



Bestemmingsplan

‘Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)’

November 2020
Versie 0301
NL.IMRO.0228.BP2019LUNT0002-0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Procedure	6
1.4	Geldende bestemmingsplannen	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Planmethodiek	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	12
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.3	Ladder van duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie	14
3.2.2	Omgevingsverordening Gelderland	15
3.3	Gemeentelijk beleid	15
3.3.1	Duurzaamheid en energie	15
3.4	Conclusie beleid	16
4	Onderzoek en randvoorwaarden	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Hoogspanningslijnen	17
4.4	Bodem	18
4.5	Water	20
4.6	Ecologie/natuur	22
4.7	Archeologie	26
4.8	Cultuurhistorie	27
4.9	Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)	30
4.10	Luchtkwaliteit	31
4.11	Verkeer en parkeren	32
4.12	Externe veiligheid	34
4.13	Veiligheid	35
4.14	Duurzaamheid	37
5	Financiële uitvoerbaarheid	38
6	Juridische planbeschrijving	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Bestemmingsplanregels	39
6.2.1	Inleidende bepalingen	39
6.2.2	Bestemmingsbepalingen	39
6.2.3	Algemene bepalingen	40
6.2.4	Overgangs- en slotbepalingen	40
6.3	Bestemmingen	40
7	Inspraak en overleg	42
7.1	Burgerparticipatie	42
7.2	Wettelijk vooroverleg	42
7.3	Zienswijzen	42
8	Handhaving	43
8.1	Algemeen	43
8.2	Handhavingprocedure	43
9	Bijlagen	44

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De locatie Dorpsstraat 35 te Lunteren is eigendom van de Vereniging Fanfarecorps Kunst Na Arbeid (KNA). De herontwikkeling van het KNA-terrein aan de Dorpsstraat 35 staat in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw van KNA aan de rand van Lunteren. Het nieuwe verenigingsgebouw is gepland naast het nieuwe kerkgebouw aan De Haverkamp. Oorspronkelijk was het de bedoeling om een woonzorgcomplex te realiseren op het huidige KNA-terrein aan de Dorpsstraat 35. Door het uitblijven van een overeenkomst met de beoogde zorgpartij kwam het uiteindelijk niet tot planvorming op deze locatie. Vanwege de oorspronkelijke inzet om KNA te verhuizen, is afgelopen jaren met KNA gesproken over alternatieve mogelijkheden. In lijn met het oorspronkelijke plan is er naar de mening van de gemeente Ede nog ruimte om seniorenwoningen te realiseren in een kleinschalige opzet. Door de koppeling aan een openbaar toegankelijk park en de verbinding naar Opella is het stedenbouwkundig verantwoord om op het achterterrein nieuwe woningen mogelijk te maken. Daarnaast worden enkele seniorenwoningen voorzien aan het Beeklaantje.

Het bestaande gebouw Dorpsstraat 35 (ook bekend als Euterpe) heeft een monumentale status. Dit gebouw wordt zorgvuldig ingepast. De huidige planologische mogelijkheden (wonen en maatschappelijke functie op begane grond) worden voor dit gebouw niet gewijzigd. Deze planologische mogelijkheden worden vertaald naar de bestemming Gemengd. De aanduiding 'bloemenkiosk' is in het geldende bestemmingsplan abusievelijk niet gekoppeld in de planregels. Deze omissie wordt in dit bestemmingsplan hersteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordoostzijde grenst aan de Dorpsstraat;
- de oost zuidzijde grenst aan de achtertuinten van de woningen aan het Beeklaantje;
- de zuidwestzijde grenst aan de achtertuinten van de woningen aan de Achterstraat;
- de west noordzijde grenst voor een deel aan het openbare park toegankelijk vanuit de Roskammersteeg en deels aan de zijtuin van Dorpsstraat 37.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

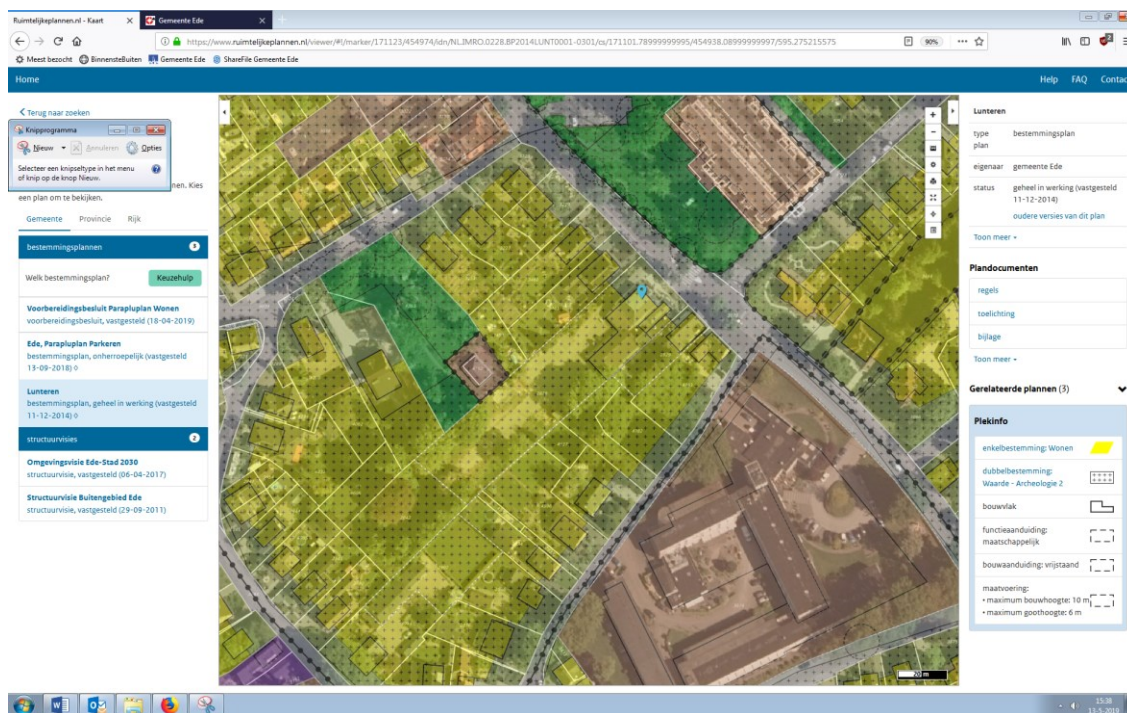
1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan 'Lunteren', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 11 december 2014. Het perceel heeft daarin de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'maatschappelijk'.



Afbeelding: geldende planologische regime in bestemmingsplan 'Lunteren'

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. In hoofdstuk 8 wordt de handhaafbaarheid besproken. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 9.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de kern van Lunteren en betreft het KNA-terrein. Het plangebied ligt ingesloten tussen (achter)erven van bestaande bebouwing en grenst deels aan de omliggende straten. Het gebied wordt begrensd door de Dorpsstraat, Beeklaantje, Achterstraat en Roskammersteeg. Ook omvat het een buurtparkje aan de Roskammersteeg en het achterterf van Dorpsstraat 29. Aan de Dorpsstraat 35 ligt het verenigingsgebouw van de muziekvereniging KNA (Kunst Na Arbeid). Het betreft een monumentaal pand - Euterpe. Het achterterrein is onbebouwd en wordt gebruikt voor parkeren en als oefenruimte voor de fanfare. Het is geen doorsnee achterterrein, maar een verzameling van verschillende open ruimten waarvan de onderlinge relatie ontbreekt. De omliggende bebouwing bestaat uit een variatie aan eenvoudige vrijstaande woningen van een laag met kap op relatief ruime percelen.



