



TOELICHTING

bestemmingsplan

“Lunteren, Barneveldseweg 16”

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Ligging locatie	4
1.4 Procedure	5
1.5 Leeswijzer	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	6
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Conclusie beleid	9
3. Onderzoek en randvoorwaarden	10
3.1 Ruimtelijk / planologisch	10
3.2 Verkeer en parkeren	11
3.3 Waterparagraaf	13
3.4 Natuurbeschermingswetgeving	14
3.5 Archeologie	17
3.6 Bodem	18
3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	19
3.8 Luchtkwaliteit	20
3.9 Externe Veiligheid	20
3.10 Brandweer	21
4. Juridische aspecten	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Hoofdopzet	23
4.3 Planregels	23
4.4 Bestemmingen	23
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.1 Eigendom	25
5.2.2 Planschade	25
5.2.3 Exploitatieplan	25
5.2.4 Overeenkomst	25
5.3 Overleg en inspraak	25
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	25
5.3.2 Zienswijzen	26
6. Handhaving	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Handhavingprocedure	27

Bijlagen

- Barneveldseweg 16, Lunteren, rapport 4265, ADC ArcheoProjecten, 20 januari 2017
- Quick scan ecologie, Barneveldseweg 16 te Lunteren, Els & Linde, 21 november 2016
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Lunteren, Barneveldseweg 16, rapportnummer E17.003, 2 februari 2017
- Verkennend bodemonderzoek, project IKVO97318, 1 december 1997, Kattenbroek Van de Streek Bodemonderzoek en Advies.
- Midden Nederland Milieu BV, Verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Barneveldseweg 16 te Lunteren, Projectnummer: 170647/dh/sh, 14 september 2017

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2016)

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Barneveldseweg 16 in Lunteren wil het huidige zalencentrum op deze locatie slopen en vervolgens drie vrijstaande woningen op ruime kavels terug bouwen. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan voor Lunteren.

Daarnaast is er met eigenaar van de grond een grondruil overeen gekomen. Door deze grondruil krijgt de gemeente een strook grond parallel aan de Barneveldseweg ten behoeve de aanleg van een fietspad en de verbetering van de oversteek naar het medisch centrum aan de Barneveldseweg.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

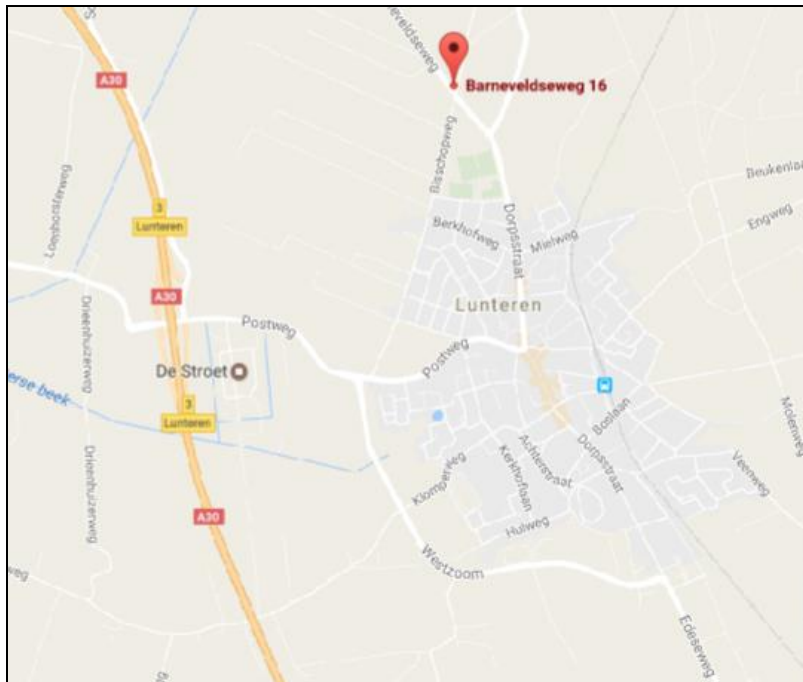
Het perceel Barneveldseweg 16 in Lunteren ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Lunteren'. Dit bestemmingsplan is op 11 december 2014 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Horeca'.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Lunteren, ingeklemd tussen de Barneveldseweg en de Bisschopweg.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging plangebied in Lunteren (Bron: Google Maps)

1.4 Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

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

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

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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

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

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden,

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

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

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

In het onderhavige bestemmingsplan worden drie woningen gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Lunteren' is reeds één bedrijfswoning op deze locatie toegestaan, waardoor er per saldo twee woningen worden toegevoegd. Dit is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beantwoording van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (december 2015)

De sturing en beoordeling van plannen wordt in de Omgevingsvisie Gelderland hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma. 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:

- 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.
- In zijn algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefte stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën.

