



TOELICHTING

**bestemmingsplan
'Lunteren, Dorpsstraat 225 en 225a'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING LOCATIE	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	4
1.4. PROCEDURE.....	5
1.5. LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHIJVING	5
2.1. PLANMETHODIEK	5
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	6
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	8
3.1. INLEIDING.....	8
3.2. RIJKSBELEID	8
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	12
3.5. CONCLUSIE BELEID	16
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	17
4.2. BODEM.....	17
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	18
4.4. WATER	19
4.5. ECOLOGIE.....	20
4.6. CULTUURHISTORIE	22
4.7. ARCHEOLOGIE	27
4.8. VERKEER EN PARKEREN	29
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	29
4.10. LUCHTKWALITEIT	30
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	30
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	32
4.13. BOMEN EN GROEN.....	32
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	34
5. UITVOERBAARHEID.....	36
5.1. ALGEMEEN	36
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	36
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1. INLEIDING.....	37
6.2. PLANSYSTEMATIEK	37
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	37
7. HANDHAVING	42
7.1. ALGEMEEN	42
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	42
8. BIJLAGEN	43

1. Inleiding

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



Luchtfoto ligging perceel

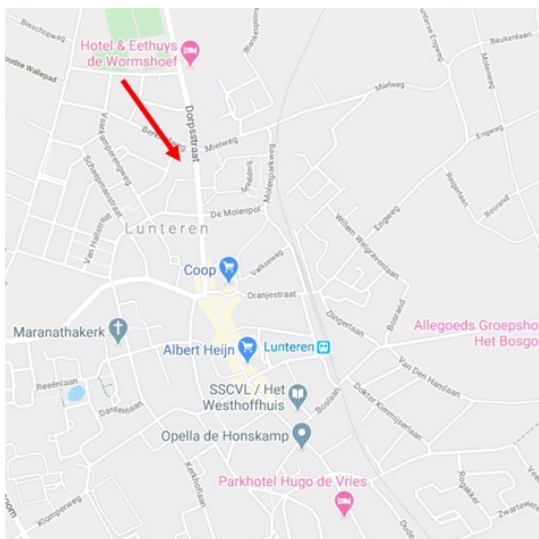
1.1. Aanleiding

Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het gebruik van het bestaande karakteristieke pand aan de Dorpsstraat 225 en 225a (kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummer 5677) als een reguliere woning. Het perceel loopt vanaf de Dorpsstraat 225 en 225a geheel door naar de achterliggende De Savornin Lohmanstraat. Aan de zijde van de Savornin Lohmanstraat wenst men een tweetal woningen te realiseren. Het gaat om een combi-woning: De combinatie van een reguliere gezinswoning van twee lagen met kap en een woning met één laag met kap. Deze laatste woning heeft een volledig woonprogramma op de begane grond. Het betreft een bijzondere dubbele woning voor twee afzonderlijke huishoudens maar zou ook als kangoeroewoning kunnen fungeren.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan Lunteren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een passende planologische basis om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2. Ligging locatie

Het plangebied ligt aan de Dorpsstraat ten noorden van het dorpscentrum van Lunteren.

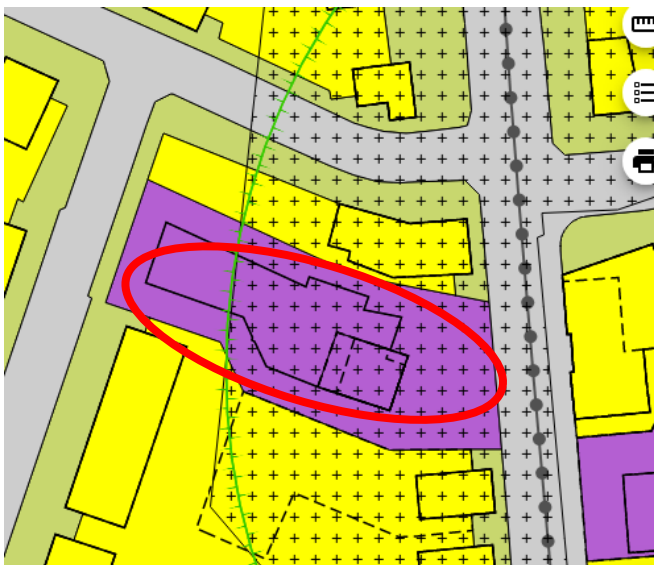


Ligging van de locatie binnen de kern van Lunteren

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 225-225a en aan de De Savornin Lohmanstraat. Ten noorden van het plangebied ligt de Berkhofweg en ten zuiden is de Vaarkamperengweg gelegen.

1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

De betreffende locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Lunteren (vastgesteld 11 december 2014). In het bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming Bedrijf. Binnen het bestaande bouwvlak is een bedrijfswoning aangeduid. Voorts heeft een deel van de bedrijfswoning de aanduiding 'karakteristiek pand'. Tot slot geldt op het perceel een dubbelbestemming Waarde- Archeologie en is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop van molen De Hoop. De gewenste woningen kunnen niet worden gerealiseerd binnen het huidige bestemmingsplan.