Het terrein heeft een overwegend groen karakter en is met uitzondering van het verenigingsgebouw aan de Dorpsstraat vrijwel onbebouwd. Alleen in het buurtparkje staat een veldschuur. Deze schuur is een herbouw van de zogenaamde Muldersschuur die bij molen de Hoop hoorde. Het gebouw wordt beheerd door een stichting en wordt o.a. gebruikt voor jubilea, verjaardagen, bijeenkomsten, cursussen, vergaderruimte etc. Het bestaande buurtparkje kent verder een eenvoudige inrichting met gras, opgaande beplanting en een pad.

Het verenigingsgebouw van de muziekvereniging betreft een monumentaal pand van 1 laag met een kap, dat deel uitmaakt van het bebouwingslint aan de Dorpsstraat. Het oefenterrein van de muziekvereniging achter Dorpsstraat 35 is grotendeels verhard. Deze verharding wordt onder andere ook gebruikt voor parkeren en incidenteel ook als achteringang van aanliggende percelen. Langs de randen van het oefenterrein staat veel opgaande beplanting waaronder enkele grote bomen. Achter het oefenterrein ligt een verwilderd, dichtbegroeid stukje grond dat onder andere gebruikt wordt als avontuurlijke speelplek. Het groen rondom het KNA terrein vormt een belangrijke waarde voor de omliggende bebouwing. Aan de zijde van het Beeklaantje ligt een ontoegankelijk terrein met diverse planten en een enkele boom, dat niet of nauwelijks wordt onderhouden.

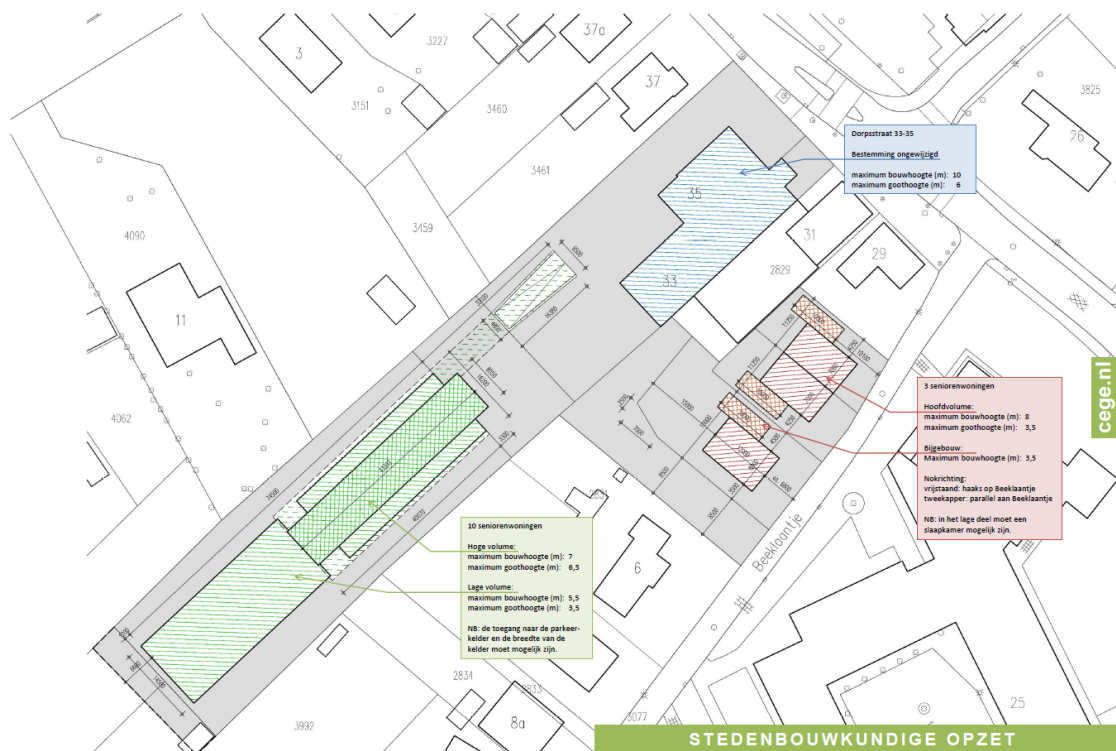
2.3 Toekomstige situatie

De herontwikkeling van het KNA-terrein aan de Dorpsstraat 35 te Lunteren staat in relatie tot de voorgenomen nieuwbouw van KNA aan de rand van Lunteren. Dat nieuwe verenigingsgebouw is gepland naast het nieuwe kerkgebouw aan De Haverkamp. De ontwikkeling op de locatie van voorliggend bestemmingsplan betreft het realiseren van seniorenwoningen in een kleinschalige opzet. Door de koppeling aan een openbaar toegankelijk park is het mogelijk om op het achterterrein nieuwe woningen te realiseren in de vorm van een woongebouw. Daarnaast voorziet het plan in een drietal seniorenwoningen aan het Beeklaantje.

Deze bijzondere locatie vraagt om maatwerk. Uitgangspunt is een bescheiden ontwikkeling die zich voegt naar de parkachtige omgeving, waarbij nadrukkelijk rekening wordt gehouden met de belangen van de omwonenden ten aanzien van rust, privacy en ruimtelijke kwaliteit. Met de planontwikkeling worden verschillende structuren versterkt.



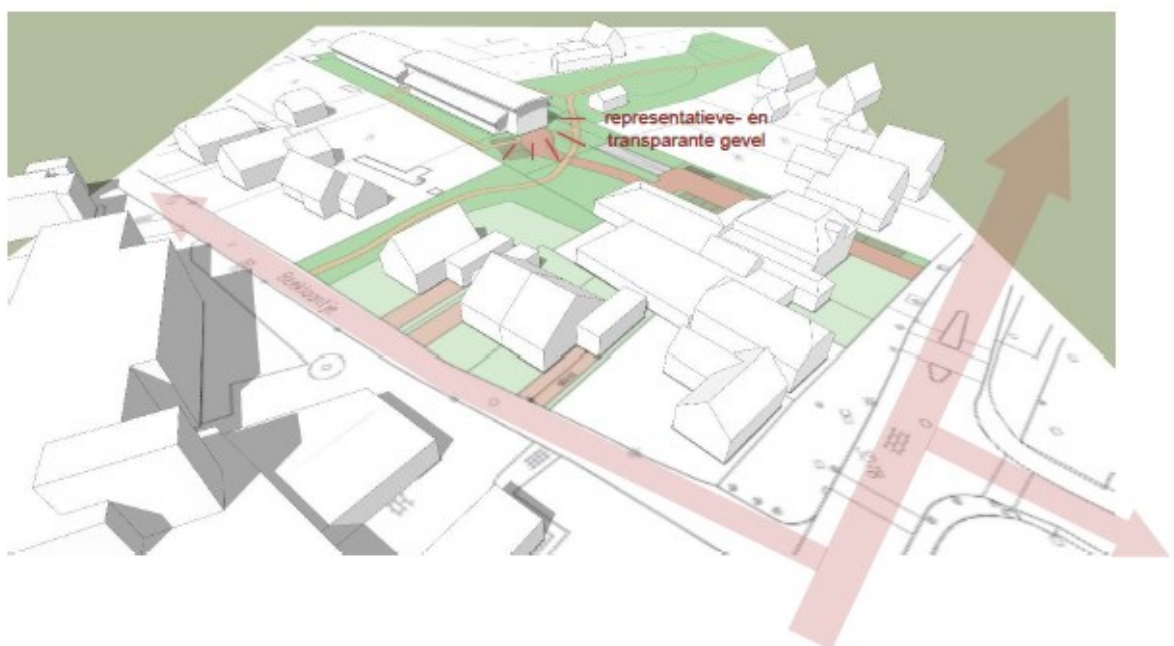
Voor een goede aansluiting in de structuur en kleinschalige dorpse straatbeeld bestaan de woningen aan het Beeklaantje uit één laag met kap. De woningen worden specifiek ontworpen als seniorenwoningen. De drie woningen zijn verdeeld in één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kapwoningen. De woningen liggen minimaal 6 meter uit het Beeklaantje en minimaal 3,5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. De vormgeving van de woningen sluit aan bij het dorpse karakter van de omgeving. De vrijstaande woning grenst aan het openbaar toegankelijke buurtpark en dient tweezijdig te worden ontworpen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.