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een verbijzondering van de rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet door middel van benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- d. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- e. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- f. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet 'mechanisch' gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Voor de onderbouwing van de behoeftevraag wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2. waar de Rijksladder van duurzame verstedelijking is beschreven. Voor de Gelderse ladder wordt vastgesteld dat de kern Ede niet beschikt over bestaande bebouwing c.q. gronden binnen stedelijk gebied waar de behoeftevraag opgevangen kan worden. De behoeftevraag kan evenmin worden opgevangen in bestaande bebouwing in het landelijk gebied. Bij de locatiekeuze is rekening gehouden met de meest wenselijke aansluiting op het bestaande stedelijke gebied met goede ontsluitingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

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

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks- en provinciaal beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch

Het voormalige zalencentrum en café De Prinsenhof op het perceel Barneveldseweg 16 staat er al geruime tijd vervallen bij. Vanuit de richting Barneveld fungeert het perceel als één van de eerste ontmoetingen met het dorp Lunteren. Niet alleen het pand staat er verwaarloosd bij, maar ook het grote verhardingsoppervlak (ten behoeven van parkeren) zorgt voor een onaangename, stenige uitstraling.

De huidige Prinsenhof zal grotendeels gesloopt worden, met uitzondering van de laagbouw aan de noord-westzijde. Dit zal dienst doen als kantoorruimte bij de zuidelijkst gelegen vrijstaande woning. In het oorspronkelijke bestemmingsplan zat de mogelijkheid om nog een bedrijfswoning te realiseren, dus per saldo zullen er twee extra woningen worden gerealiseerd en verdwijnt de mogelijkheid om hier een grootschalig horeca concept te laten landen.

De nieuwe ontwikkeling voor het perceel Barneveldseweg 16 betreft overigens niet alleen het realiseren van drie vrijstaande woningen op royale kavels, maar ook het realiseren van nieuw aan te planten bos en het realiseren van een fiets- en voetpad ten noorden van de Barneveldseweg richting het Gezondheidscentrum.

De drie vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Bisschopweg en bestaan uit één bouwlaag met kap. De woningen staan in een getrapte rooilijn, om zo de openheid richting het buitengebied te benadrukken. Naast het bosplantsoen zullen er ook op de particuliere percelen bomen worden aangeplant. Dit alles met als doel om de groene, natuurlijke uitstraling van de entree van Lunteren te versterken. Het nieuw aan te planten bosplantsoen zoekt dan ook de relatie met het lommerrijke karakter van de overzijde van de Barneveldseweg, waardoor uiteindelijk een harmonisch geheel ontstaat. In het eindbeeld zal het voelen alsof de Barneveldseweg dwars door een bosgebied snijdt, met hier en daar doorkijkjes naar vrijstaande woningen. Ruimtelijk gezien versterkt dit de logische opbouw van het dorp: vanuit het open, agrarisch buitengebied met boerenerven, loopt het over in vrijstaande woningen in het groen en naarmate men zich meer naar het centrum begeeft wordt de bebouwing steeds geslotener.



Figuur 4: Locatie van de uitbreiding (Bron: Stroomlijn)