Verbeelding geldende bestemmingsplan Lunteren



perceel braak. Het perceel maakt deel uit van het historisch dorpsgebied van Lunteren net ten noorden van het centrumgebied. Karakteristiek is hier de variëteit in individuele panden en een zekere diversiteit aan functies. De bestaande woning is een karakteristiek pand dat samen met het open voorterrein een waardevol ensemble vormt. Opvallend is de terugliggende situering van het pand ten opzichte van de omliggende bebouwing en ook de gedraaide rooilijn die de kavelrichting volgt in plaats van de weg. Het pand heeft daardoor een ruime voorterrein waar enkele waardevolle beuken op staan. Achter het pand staat ook een waardevolle paardekastanje. Deze bomen zijn opgenomen als waardevolle bomen op de bomenkaart van Ede.

Het perceel loopt geheel door naar de achterliggende Savornin Lohmanstraat. De omgeving heeft hier een geheel ander karakter. Aansluitend aan de zuidzijde van het perceel staan sobere rijenwoningen uit de jaren '90 van de vorige eeuw van twee lagen met kap en bergingen in de voortuin. Er tegenover staan eveneens rijwoningen uit de jaren '90. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het achtererf van Dorpsstraat 227. De invulling is informeel met diverse schuren. Dit perceel ligt tevens aan de Berkhofweg, een oud dorpslint van Lunteren met vrijstaande en dubbele woningen van hoofdzakelijk één laag met kap. Het deel van het perceel dat grenst aan de Savornin Lohmanstraat is onbebouwd en heeft geen duidelijke functie. Het bestemmingsplan maakte hier wel bedrijfsbebouwing mogelijk, maar er heeft vermoedelijk nooit bebouwing gestaan. Het terrein wordt omgeven door een hoge haag.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit twee delen. Aan de zijde van de Dorpsstraat blijft de bestaande bebouwing behouden en krijgt een reguliere woonfunctie. Het voorterrein krijgt daarbij een functie als voortuin. De inrichting wordt daarop aangepast. Parkeren ten behoeve van de woning wordt daarbij opgelost op eigen terrein. Aan de zijde van de Savornin Lohmanstraat worden twee geschakelde woningen gerealiseerd met aan weerszijden ruimte voor parkeren. Deze nieuwe woningen vormen een ruimtelijke schakel tussen de historische bebouwing aan de Dorpsstraat en Berkhofweg en de meer functionele rijwoningen aan de Savornin Lohmanstraat. De nieuwe bebouwing bestaat uit een reguliere grondgebonden woning van twee lagen met kap en een woning bestaande uit één laag met kap en heeft een volledig woonprogramma op de begane grond (met name geschikt voor senioren). Het betreft een bijzondere dubbele woning voor twee afzonderlijke huishoudens maar zou ook als kangoeroewoning kunnen fungeren. Samen vormen beide woningen één geheel en samen krijgen ze een eigen uitstraling. Met de verschillende hoogten wordt voorzien in verschillende woonbehoeften, maar ruimtelijk wordt daarmee ook aan weerszijden aangesloten bij de hoogte van de omliggende panden. De woningen volgen daarbij de bestaande de rooilijn en aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een tuin en afstand tot de woning aan de Dorpsstraat. Om het perceel zoveel mogelijk te vergroenen is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan gaat uit van het volgende (voor een scherpere tekening, zie de bijlage bij de planregels):



Perceel zijde Dorpsstraat :

- De voorzijde van de woning krijgt een groene inrichting.
- De verharding wordt geminimaliseerd tot hetgeen noodzakelijk is voor parkeren voor 2 auto's.
- De voor- en zijkanten van de tuin worden omzoomd met een beukenhaag.
- De waardevolle beuken en kastanje worden behouden en duurzaam ingepast en ook de bestaande berk wordt duurzaam behouden en ingepast. Hier wordt onder andere aan bijgedragen door de groeiplaatsen verder te ontstemen.

•

Perceel zijde Savornin Lohmanstraat:

- De achtertuinen worden omzoomd door middel van een haag.
- De voortuinen worden omzoomd met een beukenhaag.
- Aan de zijkanten langs de perceelsgrenzen met de burens aan de voorzijde komt tevens een beukenhaag.
- In beide voortuinen worden leilindes aangeplant die in verband met de bescherming van de windvang van de molen De Hoop niet hoger mogen worden dan maximaal 4 meter.

Met de ontwikkeling van woningen op dit perceel wordt de mogelijkheid gecreëerd om een kwaliteitsslag te maken in de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid aan zowel de Dorpsstraat als de Savornin Lohmanstraat. In het verleden was hier een autobedrijf gevestigd, waarbij het terrein vol stond met geparkeerde auto's. De laatste jaren lag het perceel braak. Door de bedrijfsfunctie weg te halen kan het voorterrein aan de Dorpsstraat weer een fraaie invulling krijgen als groene voortuin en komen de waardevolle bomen ook weer beter tot hun recht. Het bestaande karakteristieke pand wordt daarbij opgeknapt en kan weer (volledig) dienst doen als woning. Aan de zijde van de Savornin Lohmanstraat wordt eveneens een bedrijfsfunctie weggehaald en hiermee kan het terrein een invulling krijgen dat beter aansluit bij het woonkarakter van de Savornin Lohmanstraat. Door hier uit te gaan van deze bijzondere dubbele woning kan zowel ruimtelijk een goede aansluiting worden gemaakt op de omgeving als ook worden voorzien in een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Door deze woningen op een natuurlijke wijze te combineren wordt bijgedragen aan een diverse woonomgeving voor jong en oud.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. BESLUIT ALGEMENE REGELS 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, Dorpsstraat 225 en 225a' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

3.2.1. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

3.2.2. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplандbouw.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plan(gebied) geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

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).

Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Deze ladder is in oktober 2012 ingevoerd en leidde vanaf die datum tot veel jurisprudentie. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro 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.

Overweging

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of de ontwikkeling zich kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het plan voorziet in de bouw van twee woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming in de bebouwde kom van Lunteren. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van

maximaal elf woningen geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro¹. Dit betekent dus dat in het onderhavig plan geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Mocht de grens tussen het al dan niet vallen onder de ladder van duurzame verstedelijking bij elf woningen liggen, dan is er voldoende grondslag om tot een positieve ladderonderbouwing te komen.

De vervolgvraag is of er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Onder de term bestaand stedelijk gebied wordt verstaan het 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het staat vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. Er is immers geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur en de bebouwing borduurt voort op bestaande stedenbouwkundige structuren langs de Dorpsstraat 225-225a respectievelijk De Savornin Lohmanstraat.

Voorts voldoet de ontwikkeling aan de ladder van duurzame verstedelijking indien wordt voorzien in een behoefte aan woningbouw. In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2016 - 2018 zijn circa 2.300 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2018, op basis van CBS-gereedmeldingen). In 2019 zijn 821 (netto 748) woningen gereedgemeld. Ook voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. Voor Ede is daarom in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) 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 Primosprognose 2019 onderschrijft die sterke groei.

Er is in dit plan sprake van een toename van woningbouw die opgenomen is in het gemeentelijke woningbouwprogramma/ Integrale Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale woningbouwafspraken die begin 2018 in de Regionale Woonagenda 2.0 zijn vastgelegd. De ontwikkeling past tevens bij diverse (kwalitatieve) uitgangspunten van de Woonvisie Ede 2030.

Nu de woningbouw is opgenomen in de gemeentelijke en regionale programmering en past in de gemeentelijke woonvisie, is de conclusie dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzame verstedelijking.

3.2.4. WATER

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:

- De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
- Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
- Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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.

¹ Raad van State, 16 september 2015, 201501297/1/R4

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

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 volgende relevante thema's 'intrekgebied' en 'grondwaterfluctuatietoneel'(zie hierover paragraaf 4.4).

Intrekgebied

Het intrekgebied betreft beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn. Hiermee wordt rekening gehouden via de planregels van het bestemmingsplan (zie hierover ook paragraaf Omgevingsverordening 3.3.2).

De hierboven genoemde thema's vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, Dorpsstraat 225 en 225a' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 31 maart 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 16 april 2021 in werking getreden.

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.

In de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende plangebied onder andere bepalingen opgenomen die gaan over het onderwerp uitbreiding, nieuw- en/of hervestiging van glastuinbouw. Daarnaast geldt dat er geen winning van fossiele energie mag worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat het een intrekgebied betreft. Dit is opgenomen als een zogenaamde instructieregel in de omgevingsverordening. Hetgeen betekent dat deze regeling doorwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende bepaling is dan ook overgenomen in het plan uit de Omgevingsverordening.

Voorts ligt het plangebied binnen de molenbiotoop van de windkorenmolen De Hoop. Ook voor de bescherming van de windvang van de molen is in de verordening een instructieregel opgenomen. Om een monumentale molen met een vrije windvang te laten functioneren, geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen, hoogtebeperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Door maatwerk/compensatie wordt de belevingswaarde en het functioneren van de molen door middel van windvang niet beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. In paragraaf 4.6 wordt hier verder op ingegaan.

Tot slot zijn in de Omgevingsverordening bepalingen opgenomen inzake de realisatie van nieuwe woningen. In artikel 2.2 is middels een instructieregel bepaald dat een bestemmingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk mag maken als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals in paragraaf 3.2.3. en 3.3.3 van deze toelichting is beschreven, past het voorliggende plan binnen de regionale woningbouwafspraken en wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.3.3. 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 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.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Het plangebied valt daarin binnen het deelgebied Historisch dorpsgebied. De waarde van deze gebieden ligt in het historische karakter van de bebouwing en de straten. Ze laten een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.

3.4.2. PARKEERBELEIDSPLAN

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. 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 een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.4.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

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

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

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

3.4.4. WATERBELEID

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en 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.

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022 d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit gemeentelijk rioleringsplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwatervisie

Ook voor grondwater is het beleid uit het GRP operationeel uitgewerkt in het document 'Hemel- en grondwaterbeleid' d.d. 20 augustus 2019. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

Het bouw- en inrichtingsplan wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid inzake water(afvoer).

3.4.5. BOMEN- EN GROENBELEID EDE

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de "belangrijke bomen", het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in

het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als 'geld op de bank te zetten', zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Visie openbare ruimte

In de zomer van 2016 is de Visie Openbare Ruimte vastgesteld. Hierin is de globale visie voor de inrichting van de openbare ruimte neergelegd, globaal zijn spelregels voor burgerparticipatie omschreven en wordt er een aanzet gegeven naar de te verwachten opgaves die eraan komen voor de gemeente Ede.

3.4.6. 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 een nieuwe woonlocatie 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 speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

De gemeente hanteert sinds enkele jaren voor nieuwbouwlocaties geen bovenwettelijke energieprestatie-eisen meer. Dit heeft te maken met de aanscherping van de wettelijke EPC (EnergiePrestatieCoëfficiënt) in het (rijks-)Bouwbesluit (meest recent per 1 januari 2015). In 2021 wordt de EPC vervangen door de zogenaamde BENG-eisen. BENG staat voor bijna-energieneutraal gebouw.