Het woongebouw wordt gebouwd op het achterterrein van Euterpe. Het uitgangspunt is een kleinschalig woongebouw met tien seniorenwoningen, dat door zijn verschijningsvorm aansluit bij het parkachtige karakter van de omgeving. Het gebouw bestaat uit één en twee bouwlagen. Het achterste deel is één laag hoog. De kop van het gebouw steekt in het park, maar op zo'n manier dat het doorgaande park ruimtelijk beleefbaar blijft. De kopgevel wordt vormgegeven als een representatieve-en transparante gevel. Om het parkachtige karakter te ondersteunen, krijgt het gebouw een sedumdak. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats onder het gebouw. De bergingen bevinden zich eveneens onder het gebouw. Om inzicht in de achtertuinen van omwonenden zoveel mogelijk te beperken is de tweede bouwlaag terugliggend en wordt er gebruik gemaakt van een groot dakoverstek.

Algemeen uitgangspunt is dat, naast de nieuwe bebouwing, het plangebied wordt ontwikkeld tot een samenhangend buurtpark. Het bestaande buurtparkje wordt hierin opgenomen. Het parkdeel krijgt een openbaar karakter en heeft een ontspannen, groene sfeer.

Parkeren in de buitenruimte wordt zorgvuldig ingepast en voegt zich naar de parkachtige omgeving. Vanaf het Beeklaantje ontstaat naast de seniorenwoningen een volwaardige parkentree. Het park krijgt uniforme doorgaande paden. De paden vormen niet alleen verbindingen tussen de omliggende wegen maar verbinden ook de bebouwing in het park. Hiermee krijgt het binnengebied een aantrekkelijke recreatieve waarde. De hellingbaan naar de parkeergarage wordt zorgvuldig ingepast. Het bestaande groen zal daar waar mogelijk is gehandhaafd blijven en is in het inrichtingsplan opgenomen.



Beeldkwaliteitplan 'De Tuin van Euterpe' Lunteren

De uitgangspunten in de geldende welstandsnota zijn niet toereikend voor deze planontwikkeling. Voor de herontwikkeling van dit gebied is daarom een beeldkwaliteitplan opgesteld. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitplan voldoet. Dit beeldkwaliteitplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

3 Beleid

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 *Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten 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 de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Voor het bestemmingsplan 'Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.1.2 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het

behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)' past binnen deze kaders.

3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een *nieuwe stedelijke ontwikkeling* mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderbouwing

- Regionale Woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor de gemeente Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

De ontwikkeling van de 10 seniorenappartementen en 3 grondgebonden (senioren-) woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

- Woonvisie Ede 2030

De eind 2015 vastgestelde 'Woonvisie Ede 2030' benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens. De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

De ontwikkeling scoort goed op diverse ambities van de Woonvisie. De realisatie van de seniorenwoningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) (spoor 1). De woningen worden gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie in het dorp (spoor 2) en dragen in belangrijke mate bij aan een

gevarieerde opbouw van de bestaande woonomgeving (spoor 4) en een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad (spoor 5). Daarnaast worden de woningen nabij het centrumgebied van Lunteren gerealiseerd en zijn diverse voorzieningen (winkels, apotheken, buurthuis etc.) snel te bereiken (spoor 6).

In de recent vastgestelde 'Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen' is voor projecten met minimaal 10 woningen een percentage betaalbare woningen bepaald. Het betreffende plan voorziet enkel in woningen in het dure koopsegment. Dit is het gevolg van het feit dat de planvorming van 'De tuin van Euterpe' al ruim vóór inwerkingtreding van die notitie is opgestart. Daarnaast was een gedegen stedenbouwkundige inpassing nodig. Het plan richt zich op een doelgroep die dringend om passende woningen vraagt (senioren). Dit zorgt op haar beurt weer voor de broodnodige doorstroming in de Lunterse woningvoorraad (zie ook spoor 4 van de Woonvisie). Tot slot is het goed te vermelden dat als uitgangspunt geldt dat een belangrijk deel van het nog te realiseren woningbouwprogramma van Lunteren zal bestaan uit woningen in het betaalbare segment (conform spoor 3 Woonvisie en Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen).

- Woningbehoefteonderzoek

In het woningbehoefteonderzoek uit 2017 blijkt dat er een blijvende behoefte is aan woningen in Lunteren vanwege verwachte bevolkingsgroei en huishoudensverdunding. Daarnaast is er - door de toenemende vergrijzing - een stevige behoefte aan woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor senioren. Het plan 'De tuin van Euterpe' voorziet in deze laatste kwalitatieve woningvraag. Bijkomend positief effect is dat hierdoor doorstroming op de Lunterse woningmarkt op gang wordt gebracht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden.

Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Aanvullend wordt in de bijlage van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving beschreven. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze thema's waren sinds 2014 integraal onderdeel van de Omgevingsvisie, maar zijn met de nieuwe Omgevingsvisie Gaaf Gelderland naar de bijlage verplaatst. Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden. Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informerend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Voor het onderhavige bestemmingsplan wordt vastgesteld dat het plangebied is gelegen binnen de themakaarten 'windenergie aandachtsgebied' en 'grondwaterfluctuatietoneel'. Dit is echter geen beperking voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland december 2018.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 13 woningen in de kern Lunteren. In afdeling 2.1. van de Omgevingsverordening worden instructieregels gegeven voor toevoeging van nieuwe woningbouw. Zoals in paragraaf 3.1.3. is onderbouwd voorziet deze toevoeging in een concrete behoefte en past binnen woningbouwafspraken met de provincie Gelderland. Het voorliggende bestemmingsplan past binnen de beleidskaders vanuit het provinciale beleid en regelgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

Hieronder zal worden ingegaan op het gemeentelijke beleid, voorzover dit niet aan de orde komt in hoofdstuk 4.

3.3.1 Duurzaamheid en energie

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van nieuwe locaties onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie/klimaat speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De *energieprestatie* die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. De EPC-eisen zijn voor het laatst aangescherpt per 1 januari 2015. Er wordt geen aanscherping van de EPC-eisen meer verwacht. Deze eisen worden namelijk per 1 juli 2020 vervangen door de invoering van de eisen voor *bijna energie neutrale gebouwen voor alle nieuwbouw (BENG)*. In deze score wordt uitgegaan van een

maximale energiebehoefte, een maximaal aandeel fossiel en een eis m.b.t. minimaal aandeel hernieuwbare energie.