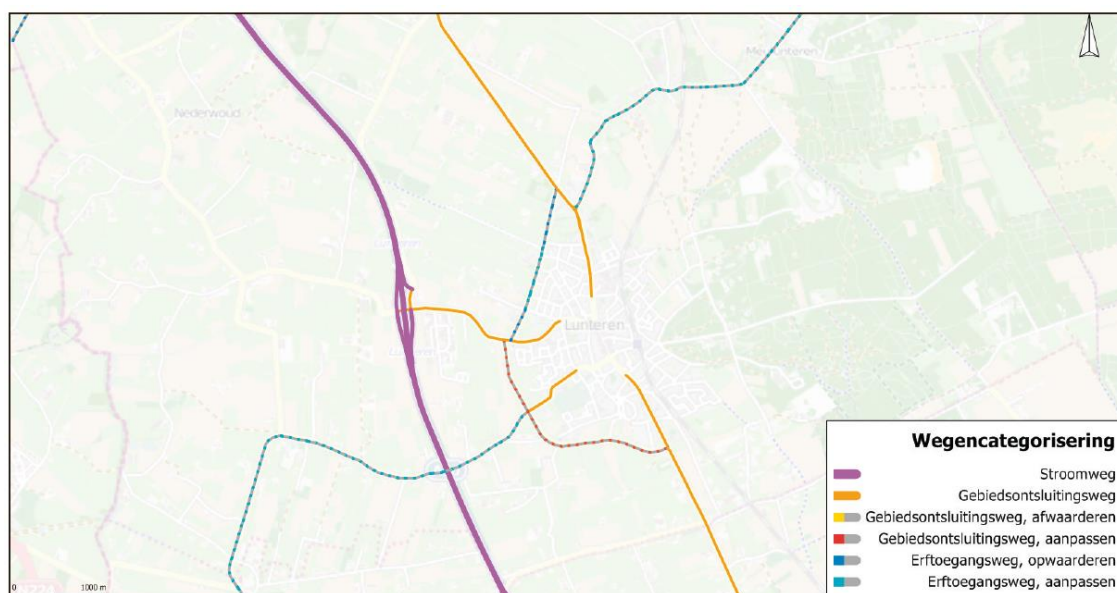
3.2 Verkeer en parkeren

Algemeen

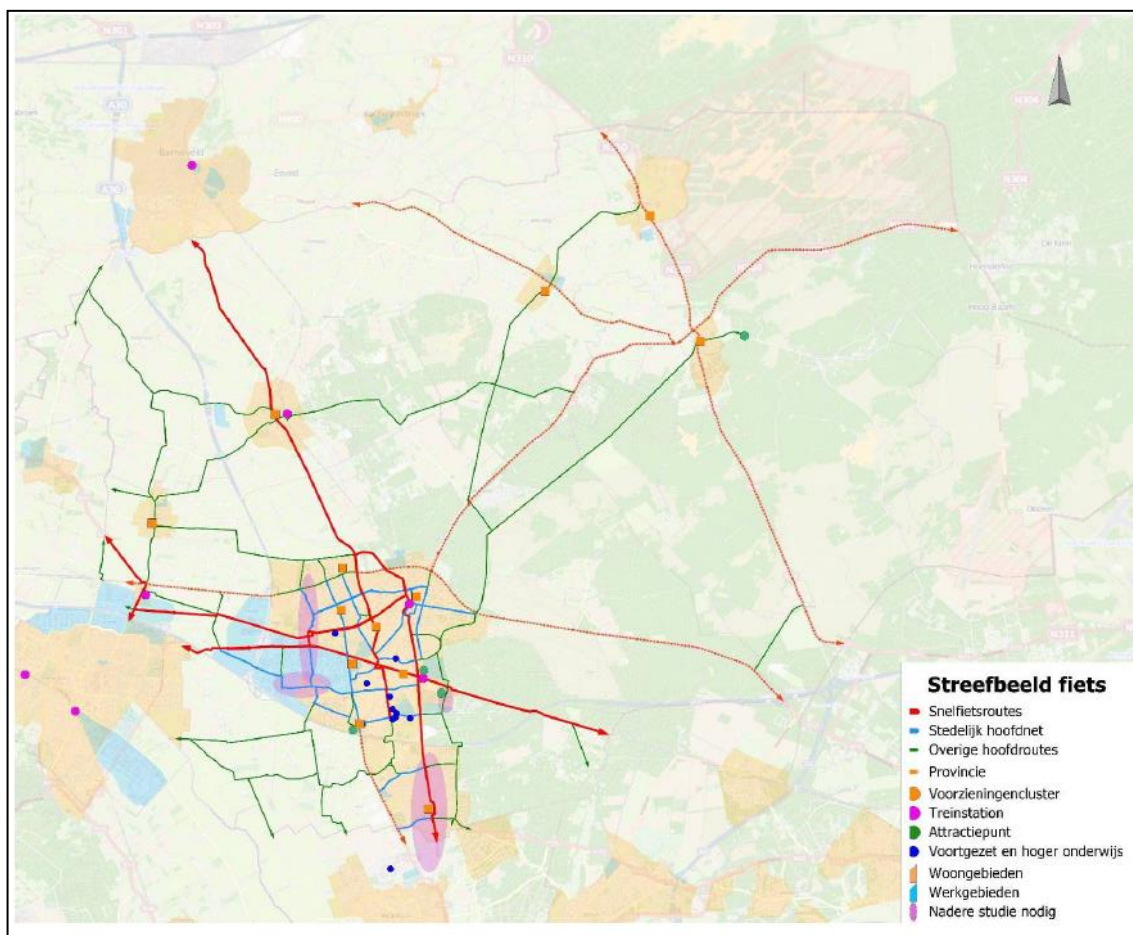
Van toepassing is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan, vastgesteld in 2014. Voor het autoverkeer is daarin onder meer de hoofdwegenstructuur vastgelegd met de bijbehorende wegencategorisering. Voor dit deel van Lunteren betekent dit dat de Barneveldseweg is aangewezen als gebiedsontsluitingsweg en binnen de bebouwde kom is ingericht voor een maximum snelheid van 50km per uur, en buiten de bebouwde kom is ingericht voor een maximum snelheid van 80km per uur. De overige wegen in en langs het plangebied behoren tot de erftoegangswegen, die binnen de bebouwde kom ingericht worden voor een maximum snelheid van 30km per uur en buiten de bebouwde kom voor een maximum snelheid van 60km per uur.