Alle nieuwe gebouwen moeten vanaf 1 januari 2021 (bijna) energieneutraal worden gebouwd, een deel van het energieverbruik moet door middel van duurzame energie toepassing worden verzorgd en er moeten maatregelen worden genomen ter voorkoming van oververhitting. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie).

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders 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.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen. De gemeente Ede zet in op toepassing van duurzaam opgewekte elektriciteit en warmte. Inwoners en bedrijven leveren en belangrijke bijdrage aan deze opgave. Vandaar dat bij nieuwbouw wordt gevraagd hier op in te spelen door:

- positionering van het gebouw ten opzichte van de zon;
- dakconstructie voldoende sterk te maken voor plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- plaatsen van zonnepanelen / zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

3.4.7. WOONVISIE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie 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 realisatie van twee woningen aan de zijde van de Savornin Lohmanstraat en het omzetten van de bedrijfswoning aan de Dorpsstraat 225-225a naar een reguliere woning zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). Het gemeentelijk woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2.0 (vastgesteld begin 2018) waarin de regionale woningbouwafspraken zijn vastgelegd.

De realisatie van woningen op deze locatie betreft een kleinschalige binnendorpse ontwikkeling en vormt een herontwikkeling van (deels) bestaand maar incourant bedrijfspvastgoed. Daarmee scoort het plan op spoor 2 van de Woonvisie. De twee nieuw toe te voegen woningen zijn verschillend in opzet. Eén van de woningen zal met name geschikt zijn voor senioren en zal -door zijn opzet en daarmee kleinere oppervlakte en inhoud- in het meer betaalbare segment worden gepositioneerd. De andere is een standaard eengezinswoning. Daarnaast zal het bestaande gebouw aan de Dorpsstraat weer zijn oorspronkelijke woonfunctie terugkrijgen. Het plan voorziet daarmee in spoor 4 (gevarieerde opbouw wijken dorpen) en spoor 5 (duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad). Het plan wordt in de nabijheid van het centrum van Lunteren ontwikkeld en is tevens op korte afstand gelegen van de Veluwe bossen. Ook op de sporen 7 en 8 van de Woonvisie scoort het plan daarmee hoog.

3.4.8. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

In paragraaf 4.6 worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

3.5. Conclusie beleid

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

4. Onderzoek en randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

4.1. Bedrijven en milieuzonering

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 beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid gevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Situatie plangebied

De bedrijvenbestemming wordt met dit plan omgezet naar een woonbestemming. Er zijn in de omgeving geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op het plangebied. De bestaande bedrijven in de omgeving worden al beperkt door de bestaande dichterbij de bedrijven gelegen woningen in het gebied. De ontwikkeling geeft daarom geen nieuwe beperkingen.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.2. Bodem

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 bestemming die beoogd is. 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.

Gemeentelijk bodembeleid

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota *Bodembeheer regio de Vallei* uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018.

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht,

omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Situatie plangebied

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het voormalig gebruik als autobedrijf verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de eigendomsoverdracht en mogelijke splitsing van het perceel is in februari 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.² Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

1. in de bovengrond lichte verhoogde gehalten aan kobalt, lood en PAK aanwezig zijn.
2. in de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen.
3. in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, xylenen en naftaleen aanwezig zijn.
4. er geen ondergrondse tanks bekend zijn.
5. in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Ook heeft, in het verleden, het westelijk deel van het plangebied waarschijnlijk gediend als moestuin of groentetuin. Dit deel is niet specifiek op asbest in bodem onderzocht. In moestuinen wordt soms asbest toegepast in afdekkingen of afscheidingen en dan is ook de bodem asbestverdacht. Maar omdat geen waarnemingen zijn gedaan van asbest in of op de bodem en geen verdachte bijmengingen zijn aangetroffen is het aannemelijk dat hier geen sprake is van een (sterke) verontreiniging met asbest.

De lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. Bij grondverzet dient wel rekening te worden gehouden met licht verontreinigde bovengrond.

Conclusie

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.3. Conventionele Explosieven (CE)

Beleid/regelgeving

Het landelijk beleid over conventionele explosieven is geregeld in ARBO-wetgeving.

Vanaf 1994 geldt vanuit de Arbeidsomstandighedenwet voor alle projecten in Nederland een wettelijke verplichting voor opdrachtgevers en werkgevers om voorafgaande aan de werkzaamheden een risico-inventarisatie en evaluatie (RI&E) uit te voeren in de "Veiligheid en Gezondheid" ontwerpfase (artikel 2.26 Arbowet). Dit is om te bepalen of er tijdens de uitvoeringsfase van projecten mogelijke risico's aanwezig zijn voor het uitvoerende personeel en de directe omgeving. De risico's moeten duidelijk zijn voordat er (beheers)maatregelen kunnen worden getroffen.