De *Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)* is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. Met de wettelijke plicht met ingang van 1 juli 2018 is deze beslissing niet meer actueel. Burgemeester en wethouders kunnen echter nog wel voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Het aardgasvrij maken van gebouwen en het stimuleren van energiebesparing en duurzame energie past in de ambitie om in 2050 een energie neutrale gemeente te zijn. De weg hier naar toe heeft de gemeente Ede vastgelegd in de Routekaart Ede Energieneutraal. Om deze route succesvol af te leggen stimuleert de gemeente verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in plannen.

Voor de periode 2018-2022 betekent dit:

- een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Binnen plannen en projecten kan hier vorm aan gegeven worden door:
 - Optimale positionering van het gebouw t.o.v. de zon
 - Dakconstructie voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers
 - Integratie van zonnepanelen in de daken
 - Het plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak
- Toename van de opwekking van grootschalige duurzame energie (wind en zon) op basis van de “Wind- en Zonnewijzer; uitnodiging voor wind en zon” (2019)
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte. De wijze waarop dit per wijk wordt vorm gegeven legt de gemeente vast in haar Transitievisie Warmte (2021). Plannen en ruimtelijke ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze visie.
- Toename van het aandeel duurzame en schone mobiliteit door in plannen en bij ontwikkelingen rekening te houden met locatie en benutting van laadinfra t.b.v. elektrische voertuigen en het stimuleren van het fietsgebruik.
- Stimuleren van het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.4 Conclusie beleid

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan ‘Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)’ past binnen de beschreven beleidskaders.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. Beleid/regelgeving

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd worden afgeweken van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

4.2.2. Situatie plangebied

Het plangebied ligt deels ingesloten tussen de (achter)erven van bestaande woonbebouwing. Aan de verkeerswegen in de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfsmatige functie(s) aanwezig: Beeklaantje; maatschappelijke doeleinden met functieaanduiding zorginstelling, Roskammersteeg; enkelbestemming gemengd met functieaanduiding horeca, Achterstraat enkelbestemming bedrijfscategorieën A en B, Dorpsstraat; gemengd met maatschappelijke en culturele voorzieningen, ondergeschikte horeca en wonen.

De VNG-publicatie *bedrijven en milieuzonering* geeft voor deze bedrijfsmatige functie(s) richtafstanden weer van 10 meter tot maximaal 30 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Voor de functies aan de Roskammersteeg, Achterstraat en Dorpsstraat geldt daarnaast dat er al bestaande woningen dichtbij deze functies zijn gelegen. De nieuwe seniorenwoningen in het plangebied geven ten opzichte van deze bestaande woningen geen nieuwe beperkingen voor de bestaande functies in de nabijheid van het plangebied.

Met betrekking tot het bestaande gebouw aan de Dorpsstraat 35 worden planologisch geen wijzigingen doorgevoerd. Het voornemen bestaat om het gebouw beschikbaar te stellen voor ondersteunende activiteiten voor de kerk. Deze activiteiten vallen in een gebied met functiemenging onder milieucategorie B (milieucategorie 2). Dit betekent dat deze functie afgescheiden van gevoelige functies, zoals woningen, moet plaatsvinden. Dit is het geval.

4.2.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.3 Hoogspanningslijnen

4.3.1. Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties

waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Daarnaast zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

4.3.2. *Situatie plangebied*

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

4.3.3. *Conclusie*

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 *Bodem*

4.4.1. *Beleid/regelgeving*

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de

aard van de verontreiniging en van de beoogde bestemming. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe (bijvoorbeeld na sanering) een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

Wet bodembescherming

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu, nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;
- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

Besluit Uniforme saneringen (BUS)

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf weken kan gestart worden met het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;
- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m²;
- er mag niet meer dan 500 m³ grond worden afgevoerd.

4.4.2. Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (BOOT organiserend ingenieursburo bv, Verkennend bodem- en asbestonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Dorpsstraat 33-35 te Lunteren, kenmerk P18-0518-001, d.d. 1 oktober 2018). Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten kwik, lood, minerale olie en PAK zijn gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en cadmium en is een matig verhoogd gehalte zink gemeten. De verhoogde gehalten in het grondwater zijn waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong.

Aan de straatzijde van het perceel is een ondergrondse tank aanwezig. Daarnaast is in het bestaande gebouw Euterpe (Dorpsstraat 35) een ondergrondse tank aanwezig. In de meest verdachte bodemlaag om en nabij de onderzijde van deze tanks overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden.

Met betrekking tot de inpandige ondergrondse tank is het grondwater niet onderzocht in verband met de diepte van het grondwater en de beperkte werkhoogte en werkruimte. Hierdoor is het niet mogelijk om een peilbuis te plaatsen nabij de ondergrondse tank. In het bodemonderzoek wordt aanbevolen om, indien aan de orde bij de verwijdering van de tank, danwel sloop en/of nieuwbouw werkzaamheden alsnog onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater uit te voeren. Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling in dit bestemmingsplan wordt opgemerkt dat het bestaande gebouw behouden blijft met de huidige functie. Een nader onderzoek is daarmee niet aan de orde op dit moment.

Ter plaatse van de ondergrondse tank aan de straatzijde wordt in het grondwater geen van de onderzochte parameters de streefwaarde overschreden. Deze deellocatie blijft verdacht voor het voorkomen van een bodemverontreiniging en bij verwijdering van deze ondergrondse tank of sloop en/of nieuwbouw dient de kwaliteit van het grondwater ter plaatse vastgesteld te worden.

Op het maaiveld rondom het houthok is asbesthoudend materiaal aangetroffen. Ter plaatse heeft geen bodemonderzoek plaatsgevonden. Na verwijdering van het asbesthoudend materiaal dient een verkennend asbestonderzoek in bodem ter plaatse uitgevoerd te worden conform NEN 5707, verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern (VEP). Het nader onderzoek naar asbesthoudend materiaal wordt tijdens het bouwrijpmaken uitgevoerd in verband met de nog te plannen sloopactiviteiten. In de planregels wordt hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.4.3. Conclusie

Er is met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem wel een belemmering voor dit plan. Eerst dient duidelijkheid verkregen te worden of er een grondwaterverontreiniging aanwezig is ter plaatse van de ondergrondse tank naast de bloemenwinkel en of er een asbestverontreiniging in de bodem aanwezig is ter plaatse van het houthok.

Voor de waarborging van een geschikte bodem voor het meest doelmatige gebruik is een voorwaardelijke verplichting op het gehele plangebied opgenomen. Hierdoor is het verboden om de gronden en/of gebouwen conform de bestemming te bebouwen of te laten bebouwen indien de grond niet is gesaneerd zoals wordt geconcludeerd in het verkennend bodem- en asbestonderzoek d.d. 1 oktober 2018 (kenmerk P18-0518-001).

4.5 Water

4.5.1. Beleid/regelgeving

Algemeen

In het kader van de watertoets wordt deze tekst ter beoordeling toegezonden aan waterschap Vallei & Veluwe.

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

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, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (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).

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben Gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid 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.

4.5.2. *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied.

Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied is in de Dorpsstraat en de zijstraten vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. Het vuilwater van de nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten.

Hemelwater

Het regenwater van het nieuwe dakvlak en de nieuwe bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem, met een berging van minimaal 40 mm. Op basis van het stedenbouwkundige plan betekent dit een totaal verhard oppervlak van ca. 1500 m², wat leidt tot bergingsvoorzieningen met een inhoud van in totaal ca. 60 m³. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de benodigde ruimte voor deze voorzieningen beschikbaar is in de tuinen van de appartementen en woningen. Daarnaast kan ook een deel van het hemelwater worden opgevangen op het groene sedumdak van het woongebouw.