In het GVVP is tevens het hoofdnetwerk voor de fiets vastgelegd, hetgeen verder is uitgewerkt in het Fietsplan Ede uit 2016. De Barneveldseweg behoort tot het gemeentelijke en provinciale hoofdnet fiets en is aangewezen als een potentiële snelle fietsroute. Het Fietsplan stelt ontwerprandvoorwaarden aan dit fietsnetwerk.

Op het gedeelte van de Bisschopweg dat aan het plangebied grenst, is de Nota Zandwegen van toepassing. Het doel van de Nota Zandwegen is om de onverharde wegen van de gemeente Ede zoveel mogelijk in onverharde staat te behouden.



Figuur 5: Bestaande wegenstructuur (Bron: GVVP Ede 2014)



Figuur 6: Fietsstructuur (Bron: Fietsplan Ede 2016)

Situatie plangebied

ontsluiting

De ontsluiting het plangebied verloopt via de Bisschopweg. De Bisschopweg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom en heeft een onverharde rijweg met een verhard fietspad. Het verkeer op deze weg bestaat uit bestemmingsverkeer. De Bisschopweg takt aan op de Barneveldseweg. De Barneveldseweg vormt naar het noorden de verbinding met Barneveld, waar zich een aansluiting op de A30 bevindt. Naar het zuiden ontsluit de Barneveldseweg, die overgaat in de Dorpsstraat, de kern Lunteren. Via de Postweg is ook hier in een aansluiting op de A30 voorzien.

De fietsroute over de Barneveldseweg vormt een regionale verbinding tussen Barneveld, Lunteren en Ede. Er is voorzien in twee vrij liggende éénrichtingsfietspaden.

De Barneveldseweg is tevens een busroute. De buurtbus op deze route verbindt Wekerom via Lunteren met Ederveen en Veenendaal. De buurtbus halteert op het terrein van het Medisch Centrum.

veerkeersveiligheid

De fietspaden langs de Barneveldseweg voldoen niet aan de in het Fietsplan vastgestelde ontwerprichtlijnen: de paden zijn te smal en liggen te dicht op de rijweg. De fietsroute is tevens belangrijk als ontsluiting voor het Medisch Centrum Lunteren, dat gelegen is aan de Barneveldseweg tegenover het plangebied. Het is gewenst om hier een veilige fietsoversteek met een middengeleider te realiseren. Daartoe dient de rijweg te worden uitgebogen. Om de benodigde ruimte te verkrijgen voor een uitbuiging met middengeleider, een oversteekplaats en een breder fietspad dat verder van de rijweg afligt, wordt in het plangebied een strook grond langs de Barneveldseweg bestemd voor verkeersdoeleinden.