Om het maatschappelijk belang van veiligheid en gezondheid van en rondom de arbeid te waarborgen, is door de overheid gekozen voor een wettelijk verplichte certificatieregeling voor de borging van de kwaliteit/veiligheid voor het opsporen van CE. De regelgeving betreffende Arboveiligheid voor het opsporen van CE is vanaf 1 juli 2012 het Werkveld Specifiek Certificatie Schema voor het systeemcertificaat Opsporen Conventionele Explosieven (WSCS-OCE) in Nederland van kracht. In het WSCS-OCE worden eisen gesteld aan het opsporen van CE.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft gekozen voor een redelijk en proportioneel beleid voor het opsporen van CE.

Belangrijkste uitgangspunten voor het beleid zijn:

- Redelijke, maatschappelijk verantwoorde en proportionele omgang/beleid. Redelijk betekent onder andere op basis van realistische inschattingen van risico's. Dit vraagt om onafhankelijke deskundigheid. Ook betekent dit dat erkend wordt dat risico's nooit tot nul te reduceren zijn, en er per definitie een 'restrisico' bestaat. Men moet zich realiseren dat zelfs met detectieonderzoek niet alle CE worden gevonden, maar dat kwaliteit hier wel een belangrijke factor in speelt. Proportioneel betekent dat de kosten van het beleid in verhouding moeten staan tot de opbrengsten.

² Verkennend bodemonderzoek, Dorpsstraat 225 Lunteren, projectcode QQQ01515, d.d. 7 maart 2016

- De gemeente Ede hanteert een passief CE beleid. Dit houdt in dat er niet actief naar CE wordt gezocht maar dat er pas wordt opgespoord indien de CE een aantoonbaar risico vormen bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten of andere grondroerende werkzaamheden. De gemeente Ede hanteert hierbij het motto: “Wat er ligt, ligt er goed”.

Situatie plangebied

De locatie is op basis van de CE-verdenkingenkaart van Ede niet verdacht voor explosieven.

Conclusie

Er worden geen achtergebleven explosieven verwacht die een belemmering kunnen vormen of speciale aandacht vragen bij deze ontwikkeling.

4.4. Water

Beleid/regelgeving

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 waterhuishoudkundige 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. Het waterschap heeft op basis van haar belangen een positief advies afgegeven voor dit plan (d.d. 16 juni 2020, dossiercode 20200616-10-23545).

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. Wel ligt het gebied binnen de grondwaterfluctuatietoezone. Zie 'Grondwater'

Vuilwater

In de openbare weg ligt een gemengd rioolstelsel. Het huishoudelijk afvalwater van de woningen wordt afgevoerd naar dit riool.

Hemelwater

Het nieuw te realiseren verhard oppervlak van de twee-onder-één kapwoningen bedraagt circa 200 m². In navolging van het gemeentelijke beleid dient op eigen terrein 20 mm berging aangelegd te worden in een voorziening waarmee het regenwater kan infiltreren in de bodem. De vorm van de voorziening is vrij. Dit kan een bovengrondse groene voorziening zijn (sloot, wadi) of een ondergrondse voorziening (zoals bijvoorbeeld kratten). De bestaande woning mag het hemelwater blijven afvoeren op de huidige wijze. Indien gewenst kan ook hier het hemelwater afgekoppeld worden en gebruikt voor bewatering van de tuin en aanvulling van het grondwater middels infiltratie in de bodem.

Grondwater

Het perceel ligt in de grondwaterfluctuatietoezone. Bij het bouwpeil moet indien mogelijk hiermee rekening worden gehouden. Gezien de beperkte omvang van het perceel, is het belang om aan te sluiten op de omringende omgeving groter (zie 'Hoogten'). Mochten in de toekomst maatregelen noodzakelijk zijn om wateroverlast te voorkomen, zullen deze op groter schaalniveau genomen moeten worden.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg en wordt afgestemd op de vloerpeilen van de omliggende woningen, om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Ecologie

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied

kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede & natuurinclusief ontwerp/bouwen

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan te worden opgesteld dat voldoet aan de bovenstaande doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelencatalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied en ligt op een afstand van ruim 700 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is mogelijk sprake van externe werking voor het aspect stikstof. Voor overige aspecten is externe werking, gezien de afstand tussen plangebied en Natura 2000 gebied, uitgesloten. Het stikstofdepositie-effect van het plan op Natura 2000 gebied is in beeld gebracht. De bevindingen staan beschreven in het rapport 'Onderzoek stikstofdepositie - Aanleg- en gebruiksfase 2 nieuwe woningen Dorpsstraat 225 in Lunteren' van 20 mei 2020, opgesteld door Teus' Advies. Uit deze rapportage blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie-effect ter plaatse van Natura 2000 gebied optreedt van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen significant negatieve effecten veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000 gebied. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Soortbescherming

Voor het plangebied heeft er een quickscan ecologie³ plaatsgevonden. Uit deze quickscan ecologie blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet Natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

Bij de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht. Hiervoor zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

³ Quickscan flora en fauna, Dorpsstraat 225 Lunteren, Jansen boomverzorging, referentienummer 2020C14 d.d. 22 mei 2020

- Tijdens de uitvoering dient men alert te zijn op aanwezigheid van fauna en indien nodig dient men beschermende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Programma biodiversiteit & natuurinclusief ontwerp/bouwen

Voor het voorliggend bouwplan is een natuurinclusief ontwerp opgesteld waarin maatregelen worden genomen ten behoeve van het puntensysteem. De volgende maatregelen worden genomen:

Gebouwen

- het plaatsen van neststenen voor de huismus

Tuinen en erven

- aanleggen van drinkplek voor huismussen
- plaatsen van een insectenhotel
- aanplant insectenvriendelijk struik/boom

Groene buitenruimte

- aanleggen nieuwe hagen

Daarnaast worden er meerdere bomen ingepast in het huidige plan en worden er nog groene plantvakken aangelegd. Het plan voldoet daarmee aan het puntensysteem. Dit natuurinclusief ontwerp/bouwen is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan en het inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels zodat de uitvoering hiervan is geborgd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming en het programma biodiversiteit als bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen. In het kader van het gemeentelijk natuurbesluit dient het plangebied wel geschikt te worden voor verschillende plant- en diersoorten, waaronder voor insecten en huismussen. Dit wordt gedaan middels het gemeentelijke puntensysteem voor natuurinclusief bouwen.

