noordwesthoek van het terrein laten een sterk verstoorde bodem zien. Boring 2 laat een geroerd plaggendek zien met daaronder wel een bewaard gebleven podzolprofiel.
- c. De top van het aangetroffen podzolprofiel is een potentieel archeologisch niveau en deze ligt vrij dicht bij het maaiveld, circa 30 tot 50 cm –mv. De onderkant van de podzolbodem ligt op een diepte van circa 60 tot 70 cm –mv.
- d. Het houtskool dat is aangetroffen in de top van de B-horizont in boring 2 kan duiden op menselijke bewoning maar het kan ook een natuurlijke oorzaak hebben (bosbrand). In het

¹²12 Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

1.4. ¹³ Onderzoeksmeldingsnummer Archis: 6378.

plangebied zijn geen evidente archeologische indicatoren aangetroffen die van invloed zijn op de archeologische verwachting.

- e. De hoge archeologische verwachting kan worden bijgesteld naar een middelhoge verwachting; Dit is gebaseerd op de aanwezigheid van een dun plaggendeek en een onderliggend podzolprofiel dat in dikte varieert en waarin mogelijk archeologische resten kunnen voorkomen. In en aan de bovenkant van het podzolprofiel kunnen archeologische resten worden verwacht uit alle archeologische perioden (vanaf de steentijd).
- f. In het plangebied kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden bedreigd door de voorgenomen bodemversturende werkzaamheden. Archeologische waarden kunnen worden verwacht vrij dicht bij het maaiveld, vanaf 20 cm –mv tot een diepte van circa 70 cm –mv. Aangezien de geplande bodemverstoringen dieper reiken dan 80 cm –mv, kunnen eventueel aanwezige archeologische waarden worden verstoord.
- g. Het plangebied is nog niet voldoende onderzocht om eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied in beeld te brengen of om aannemelijk te kunnen maken dat (behoudenswaardige) archeologische waarden waarschijnlijk niet in het plangebied voorkomen en niet kunnen worden verstoord door de voorgenomen ontwikkeling.
- h. Door middel van een booronderzoek kunnen oude bewoningsresten zoals resten van boerennederzettingen worden opgespoord, echter de kans om hiermee kleine vuursteenconcentraties en grafvelden op te sporen is vrijwel nihil. Deze kunnen alleen door middel van proefsleuven of archeologische begeleiding van graafwerkzaamheden worden opgespoord. Gezien het beperkte oppervlak van de geplande bouwlocaties wordt geadviseerd om de beoogde ingrepen archeologisch te laten begeleiden.

In het bestemmingsplan is een zogenaamde dubbelbestemming “Waarde archeologie”. De daarop betrekking hebbende planregels stellen het archeologisch belang volledig veilig. In verband daarmee kan het aanbevolen vervolgonderzoek zonder bezwaar plaatsvinden in het kader van de WABO-vergunningsprocedure.

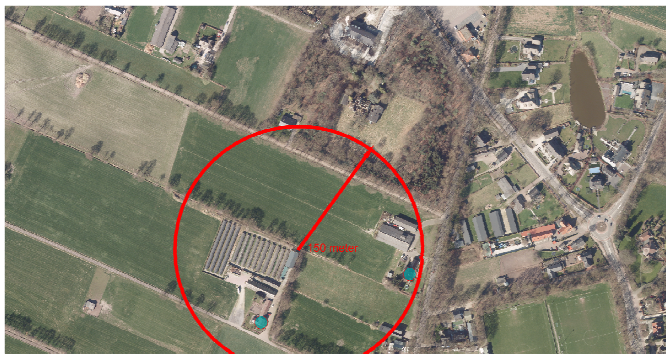
4.10 Parkeren en verkeer

Bij de twee geprojecteerde woningen is voldoende ruimte aanwezig om op verantwoorde wijze parkeren op eigen erf mogelijk te laten zijn. Uit een oogpunt van een doelmatige en ruimtelijk verantwoorde parkeerregulering bestaat dan ook geen bezwaar tegen de voorgenomen planuitvoering.

4.11 milieuzonering

Door het introduceren van nieuwe woningen in het buitengebied kunnen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (veehouderij)bedrijven. Dat komt omdat zij moeten voldoen aan zwaardere milieueisen of in het geheel geen vergunningen meer kunnen krijgen om hun bedrijf uit te breiden.

Ook kan het voorkomen dat door milieuhinder vanuit bestaande bedrijven in de omgeving geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen kan worden gegarandeerd. Beide situaties zijn strijdig met een goede ruimtelijke ordening, het centrale criterium van de Wet ruimtelijke ordening.



Ten zuiden van het perceel ligt op het adres Bisschopweg 55 een veehouderij met een vergunning voor 2999 nertsen en 240 vleesvarkens. Ten opzichte van het bedrijf in de huidige omvang is vanaf een burgerwoning in het buitengebied een afstand van 150 meter vereist op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen. Aan deze afstand kan worden voldaan. Zie onderstaande afbeelding. Vanwege dit gegeven is een acceptabel woon- en leefklimaat vanwege de geurhinder voldoende

gegarandeerd. Van (extra) belemmeringen voor het bedrijf aan de Bisschopweg 55 zal ook geen sprake zijn. Er ligt namelijk nog een woning aan de Bisschopweg 71, die op een kortere afstand van het nertsenbedrijf is gelegen. Deze woning zal dus kritischer zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf dan de nieuw te realiseren woningen.