De oversteek met middengeleider wordt gerealiseerd tegenover de inrit naar het Medisch Centrum. De middengeleider en de hiervoor noodzakelijke uitbuiging in de weg hebben een remmend effect op de snelheid. Dit is gunstig voor de verkeersveiligheid en er ontstaat een duidelijke entree tot Lunteren. Het wordt daarmee ook logisch om de verkeerskundige bebouwde komgrens te verleggen van het kruispunt met de Bisschopweg naar een punt dat net ten noorden ligt van de inrit naar het Medisch Centrum. De maximumsnelheid van het wegvak tussen de inrit naar het Medisch Centrum en het kruispunt wordt hiermee verlaagd van naar 50 kilometer per uur.

parkeren

Parkeren vindt plaats op het eigen terrein van de percelen. Voor berekening van de benodigde parkeerruimte is de Edese Nota Parkeernormering 2016 van toepassing.

Conclusie

Het plangebied is klein en de bestemmingen erop hebben beperkt gevolgen voor de verkeersintensiteit. Het is te verwachten dat de Bisschopweg, Barneveldseweg en andere omliggende wegen verder van het plangebied dit zonder problemen kunnen verwerken. De huidige ontsluiting van het plangebied voldoet.

Verkeersveiligheid wordt verbeterd als gevolg van een breder fietspad langs de Barneveldseweg, een oversteekvoorziening en een verlaging van de maximum snelheid door het verplaatsen van de verkeerskundige komgrens.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

3.3 Waterparagraaf

Algemeen

Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. 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 Waterschap Vallei & Eem (thans Vallei & Veleuwe). 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.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht

de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

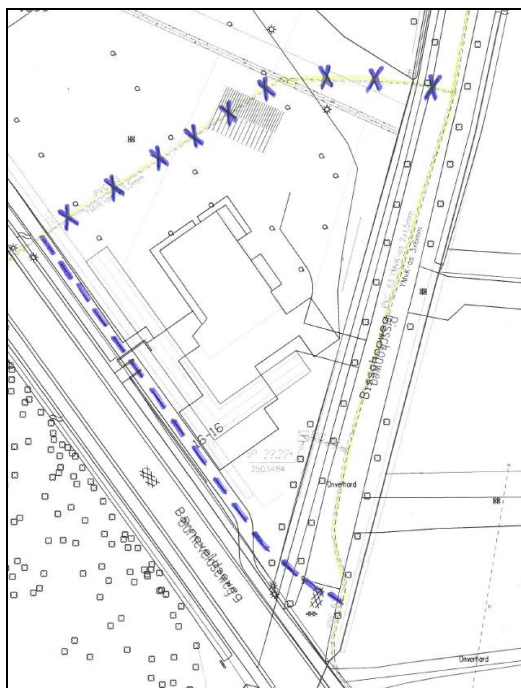
Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig. Het vuilwater van de bestaande bebouwing is daarop aangesloten. Het regenwater mag perse niet worden aangesloten op de drukriolering. Is dit nu wel het geval, dan dient het hemelwater van het drukriool te worden afgekoppeld.

Bij realisatie van de nieuwe bebouwing en/of verharding geldt ook dat het hemelwater afstromend van deze verharding niet op het drukriool mag worden aangesloten. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden.

De bestaande drukriolering dient voor de realisatie van de beoogde woningen verlegd te worden naar openbaar terrein, zoals weergegeven in figuur 7.



X X X = te verwijderen tracé drukriolering

-- -- -- = nieuw tracé drukriolering

Figuur 7: Tracé drukriolering

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheer-plan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden onder conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

Natuurnetwerk Nederland

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Resultaten

Gebiedsbescherming

Het beschermde Natura 2000 gebied Veluwe ligt op ruim 1 kilometer afstand van de planlocatie. Gelet op de aard en omvang van het voornemen, wordt een effect op het Natura 2000 gebied niet verwacht.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

Het Gelders Natuurnetwerk ligt op ruim 350 meter afstand van de planlocatie. Gelet op de aard en omvang van het voornemen, wordt een effect op het Gelders Natuurnetwerk niet verwacht.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt die van toepassing zijn op het onderdeel houtopstanden van de Wet Natuurbescherming. Nadere onderbouwing of toetsing is daarom niet van toepassing.

Soortbescherming

Op 21 november heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. Daaruit is gebleken dat het te slopen aanwezige gebouw mogelijk geschikt is voor gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen. Uit nader onderzoek wat in 2017 heeft plaatsgevonden is gebleken dat er zich geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismussen in het te slopen gebouw aanwezig zijn. Nader onderzoek naar vleermuizen en gierzwaluwen worden half mei 2017 tot en met oktober 2017 uitgevoerd.