4.6. Cultuurhistorie

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. De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het oostelijk gedeelte van het plangebied valt 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.”

Het westelijke gedeelte van het plangebied maakt onderdeel uit van Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2. Voor deze zone is de volgende beleidsstrategie van toepassing:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
- Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Situatie plangebied

Ontwikkelingsgeschiedenis

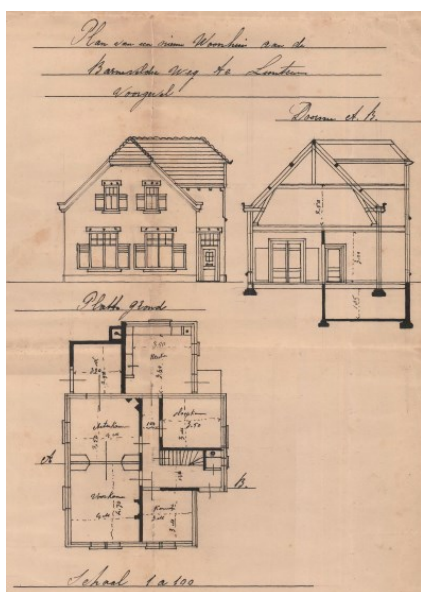
Het esdorp Lunteren is gelegen op een flank van de stuwwal. De nederzettingsstructuur kenmerkt zich van oudsher door een stervormig wegenpatroon, dat samenhangt met de functionele relatie die het dorp oorspronkelijk had met de omliggende akkers en heidevelden. Het gedeelte van de Dorpsstraat tussen de kruising met de Postweg respectievelijk Berkhofweg was tot het begin van de negentiende eeuw geheel onbebouwd. Dit deel van de Dorpsstraat had een recht beloop en liep over heidegronden. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat het oostelijk gedeelte van het plangebied destijds in gebruik was als heide. Het westelijk gedeelte van het plangebied maakte onderdeel uit van een aaneengesloten akkercomplex. Langs de randen van deze zogenaamde eng lagen wallen om loslopend wild te weren van de akkers.



Projectie van het kadastraal minuutplan 1811-1832 op een actuele luchtfoto. Het plangebied is rood omcirkeld. De gronden binnen het plangebied waren aan het begin van de 19de eeuw in gebruik als akker (bruin) en heide (paars).

In de loop van de negentiende eeuw werden kleine percelen heidegronden aan weerszijde van de Dorpsstraat in cultuur gebracht en in gebruik genomen als akker of bos. Aanvankelijk werd enige bebouwing nabij de kruising met de Postweg gebouwd. Aan het einde van de negentiende en begin van de twintigste eeuw ontwikkelde zich langs het rechte gedeelte van de Dorpsstraat geleidelijk een aaneengesloten bebouwingslint met boerderijen, vrijstaande woonhuizen en kleinschalige bedrijfsgebouwen.

Het pand Dorpsstraat 225 werd omstreeks 1920 gebouwd als woonhuis. Het eenlaags pand met L-vormige plattegrond is opgetrokken in baksteen en heeft een samengesteld zadeldak met wolfseinden. Uit historisch-kadastrale kaarten blijkt dat omstreeks 1922 al een klein bijgebouw ten noordwesten van het hoofdgebouw stond. In de loop van de tijd werd dit bijgebouw uitgebreid en vernieuwd, waarbij aan het einde van de 20ste eeuw een verbinding met het hoofdgebouw tot stand kwam. In de jaren vijftig van de vorige eeuw vond ten westen van het plangebied een dorpsuitbreiding plaats, die bestond uit blokjes eengezinswoningen van twee woonlagen met kap. In de jaren negentig werd de bebouwing van deze woonbuurt gedeeltelijk vernieuwd.



Links: Bouwtekening Dorpsstraat 225 (destijds Barneveldscheweg) uit 1920 (bron: Gemeentearchief Ede, iedentificatienummer 1920B1694-Tekeningen-2).

Rechts: Kadastrale hulpkaart Lunteren, sectie K, perceelnummer 3600 (bron: Kadaster Archiefviewer, archiefnummer 471).

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Dorpsstraat (weg vóór 1832, donker paarse lijn), de Mielweg en Berkhofweg (weg tussen 1832 en 1938, licht paarse lijn) en historische kavelgrenzen (oranje lijn).

Molenbiotoop

In het geldende bestemmingsplan Lunteren is een aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' opgenomen voor de gronden ter plekke van de beoogde nieuwbouw langs de De Savornin Lohmanstraat. De molenbiotoop is opgenomen om de vrije windvang van windmolen 'De Hoop' (Spoorwiel 5a Lunteren) in stand te houden. Een goede molenbiotoop - dat wil zeggen de omgeving waarmee de molen in relatie staat - is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.