Grondwater

Het gebied is gelegen in de grondwaterfluctuatietoneel. Dat betekent dat bij de realisatie van het plan rekening moet worden gehouden met een verwachte stijging van de grondwaterstanden. De verwachte toekomstige GHG in het gebied bedraagt NAP +12,8m. Dat betekent dat infiltratievoorzieningen boven deze hoogte aangelegd dienen te worden.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

4.5.3. Conclusies

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling mits wordt voldaan aan bovengenoemde uitgangspunten.

4.6 Ecologie/natuur

4.6.1. Beleid/regelgeving

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 is gericht 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.

Soortenbescherming

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 (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland)

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 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 beheerplan 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 instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoringseffect 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 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.

Gemeentelijk biodiversiteitsbeleid

In het beleid binnen de bebouwde kom richt de gemeente zich op twee pijlers: 'ruimtelijke ontwikkelingen' en 'samen'. De biodiversiteit moet een onderdeel worden van ruimtelijke ontwikkelingen. Natuurinclusief ontwerpen en -bouwen wordt de norm. Bij elke ruimtelijke ontwikkeling geeft een initiatiefnemer aan hoe de biodiversiteit op de betreffende locatie kan worden behouden, hersteld of versterkt. De biomorfologische kaart van Ede biedt hiervoor aanknopingspunten.

Dit natuurinclusieve ontwerp is uitgewerkt in het BKP en IP en beoordeeld door de gemeente.

4.6.2. Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, bevindt zich op circa 400 meter afstand ten oosten van de onderzoekslocatie.

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. In de huidige situatie betreft het mogelijk alleen een toename van stikstofdepositie. Een toename van licht of verstoring kan vanwege de ligging in de bebouwde kom worden uitgesloten. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden.

Voor het aspect stikstofdepositie is een berekening gemaakt op basis van de nieuwe rekenmodule. Hier is geconcludeerd dat de specifieke duiding van het woontype van belang is voor de stikstofberekening.

Zoals in het bijgevoegde rapport van Econsultancy is toegelicht heeft het project namelijk geen negatief effect op de Natura 2000, indien voor de 10 appartementen wordt uitgegaan van 'aanleunwoningen'. De stikstofberekening komt in dat geval gunstig uit, omdat de verkeersgeneratie bij dit gebruik op basis van de CROW gegevens lager ligt dan reguliere (senioren) woningen. Een seniorenwoning is niet per definitie een aanleunwoning. De kwalificatie 'aanleunwoning' wordt gebruikt voor seniorenwoningen waar wel het uitgangspunt van zelfstandig wonen geldt, maar waarbij de zorgvoorzieningen op korte afstand aanwezig zijn en benut worden. Deze zorgvoorziening is op korte afstand aanwezig van het plangebied en de initiatiefnemer heeft concrete afspraken gemaakt met deze zorgpartij. Daarmee is de kwalificatie 'aanleunwoning' legitieme keuze in de stikstofberekening.

Het is van belang dat ten behoeve van dit project aanvullende afspraken worden gemaakt om te zorgen dat de 10 appartementen als 'aanleunwoning' op de markt worden gezet, zodat de feitelijke verkeersgeneratie overeenkomt met de berekening. Initiatiefnemer heeft in samenspraak met zorgaanbieder Opella aangetoond dat er in Lunteren sprake is van een concrete behoeftevraag naar aanleunwoningen. Daarnaast hebben partijen afspraken gemaakt dat bij de eerste projectmatige verkoop potentiële kopers met een lichte hulpvraag voorrang krijgen in het selectieproces. Vanwege de behoeftevraag naar reguliere seniorenwoningen wordt in het bestemmingsplan de flexibiliteit geboden om uiteindelijk ook reguliere bewoning mogelijk te maken. De kans dat in de toekomst de appartementen worden bewoond door vitale ouderen, is vanwege het stikstofaspect niet direct een juridisch dilemma. Op redelijke gronden mag namelijk worden verwacht dat het elektrisch rijden (dan wel een alternatieve vorm van duurzaam vervoer) zal toenemen, waardoor de stikstofuitstoot niet zal toenemen door dit project. Om dit uitgangspunt na realisatie van het project verder te stimuleren, worden in de parkeerkelder laadpalen geplaatst om het elektrisch rijden te stimuleren. Volledigheidshalve wordt in dit kader opgemerkt dat met de planontwikkeling wel genoeg parkeerplaatsen wordt gerealiseerd voor 'reguliere' appartementen. Dit zal bij een ander gebruik van de appartementen dan ook geen probleem opleveren.

Natuurnetwerk Nederland GNN/GO

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt echter wel in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 400 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Het betreft de Veluwe en omliggende weilanden.

De onderzoekslocatie is op ruime afstand van een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland en in de bebouwde kom gelegen. Door de voorgenomen plannen op de onderzoeklocatie in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland is niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Dit onderdeel is niet van toepassing aangezien het plangebied is gelegen binnen de bebouwde en geen sprake is van een grootschalige kap van houtopstanden.

Soortenbescherming

Er heeft in 2018 een quickscan ecologie plaats gevonden door Econsultancy (rapportnr. 5975.001, D1 d.d. 26 februari 2018). Uit dit onderzoek komen de volgende resultaten.

Ransuil

De ransuil is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in de Vogelrichtlijn. De nesten van ransuilen zijn het hele jaar beschermd. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de functionele leefomgeving ervan. Op de onderzoekslocatie is mogelijk sprake van een voortplantingsplaats. Het eksternest op de onderzoekslocatie kan mogelijk dienst doen als voortplantingsplaats. Indien de boom met het nest wordt gekapt is er mogelijk sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming. Mocht de boom gekapt worden, dan kan een inspectie in de periode eind maart en half april uitsluitel geven omtrent het gebruik. Mocht het nest in gebruik zijn door een ekster, dan is dit in dezelfde periode vast te stellen.

Er heeft aanvullend veldonderzoek plaatsgevonden (Econsultancy, projectnummer 5975.003, d.d. 9 juli 2019). Het veldbezoek had als doel te bepalen of het eksternest op de onderzoekslocatie een functie als vaste rust- of voortplantingsplaats van de ransuil heeft. Uit het veldbezoek is gebleken dat er geen gebruik van het nest gemaakt wordt door een ransuil. Er was geen ransuil op het nest aanwezig en tevens zijn er geen sporen, zoals veren, braakballen en uitwerpselen aangetroffen. Tevens bleek uit een hernieuwde beoordeling dat het nest niet geschikt is als voortplantingsplaats van de ransuil. Het nest was aan relatief dunne takken bevestigd waardoor het weinig stabiel was voor een soort als ransuil om te gebruiken als nestplaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek kan met voldoende zekerheid gesteld worden dat er geen beschermde functie voor ransuilen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn. De kap van de boom met het nest zal niet leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming, mits aan de aanbeveling in de quickscan gehouden wordt om de bomen buiten het broedseizoen (half augustus tot half maart) te kappen.

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, indien het groen en de takkenril buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot deze soorten. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing.