Als uit het nader onderzoek blijkt dat er beschermde soorten voorkomen in het te slopen deel van het bestaande pand dan is er een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk. Naar verwachting is met voldoende mitigerende maatregelen en een goede onderbouwing deze ontheffing te verkrijgen. De resultaten van dit onderzoek zullen bij de omgevingsvergunning moeten worden aangeleverd.

Er is een stuk opgesteld om de huidige natuurwaarden in het plangebied te behouden *'behouden natuurwaarde'*, kenmerk 17.066 *Natuurwaarden Barneveldseweg 16 Lunteren P.J.H. van der Linden 28 april 2017*. Hiermee wordt een natuurinclusief plan beoogt. De voorstelde maatregelen zullen moeten worden uitgevoerd. De maatregelen moeten onder begeleiding van een ter zake kundig ecooloog moeten uitgevoerd. Alle voorgestelde maatregelen zullen moeten worden uitgevoerd.

Conclusie

Mits bovenstaande maatregelen in acht worden genomen dan vormt de Wet Natuurbescherming geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Als uit het nader onderzoek blijkt dat er een ontheffing Wet Natuurbescherming noodzakelijk is dan zal deze wel moeten worden verkregen.

3.5 Archeologie

Algemeen

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een 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.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en de resultaten van het archeologisch onderzoek dat in het plangebied is uitgevoerd².

Situatie plangebied

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

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat de bodem in het grootste deel van het plangebied tot in de oorspronkelijke C-horizont verstoord is. Het verwachte plaggendek is in het gehele plangebied niet aangetroffen. In de groenstrook langs de Barneveldseweg is in één boring een restant van een podzolbodem aangetroffen. De aard van deze podzolbodem is onbekend, maar betreft mogelijk de verwachte laarpodzol.

Op grond van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten voor het grootste deel van het plangebied klein is.

Slechts één boring toont een deels intacte bodem aan. Gezien de slechts gedeeltelijke intactheid en vermoedelijke aard van de bodem, kan de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten ook hier naar beneden worden bijgesteld.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van sloop van de huidige bebouwing, nieuwbouw van woningen en bijgebouwen, de aanleg van een fietspad en de met deze bestemmingsplanwijziging samenhangende landschappelijke inpassing. Op basis van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

¹ 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.

² Holl, J., 2017: Barneveldseweg 16, Lunteren (gemeente Ede). Een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. *ADC Rapport* 4265, Amersfoort.

3.6 Bodem

Locatiebeschrijving en historie

Het plangebied is gelegen tegen de bebouwde kom van Lunteren. Op de locatie bevindt zich café-restaurant 'De Prinsenhof'. In het verleden was in de aanwezige bebouwing een rijwielhandel gevestigd. Tevens was een gedeelte ingericht als woonruimte. Behoudends de rijwielhandel

en het café-restaurant was er in het verleden sprake van een derde bron van inkomsten, namelijk een boomgaard gelegen ten noorden/noordwesten van de bebouwing op het terrein. Midden jaren '70 is de rijwielhandel gestaakt en was de boomgaard inmiddels al grotendeels verdwenen.

Op de locatie heeft zover bekend geen opslag van (fossiele) brandstoffen plaatsgevonden in boven- en/of ondergrondse opslagtanks. Opslag van chemicaliën heeft evenmin plaatsgevonden. Voor zover bekend is op de locatie geen sprake van gedempte sloten en is er in het verleden geen afval verbrand en/of gestort. Wel dient te worden opgemerkt dat ten behoeve van de aan te brengen verhardingen het terrein plaatselijk is opgehoogd met aangevoerd materiaal van elders.

Bodemkwaliteit

In november 1997 is een gedeelte van Barneveldsweg 16 verkennend onderzocht (Kattenbroek van de Streek, kenmerk IKV097318, d.d. 1 december 1997). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat onder de klinkerverharding, op een diepte van globaal 0,3 tot 0,6 m -mv, een puinverharding is aangetroffen welke plaatselijk is vermengd met kooldeeltjes. Plaatselijk is op een diepte van 0,3 m -mv sprake van een ondoordringbare laag. Vermoedelijk gaat het hier om een laag asfalt.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de zintuiglijk schone bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK zijn aangetoond. Tevens was de EOX-somparameter licht verhoogd. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater op de onderzoekslocatie bevatte licht verhoogde concentraties chroom en zink.