Het bouwvlak van de beoogde woningen is op minimaal 150 meter vanaf de rand van het perceel Bisschopweg 55 gesitueerd. Om die reden levert het voorliggend bestemmingsplan geen (extra) belemmering op voor het nertsenbedrijf en kan ter plaatse van de woningen een voldoende goed woon- en leefklimaat vanwege geurhinder worden gegarandeerd.

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het bestemmingsplan vloeit voort uit een particulier initiatief. De gemeente Ede maakt geen andere kosten dan die welke verband houden met de vervaardiging van het plan en die door een verschuldigd legesbedrag worden vergoed. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast wordt het terrein op kosten van de initiatiefnemer op de eerder beschreven wijze en eveneens op kosten van de initiatiefnemer ontsloten. Toevoeging van nieuwe openbare ruimte of gebruik van bestaande openbare ruimte vindt niet plaats.

Vanwege het feit dat het gebruikmaking van het bestemmingsplan invloed heeft op de onmiddellijke omgeving van het plangebied kan er schade als bedoeld in artikel 6.1 wet ruimtelijke ordening ontstaan. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat die in voorkomend geval geheel voor zijn rekening komt.

Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd vindt er geen vaststelling van een exploitatieplan plaats.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden en overige stukken van donderdag 26 maart 2015 tot en met woensdag 6 mei 2015 na voorafgaande openbare bekendmaking ter inzage gelegen. Binnen die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat “met het oog op de in het plan aangewezen bestemmingen” regels worden gegeven. De regels van het bestemmingsplan zijn opgesteld volgens de landelijk Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012)¹⁴. De standaard geeft normen voor de opbouw en redactie van de regels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan.

Bij de opstelling van de planregels is geprobeerd om deze zo eenvoudig mogelijk te laten zijn. Dat heeft een aantal voordelen. Het maakt in de eerste plaats het voeren ruimtelijk beleid voor de burger en andere belanghebbenden doorzichtig. Het bestemmingsplan mag voor hen geen zoekplaatje zijn. In essentie beperkt de regeling zich daarom tot datgene wat nodig is uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Dat begrip is weliswaar niet wettelijk gedefinieerd maar kan wel worden geduid. Het ziet op de totstandkoming van duurzame ruimtelijke kwaliteit. Daarbij moeten de de betrokken (ruimtelijke relevante) belangen zorgvuldig worden afgewogen in het belang van een goede ruimtelijke en maatschappelijke ordening. Ook daarvoor is het formeel wettelijk kader van een bestemmingsplan nodig: de planregels. Deze moeten zo zijn ingericht dat ze een goede afstemming van het grondgebruik waarborgen en ook de mogelijkheid bieden voor een effectieve sturing in het belang van de plandoelstelling.

Met dat oogmerk zijn de planregels opgesteld. Ze zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en staan het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen.

6.2 De planregels

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

6.2.1 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

1.5. ¹⁴ ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (RsRo).

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

“Bos”, “Tuinen” en “Wonen” vormen de hoofdbestemmingen van het bestemmingsplan. In direct verband daarmee staan ook één functie-aanduiding (ontsluiting) en twee bouwaanduidingen (“monument” en “vrijstaand”. Ter veiligstelling van de archeologische waarden binnen het plangebied is een dubbelbestemming “waarde-archeologie” opgenomen.

Daarnaast kent het plan de gebruikelijke algemene bepalingen, bouw- en gebruiksregels en een slotbepaling.

7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1.1 Inspraak

Sinds de inwerkingtreding van de Aanpassingswet¹⁵ UOV op 1 juli 2005 en de daarmee samenhangende aanpassing van de (oude) WRO is de wettelijke verplichting tot het houden van inspraak of burgerparticipatie komen te vervallen. De Edese inspraakverordening¹⁶ is daarop aangepast en schrijft voor dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden bepaalt of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Vanwege de aard en omvang van het bestemmingsplan is besloten om daarvan af te zien.

7.2 Overleg

Het ontwerp van dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk voorgeschreven vooroverleg¹⁷ ter beoordeling toegezonden aan de gebruikelijke overleginstanties. De reacties daarop waren positief.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met het ontwerp-besluit Hogere grenswaarden en overige stukken van donderdag 26 maart 2015 tot en met woensdag 6 mei 2015 na voorafgaande openbare bekendmaking ter inzage gelegen. Binnen die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is ongewijzigd ter vaststelling aangeboden.

1.6. ¹⁵ De wet strekt tot aanpassing van een groot aantal wetten aan de in een nieuwe afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) opgenomen uniforme openbare voorbereidingsprocedure (u.o.v.).

1.7. ¹⁶ Inspraakverordening gemeente Ede 2009

1.8. ¹⁷ ex artikel 3.1.1 Bro

8 Handhaving

8.1 Inleiding

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie;
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
3. Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

8.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld of de overtreding in is 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. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.

Bijlagen

1. Staat van Bedrijfsactiviteiten.
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai ten behoeve van Bestemmingsplan Lunteren, Barneveldseweg 11.
3. Quicksan Flora en Fauna; Econsultancy, Doetinchem, 29 januari 2015, rapportnummer 15015059.
4. Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek; ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.