Vleermuizen

Het voormalig podium is toegankelijk voor vleermuizen aan de oostzijde van het podium door middel van gaten in de muren. Dergelijke structuren kunnen als winterverblijfplaats door vleermuizen worden gebruikt. De binnenzijde is tijdens het bezoek geïnspecteerd door middel van een zaklamp. Het podium is ongeschikt als winterverblijfplaats. De ruimte onder het podium is niet vorstvrij en daarmee ongeschikt als winterverblijfplaats voor vleermuizen.

De aanwezige bomen op de onderzoekslocatie zijn onderzocht op holtes, spleten en/of loshangend schors, wat kan dienen als potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. In één boom is een holte aangetroffen. Door middel van een zaklantaarn is de holte geïnspecteerd op geschiktheid als vaste rust- en voortplantingsplaats. Uit de inspectie is gebleken dat de holte niet geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen, omdat deze niet naar boven doorloopt. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen is niet aan de orde.

Verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie:

Het is door de onderlinge afstand tot de bebouwing in de omgeving niet aannemelijk dat er in de directe invloedssfeer van de onderzoekslocatie potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn die negatieve invloed kunnen ondervinden van de werkzaamheden.

Foerageerhabitat:

De onderzoekslocatie zal, gelet op het aanwezige habitat gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en mogelijk ruige dwergvleermuis om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig, zoals de bomen in het park aan de noordzijde, de bomen in de tuinen aan de oostzijde, de bomen langs de Dorpsstraat en overige groen in de omgeving. Tevens zullen in de toekomstige situatie weer bomen worden aangeplant. Hierdoor zal de totale afname van foerageerhabitat maar enkele bomen betreffen.

Vliegroutes:

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. De aanwezige bomen vormen geen doorgaand lijnvormig element met vegetatie buiten de onderzoekslocatie. Hierdoor vormen de bomen geen onderdeel van een doorgaande migratieroute van Lunteren naar het buitengebied. Overtreding van de Wet natuurbescherming ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen is niet aan de orde.

4.6.3. Conclusie

De wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Archeologie

4.7.1. Beleid/regelgeving

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 uit 2012 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 Ede en de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde archeologisch onderzoek.¹

4.7.2. Situatie plangebied

Om de archeologische waarde van het terrein te bepalen heeft een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureauonderzoek uitgevoerd, aangevuld met een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende en karterende boringen (Archeologisch onderzoek in het kader van nieuwbouw aan de Dorpsstraat 29 en 35 Lunteren, Vestigia Archeologie & Cultuurhistori, rapportnr. V1703/ V18-3890 d.d. 14 januari 2019). Hieruit is gebleken dat in het grootste deel van het plangebied de ondergrond verstoord is vanwege eerdere werkzaamheden. Tijdens het verkennend booronderzoek leek het erop dat in het zuidwestelijke deel van het plangebied een intacte bodem aanwezig was. Het daarop volgende karterende booronderzoek heeft echter uitgewezen dat ook hier de oorspronkelijke bodem diep verstoord was.

4.7.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde 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 is dan ook niet noodzakelijk.

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 (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Cultuurhistorie

4.8.1. Beleid/regelgeving

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

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.

Satijn, O.P.N. & F.P.J. van Puijenbroek, 2019: Archeologisch onderzoek in het kader van nieuwbouw aan de Dorpsstraat 29 en 35 te Lunteren, gemeente Ede. Ruimtelijk advies op basis van bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (verkennende en karterende fase). *Vestigia Rapport V1703*, Amersfoort.

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

4.8.2. Situatie plangebied

In opdracht de initiatiefnemer is door Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Deze rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Gebouwd erfgoed

Uit de cultuurhistorische inventarisatie van Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie blijkt dat binnen of zeer nabij het plangebied drie gebouwen voorkomen met cultuurhistorische waarde:

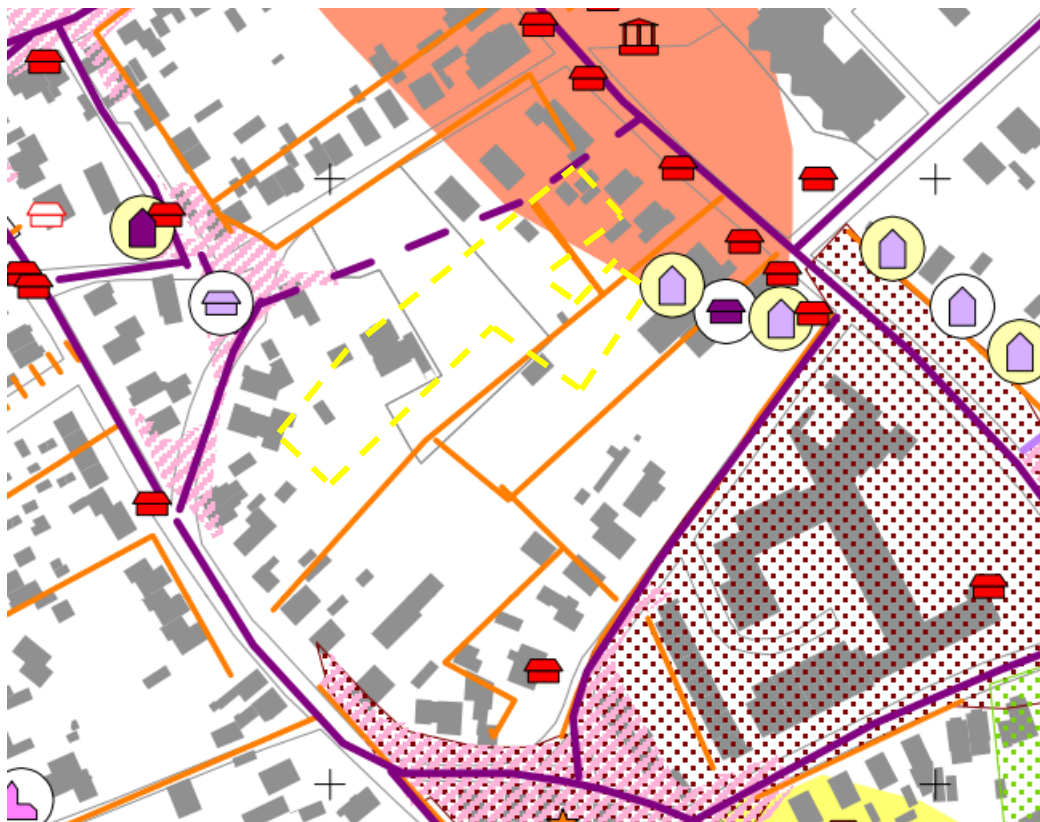
- Dorpsstraat 29 (gemeentelijk monument);
- Dorpsstraat 31a (beeldbepalend pand);
- Dorpsstraat 35 - Villa Euterpe (gemeentelijk monument).

Historisch-geografische elementen en structuren

In de cultuurhistorische inventarisatie van Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie wordt geconstateerd dat binnen en nabij het plangebied een aantal historisch-geografische elementen en structuren voorkomt. Het gaat daarbij om historische wegen (Dorpsstraat en Beeklaantje) en enkele historische kavelgrenzen. Op navolgend fragment van de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' zijn de historische wegen (paarse lijn) en historische kavelgrenzen (oranje lijn) weergegeven. De historische kavelgrenzen vallen ten dele samen met de begrenzing van het plangebied. Ook liggen gedeelten van historische kavelgrenzen

binnen het plangebied. De historische kavelgrenzen worden in de huidige situatie gemarkeerd door opgaande beplanting.

Ten zuidoosten van het plangebied lag volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart in het verleden een brink, een open ruimte waarop gedurende de nacht het vee werd gestald.



Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, inclusief begrenzing van het plangebied (gele streepjeslijn)

4.8.3 Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied komen historische kavelgrenzen voor, die gemarkeerd worden door opgaande beplanting. Deze historische lijnen blijven grotendeels gehandhaafd, waardoor de oude agrarische verkaveling herkenbaar blijft. Bestaande beplantingsstructuren worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de stedenbouwkundige inrichting en waar mogelijk versterkt.

In de redengevende beschrijving van het gemeentelijk monument Dorpsstraat 29 wordt aangegeven dat het huis staat in een diepe tuin met ligusterhaag. In de huidige situatie is de ruimtelijke samenhang van het huis met de tuin zeer gering. Vanuit cultuurhistorische perspectief bestaat er om die reden geen bezwaar tegen de aanleg van de entree tot het park en de bouw van de drie woningen langs het Beeklaantje.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de transformatie of herbestemming van de cultuurhistorisch waardevolle panden die binnen en nabij het plangebied voorkomen (Dorpsstraat 29, 31a en 35). Uitgangspunt is dat het kenmerkende ruimtelijk beeld van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble dat deze drie panden vormen, vanaf de Dorpsstraat niet aangetast mag worden. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het derhalve van belang om

met de nieuwbouw aan te sluiten bij de dorpse schaal van deze cultuurhistorisch waardevolle panden, alsmede bij de maat en schaal van de bebouwing aan de westzijde van het Beeklaantje (één bouwlaag met kap). In het beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat de nieuwbouw een passende verschijningsvorm en uitstraling krijgen.

4.8.4 Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaaï)

4.9.1. *Beleid/regelgeving*

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 gezoneerde 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 woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 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.

4.9.2. *Situatie plangebied*

Het plan omvat de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen. Voor alle in de directe omgeving gelegen wegen geldt een 30 km/uur-regime. Daarnaast is het plangebied buiten de geluidszone van de spoorlijn Ede-Amersfoort gelegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is de invloed van wegen met een 30 km/uur-regime op het bouwplan wel inzichtelijk gemaakt. Rond het plangebied hebben alleen de Dorpsstraat en de Boslaan, met circa 4.300 motorvoertuigen/etmaal, een relevante verkeersintensiteit. In onderstaande figuur is de gecumuleerde geluidsbelasting weergegeven (op 4 m boven maaiveld) ten gevolge van de 30 km/uur wegen in de omgeving.



Afbeelding: gecumuleerde geluidsbelasting wegverkeer (Lden, excl. Afrek ex. art. 110g Wgh)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de nieuwe (senioren)woningen in het plangebied voldoende ver van de wegen af zijn gelegen, zodat daar een goed akoestisch klimaat wordt bereikt dat overeenkomt met de wettelijke voorkeurswaarde.

4.9.3. Conclusie

Voor het plan vormt geluid van weg- en railverkeer geen belemmering.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1. Beleid/regelgeving

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 vervuulende 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 nationale, regionale en lokale 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.

4.10.2. *Situatie plangebied*

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel worden in totaal 13 appartementen/woningen gerealiseerd. Onderzoek naar de bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit en toetsing van deze bijdrage aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

Voor de toekomstige bewoners geldt dat de luchtkwaliteit in het plangebied voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen (op basis van gegevens uit de NSL-monitoring).

4.10.3. *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1. *Beleid/regelgeving*

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

Nota Parkeernormering

In deze nota is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen. In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

4.11.2. Situatie plangebied

Parkeren

Het totale plan moet voldoen aan de geldende Nota parkeernormering Ede. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen het nieuwe wooncomplex en de functie van het bestaande gebouw Euterpe.

Voor het monumentale gebouw Euterpe wordt uitgegaan van de huidige invulling. Het perceel heeft een woonbestemming met de functieaanduiding 'maatschappelijk'. Het voornemen bestaat dat het gebouw wordt gehuurd door de Hervormde kerk voor bijeenkomsten (clubs en lezingen) in de middag en avonden. Deze functie komt overeen met dat van een wijkcentrum/cultureel centrum. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2,0 pp/100m², wat overeenkomt met een totale vraag van 11 parkeerplaatsen (534 m²).

Daarnaast voorziet het plan in toevoeging van 10 seniorenappartementen en 3 grondgebonden seniorenwoningen. Als uitgangspunt wordt voor beide type woningen gerekend met de kengetallen voor een woning tussen 80 en 120 m². Voor de 10 appartementen moet rekening gehouden worden met 19 (10 x 1,9 pp) parkeerplaatsen. Dit is inclusief het parkeren voor bezoekers. De woningen aan het Beeklaantje beschikken over een lange oprit zonder garage op eigen terrein (rekenfactor 1,0 pp).

De parkeergarage onder het appartementencomplex wordt toegankelijk voor zowel bewoners als bezoekers van het complex. Daarmee is het niet toegestaan om de parkeerplaatsen te verhuren c.q. verkopen t.b.v. individueel gebruik. Uitwisseling van de parkeerplaatsen tussen verschillende bezoekers en bewoners moet mogelijk blijven

Daarnaast worden op terrein van de Vereniging van Eigenaren 2 parkeerplaatsen dicht bij de ingang van het appartementencomplex aangelegd. Deze worden openbaar toegankelijk en voorzien samen met de 10 parkeerplaatsen op openbaar gebied in 12 openbaar toegankelijke parkeerplaatsen.

Indien meerdere functies binnen een plangebied worden gecombineerd biedt de parkeernormering de mogelijkheid rekening te houden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen op basis van aanwezigheidspercentages van de diverse functies. De 12 beschikbare openbaar toegankelijke parkeerplaatsen voorzien daarbij op het maatgevende moment (werkdagavond) in de parkeervraag van zowel Euterpe als een restant parkeren voor de seniorenwoningen/-appartementen. Het beperkte tekort op het maatgevend moment van 1 parkeerplaats voor de woningen aan het Beeklaantje kan in de openbare ruimte worden opgevangen.

Ontsluiting

Het plangebied met het appartementencomplex en Euterpe wordt via een bestaande inrit ontsloten op de Dorpsstraat. De drie grondgebonden woningen ontsluiten via het Beeklaantje op de Dorpsstraat. De Dorpsstraat vormt de hoofdontsluitingsroute van het centrum van Lunteren en geeft aansluiting op het regionale wegennet.

Verkeersgeneratie

De invulling van het gebouw van Euterpe en daarmee de verkeersgeneratie wijzigt niet. De verkeersgeneratie voor de woningen en appartementen in het plan is ca. 7 voertuigbewegingen/woning per dag. In het appartementencomplex worden 10 nieuwe appartementen mogelijk gemaakt, wat overeenkomt met circa 70 voertuigbewegingen extra per dag. De nieuwe woningen aan het Beeklaantje hebben een verkeersgeneratie van ongeveer 21 voertuigbewegingen per dag. Zowel de Dorpsstraat als het Beeklaantje hebben voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

4.11.3. Conclusie

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12 Externe veiligheid

4.12.1. Inleiding

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

4.12.2. Wettelijk kader

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

4.12.3. Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen gelegen. Tevens vindt er geen relevante hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen over de rond het plangebied gelegen wegen plaats.

4.12.4. Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Veiligheid

4.13.1. Beleid/regelgeving

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.