Opgemerkt dient te worden dat de aangetroffen puinverharding analytisch niet is onderzocht.

Als aanvulling op het in november 1997 uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is in juni en juli 2017 de locatie Barneveldseweg 16 wederom verkennend onderzocht (Hunneman Milieu - Advies Raalte BV, kenmerk 170647/dh/sh, d.d. 14 september 2017). Het betrof een verkennend bodem- en asbestonderzoek. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat onder de klinkerverharding in diverse boringen sporen tot sterke bijmengingen aan puin en zwakke tot matige bijmengingen aan asfaltdelen zijn waargenomen. Plaatselijk (boring 05) zijn zintuiglijk oliecomponenten waargenomen. Op het maaiveld en in de bodem is geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de humeuze bovengrond/oud maaiveld, zwak puinhoudende bovengrond en sterk puin- en asfalthoudende bovengrond licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en/of minerale olie zijn gemeten. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn slechts licht verhoogde concentraties aan barium, chroom, xylenen en naftaleen aangetoond. In de vaste bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond boven de bepalingsgrens.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de onderzoek locatie geen geval van ernstige bodemverontreiniging is aangetoond. De gemeten licht verhoogde gehalten aan PAK, PCB's en/of minerale olie in de bovengrond en de licht verhoogde gehalten aan barium, chroom, xylenen en naftaleen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie. Wel wordt aanbevolen om bij het bouwrijp maken van de locatie rekening te houden met de matig tot sterk puin- en asfalthoudende bovengrond op

een deel van de locatie. Uit ethisch oogpunt wordt geadviseerd om deze bodemlaag te verwijderen.

Indien grond van de locatie vrijkomt en zal worden toegepast gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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 gezonde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- Indien door middel van een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien door middel van 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 geluidgevoelige bestemmingen (3 vrijstaande woningen) binnen de geluidzone van de Barneveldseweg en de Bisschopweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is onderzocht, zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Lunteren, Barneveldseweg 16' met kenmerk L17.003 van 2 februari 2017.

Uit de berekeningen volgt dat de geluidbelasting op de drie woningen vanwege de Bisschopweg voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Vanwege de Barneveldseweg wordt de voorkeurswaarde voor één woning op de zuid- en westgevel ter plaatse van de verdieping overschreden.

Aangezien geluidsmaatregelen, zoals het aanbrengen van stil asfalt of het plaatsen van schermen vanuit het oogpunt van onderhoud, financiën en verkeersveiligheid niet haalbaar zijn, maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot vaststellen van een hogere waarde. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. Aangezien de geluidsbelasting zonder aftrek niet hoger is dan 53 dB is de minime eis uit het Bouwbesluit voor de geluidsisolatie van de woning voldoende om te kunnen voldoen aan de eis voor het binnenniveau. Een bouwakoestisch onderzoek is dan ook niet nodig bij het aanvragen van de 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 drie woningen op het perceel Barneveldseweg 16. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Een bouwakoestisch onderzoek is niet nodig bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.8 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 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 3 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots 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 dit plan.

3.9 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 liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.10 Brandweer

Beleidskader

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

In genoemde handreiking wordt het volgende gesteld:

- Brandweervoertuigen kennen specifieke afmetingen, waardoor wegen aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de volgende voorwaarden worden gehanteerd:
 - Totaal gewicht tenminste 27 ton
 - Asbelasting tenminste 10 ton
 - Doorgangshoogte 4,2 meter
 - Rijbaanbreedte 3,5 meter
 - Buitenbochtstraal 10 meter
 - Binnenbochtstraal 5,5 meter
- Indien de toegang(en) tot een gebouw of bouwwerk, mede bestemd voor het toegang verlenen aan hulpverleners in het geval van brand of (technisch) ongeval, meer dan 40 meter van de openbare weg ligt, moet er op het terrein één of meerdere opstelplaatsen voor blusvoertuigen zijn. Deze opstelplaatsen moeten op een strategische plek liggen.
- Een opstelplaats voor brandweervoertuigen moet direct bereikbaar zijn vanaf de openbare weg via een onafhankelijke rijroute die rijtechnisch geschikt is voor het zwaarste cq. grootste te verwachte brandweervoertuig.