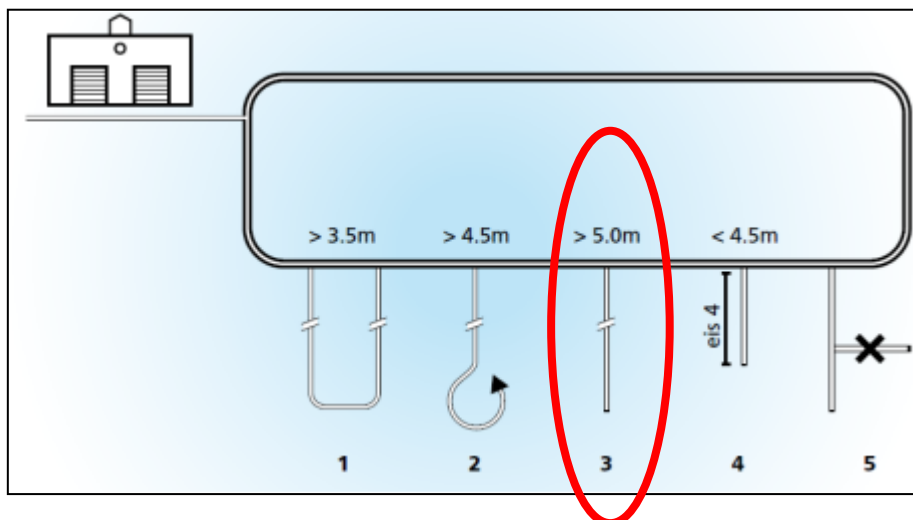
In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen 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.

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.

4.13.2. Situatie plangebied

Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Daarbij is uitgegaan van een verblijfsgebied met doodlopende weg zonder keerlus. In dat geval dient een minimale wegbreedte te worden aangehouden van 5 meter (zie onderstaande afbeelding).



Zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven wordt voldaan aan de minimale breedte van 5 meter. Vanuit het informele karakter en de landschappelijke uitstraling aan de voorzijde van het nieuw appartementengebouw wordt gekozen om een deel van de wegbreedte aan te leggen met gefundeerd gras.



Ten behoeve van de bereikbaarheid voor hulddiensten dient de toegangsweg verder te voldoen aan de navolgende voorschriften. Dit wordt bij de technische uitwerking nader uitgewerkt.

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²

- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Opkomsttijd

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor de planlocatie Dorpsstraat 35 te Lunteren bedraagt minder dan 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken.

Er ligt een ondergrondse brandkraan tegenover huisnummer 35 aan de Dorpsstraat met voldoende capaciteit als primaire bluswatervoorziening. Deze ondergrondse brandkraan ligt ongeveer 100 meter van de opstelplaats van dit object af. Er hoeven voor de bluswatervoorziening geen extra voorzieningen aangebracht te worden.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Beleidsregelgeving

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

4.14.2 Situatie plangebied

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Ruimte te reserveren voor duurzame en schone mobiliteit
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

Van bovenstaande wensen is invulling gegeven aan het onderdeel groene daken bij het woongebouw. Daarnaast geldt het uitgangspunt van aardgasloos bouwen en per 1 juli 2020 de BENG norm. In de parkeerkelder worden laadpalen geplaatst om het elektrisch rijden te stimuleren. Materiaalgebruik wordt bij voorkeur circulair of zodanig ingezet dat hergebruik in de toekomst eenvoudig mogelijk is.

4.14.3. Conclusie

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

5 Financiële uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst verstaan.

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

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend, bij werken met een standaard, is maatwerk noodzakelijk. Vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken en zijn opgenomen in 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. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2 Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven 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 maten (hoogten, oppervlaktes etcetera) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

In dit onderdeel is ook bepaald dat ondergeschikte bouwdelen bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen (maatvoering) buiten beschouwing worden gelaten zoals: plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

6.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramen gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen.

6.2.3 Algemene bepalingen

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende vergunning gebeurd is.

Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene regeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen wijzigings- en afwijkingsbepalingen.

6.2.4 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan, kan onder overgangsrecht eveneens worden voortgezet.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: Lunteren, De Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35).

6.3 Bestemmingen

Gemengd

De bestemming Gemengd is toegepast voor het pand aan de Dorpsstraat 35. Binnen deze bestemming zijn op de begane grond maatschappelijke functies toegestaan en op de verdieping mag gewoond worden. Ook is de bestaande bloemenkiosk specifiek aangeduid binnen deze gemengde bestemming. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de geldende planologische mogelijkheden. Het betreft een gemeentelijk monument dat als zodanig is aangeduid. Binnen de bestemming is aangegeven waar de parkeerplaatsen aangelegd worden/zijn.

Groen

Het nieuw aan te leggen park heeft de bestemming Groen, dat aansluit bij de geldende groenbestemming van het reeds bestaande buurtpark. Ten behoeve van de hellingbaan die als toegang voor de parkeerkelder zal gaan dienen is de aanduiding 'onderdoorgang' opgenomen.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Ook heeft de buitenruimte rondom het appartementencomplex deze bestemming. Binnen de bestemming is aangegeven waar parkeerplaatsen aangelegd worden/zijn.

Wonen

Ter plaatse van de te realiseren woningbouw is de bestemming Wonen gehanteerd. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is inzichtelijk om welke woningtypen het gaat (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen of gestapeld). Bij het appartementengebouw is het maximaal aantal wooneenheden op 10 gesteld.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden 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.

Op het woongebouw ligt een voorwaardelijke verplichting waarmee de realisatie van een vegetatiedak op het gebouw verplicht wordt gesteld. Een en ander binnen een periode van één jaar na de ingebruikname van het gebouw.

In het hele plangebied liggen nog twee voorwaardelijke verplichtingen. Eén voor het nog nader uit te voeren bodemonderzoek. En één voor de borging van de landschappelijke inpassing van het gebied.

7 Inspraak en overleg

7.1 Burgerparticipatie

Voor de onderhavige ontwikkeling is niet gekozen voor een afzonderlijk voorontwerp bestemmingsplan. De directe omgeving van het plangebied is actief benaderd op basis van een eerste concept stedenbouwkundig plan. De initiatiefnemer heeft op 9 juli 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden. De sfeer was goed en men was overwegend positief over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn enkele aandachtspunten meegegeven die bij de verdere planuitwerking een plaats hebben gekregen, zoals behoud en versterking groen aan kavelgrenzen om privacy te waarborgen. De planontwikkeling is vervolgens ook gepresenteerd tijdens een 'wooncafé' in Parkhotel Hugo de Vries op 2 april 2019.

7.2 Wettelijk vooroverleg

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden. Vanwege provinciale belangen is het concept ontwerpbestemmingsplan ambtelijk besproken. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Lunteren, Tuin van Euterpe (Dorpsstraat 35)" heeft van 13 augustus tot en met 23 september 2020 ter inzage gelegen. Op 10 september 2020 heeft de initiatiefnemer een informatieavond gehouden.

Binnen de ter inzage termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat en van een beantwoording voorzien.

8 Handhaving

8.1 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.

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.

9 Bijlagen

- Beeldkwaliteitplan 'de Tuin van Euterpe' Lunteren (CéGé, 2020)
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek (BOOT, kenmerk P18-0518-001, d.d. 1 oktober 2018)
- Quicksan ecologie (Econsultancy, rapportnr. 5975.001 D1, d.d. 26 februari 2018)
- Aanvullend veldonderzoek (Econsultancy, projectnummer 5975.003, d.d. 9 juli 2019).
- Archeologisch onderzoek (Vestigia Archeologie & Cultuurhistori, rapportnr. V1703/V18-3890 d.d. 14 januari 2019).