Voor een tankautospuut kunnen de volgende afmetingen worden aangehouden voor een opstelplaats (deze kan wellicht samenvallen met de (openbare)weg):

- Breedte van 4 meter
- Lengte van 10 meter
- Vrije doorgangshoogte van 4,2 meter
- Bestand tegen een aslast van 10 ton
- Bestand tegen een totaal gewicht van 27 ton

- Wegen moeten een onbelemmerende doorgang bieden aan de brandweer. Snelheidsremmende maatregelen (bijv. plateaus, drempels, rotondes en versmallingen) zijn in tegenspraak met een onbelemmerende doorgang en moeten dus voorkomen zien te worden.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

Situatie plangebied

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorzieningen en Bereikbaarheid.

Terreininrichting

- De minimale breedte van de rijbaan zal ten minste 3,5 meter moeten zijn. Uitgangspunt hierbij is dat het brandweervoertuig niet over trottoirs of parkeerplaatsen rijdt.
- Bij het inrichten van het terrein dient bij het plaatsen van de bomen, straatverlichting en dergelijke rekening te worden gehouden met de minimale vrije doorgangsbreedte van 3,5 meter.
- Voor dit plan is noodzakelijk om bluswatervoorziening(en) op het terrein aan te leggen nabij de brandweeringang(en). De uitvoering van deze voorzieningen dient in overleg met brandweer Ede te gebeuren.
- Brandweeringang(en) en opstelplaatsen voor de brandweer dienen in overleg met de brandweer te worden bepaald.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er 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 tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

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

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. 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. Het betreft hier het bestemmingsplan “Lunteren, Barneveldseweg 16” in Lunteren en het bestaat uit een verbeelding (nummer L17007 d.d. 22-05-2017), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Bos’, ‘Kantoor’, ‘Tuin’, ‘Verkeer’ en ‘Wonen’.

Bos

De voor ‘Bos’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bos en bebossing;
- b groenvoorzieningen;
- c wegen, voet- en fietspaden;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e ter plaatse van de aanduiding ‘waardevolle boom’, tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen.

Kantoor

De tot ‘Kantoor’ bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor zelfstandige kantoren. Het gaat hier om kantoren met of zonder baliefunctie.

De voor ‘Kantoor’ aangewezen gronden zijn bestemd voor zelfstandige kantoren met daarbij behorende:

- a tuinen, erven en verhardingen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 3 meter goothoogte en 10 meter maximaal. Tevens is aangegeven om welke woningtypen het gaat.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een praktijkruimte of een kantoor in de bestaande bebouwing toegestaan. Voor de situaties waar geen aanduiding is opgenomen, vallen de bestaande beroep- of bedrijf aan huis onder de bijbehorende regeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Lunteren, sectie I nummers 1837, 1838 en 1839. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 13.000 m². Het plangebied is in eigendom bij Schuurman Vastgoed BV.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.2.3 Exploitatieplan

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.2.4 Overeenkomst

Naast de overeenkomst inzake planschade is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de kosten voor het verleggen van de op het terrein aanwezige persioleringsleiding voor zijn rekening komen.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Veluwe, het Ministerie van Defensie, de Gasunie, Tennet, Alliander, Vitens en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

Waterschap Vallei & Veluwe

Van het Waterschap Vallei & Veluwe is geen reactie op het plan ontvangen.

Ministerie van Defensie

Van het Ministerie van Defensie is geen reactie op het plan ontvangen.

Gasunie

Van de Gasunie is geen reactie op het plan ontvangen.

TenneT

TenneT heeft aangegeven dat er geen belangen van TenneT TSO B.V. betrokken zijn bij dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Alliander

Van Alliander is geen reactie op het plan ontvangen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer)

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

Reactie gemeente

Het advies van de brandweer is verwerkt in paragraaf 3.11.

5.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 juni tot en met 19 juli 2017 conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is in de bij dit bestemmingsplan behorende 'ZIENSWIJZENNOTA Lunteren, Barneveldseweg 16' samengevat en van een antwoord voorzien.

De indiener van de zienswijze heeft in het zienswijzenoverleg op 14 september 2017 haar zienswijze mondeling toegelicht.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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