Fragment van de verbeelding van het bestemmingsplan Lunteren, met aanduidingsvlak van de 'vrijwaringszone-molenbiotoop 1'. De locatie van de beoogde nieuwbouw ligt op circa 105 meter vanaf de molen, binnen 'vrijwaringszone-molenbiotoop 2')

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone B (zone B begint vanaf 100 meter uit de molen) maximaal zo hoog mag worden gebouwd als de maat die voor deze zone op de verbeelding is aangegeven; als maximale bebouwingshoogte geldt de uitkomst van de volgende formule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

Aan de hand van onderstaande basisgegevens is een berekening uitgevoerd:

x = 105 meter (tekening Architectenbureau ABCV)

n = 50 (er is sprake van een gesloten gebied)

c = 0,2

z = $12,03^a + 1,39^b = 13,42$ m

$H(x) = (105/50 =) 2,1 + (0,2/13,42 =) 2,7 \Rightarrow 4,8$ meter

^a lengte gevlucht = 24,06 meter (bron: De Nederlandse Molendatabase - www.molendatabase.nl)

^b in plaats van de hoogte van de molenbelt is in deze berekening uitgegaan van het verschil in maaiveldniveau tussen de molen en de nieuwbouw. Volgens de Molenbiotoopinventarisatie (Biotooprapport 56 Molen De Hoop) bedraagt de maaiveldhoogte van de molen 16,80 meter +NAP, terwijl de nieuwbouw zich bevindt op 15,41 meter +NAP. Het verschil in maaiveldniveau bedraagt derhalve 1,39 meter.

Uit de berekening volgt dat de maximale toelaatbare hoogte ter plaatse van de nieuwbouw 4,8 meter bedraagt. In het ontwerp van ABCV wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 10,0 meter. Een deel van de nieuwe bebouwing wordt 7,2 meter hoog. De maximaal toelaatbare hoogte wordt door de nieuwbouw overschreden.

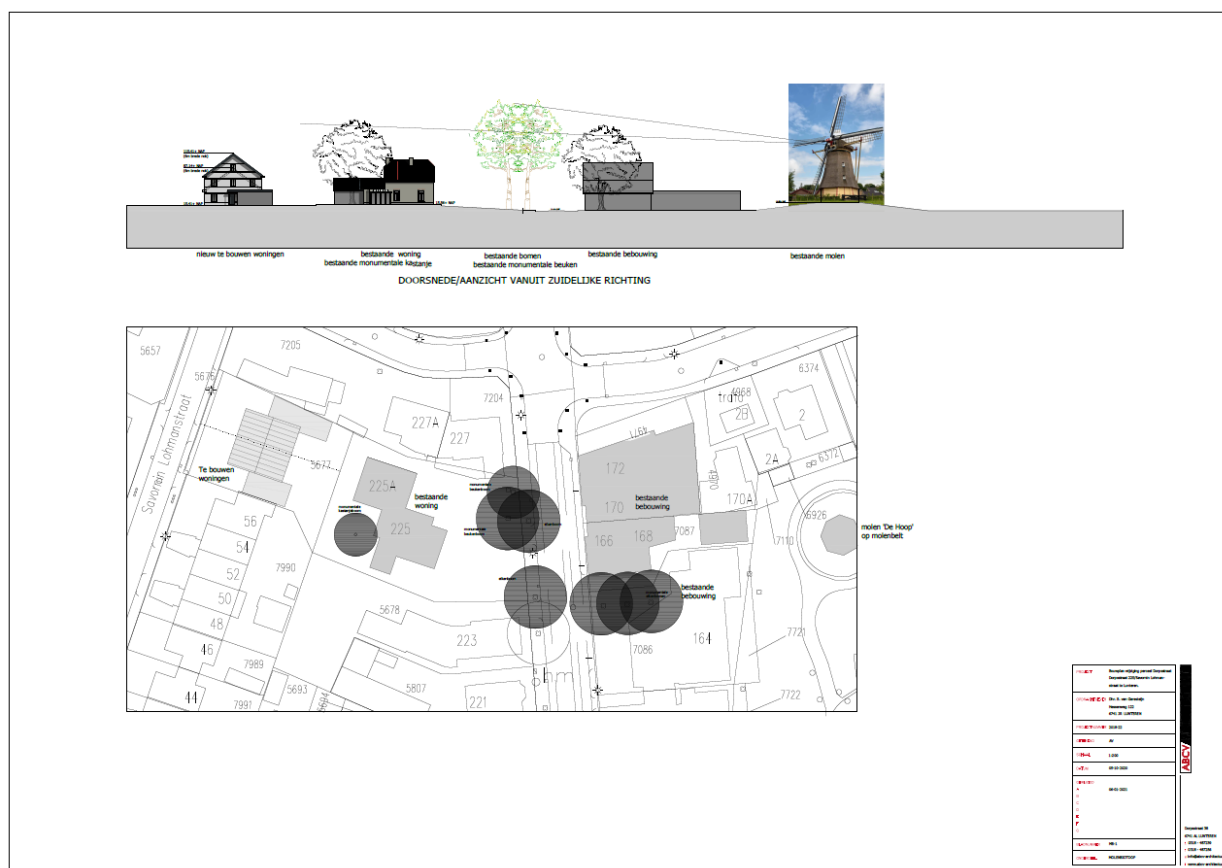
In de huidige situatie is reeds bebouwing aanwezig tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw. Deze bebouwing is lager dan de beoogde nieuwbouw en heeft de volgende nokhoogte:

- Dorpsstraat 225: circa 7,8 meter;
- Dorpsstraat 225a: 5,4 meter;
- Dorpsstraat 166, 168, 170 en 172: ca. 9,8 meter, met lager bouwdeel van ca. 5,4 m.⁴

Bovendien staat tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw een aantal grote bomen, waaronder:

- twee monumentale beuken aan de voorzijde Dorpsstraat 225;
- een monumentale kastanjeboom aan de achterzijde van Dorpsstraat 225;
- drie monumentale eiken ten noorden van het pand Dorpsstraat 164.

Op onderstaande situatietekening⁵ zijn de bebouwing en bomen weergegeven, die zich tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw bevinden. Door de bestaande bebouwing en de aanwezige bomen wordt de vrije windvang van molen 'De Hoop' aan de westzijde reeds in belangrijke mate belemmerd.⁶ Geconcludeerd wordt dat de windvang van de molen niet significant belemmerd zal worden door het voorgenomen bouwplan.



Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. De nabij de planlocatie gelegen molen "De Hoop" geniet bescherming als rijksmonument (monumentnummer 14481). Een deel van de bebouwing binnen het plangebied heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Lunteren' een bouwaanduiding 'karakterstiek' gekregen. Het gaat daarbij om het

⁴ Globale inschatting op basis van meting in Globespotter.

⁵ Zie voor een scherpere tekening de bijlage: Hoogtetekening molenbiotoop (d.d. 06-01-2021)

⁶ Uit het biotooprapport (nr. 56) dat als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lunteren' uit 2014 blijkt dat de biotoopnorm aan de westzijde in sterke mate wordt overschreven.

woonhuis dat omstreeks 1920 werd gebouwd. In de regels is vastgelegd dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een karakteristiek pand geheel of gedeeltelijk te slopen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek'.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 en 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning in het karakteristieke pand, waarbij het bestaande bouwvolume en de indelingsstructuur ongewijzigd zullen blijven. Vanuit cultuurhistorisch opzicht bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, daar de nieuwe functie er niet toe zal leiden dat kenmerkende elementen van het karakteristieke pand door (gedeeltelijke) sloop op onevenredige wijze verstoord zullen worden.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt de toevoeging van nieuwe bebouwing aan de Savornin Lohmanstraat geen bezwaar. Het planvoornemen heeft geen effect voor de historische wegen en kavelgrenzen in de omgeving van het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied behouden blijven.

4.7. Archeologie

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

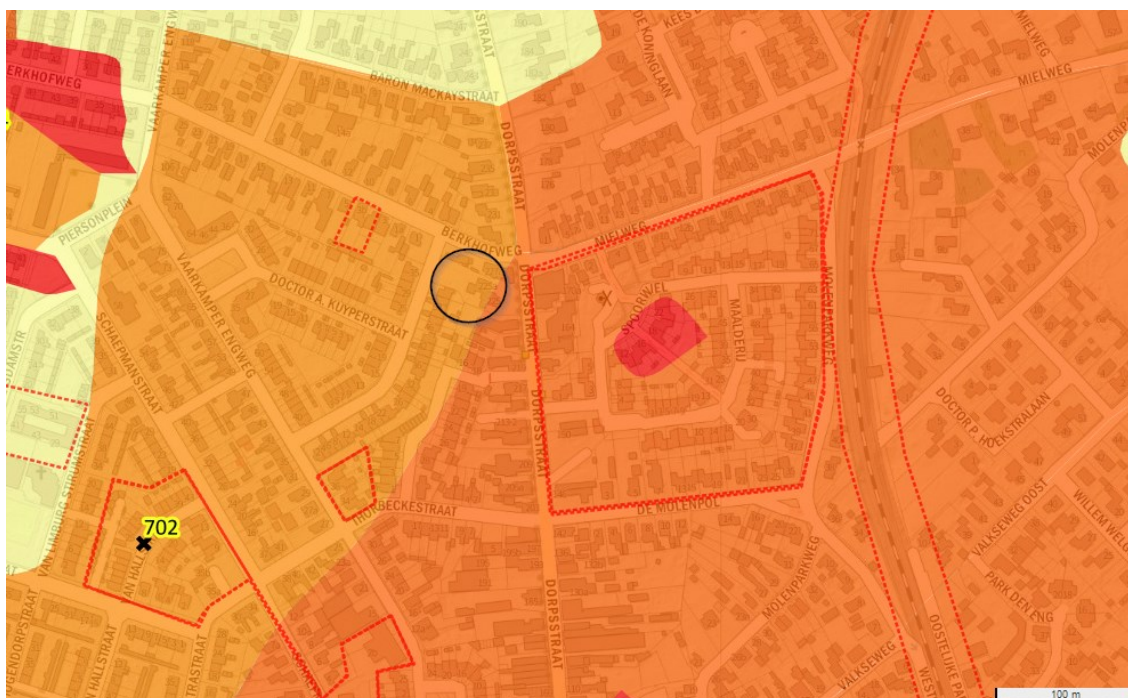
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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 Ede⁷.

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge tot hoge integrale cultuurhistorische betekenis. In het oostelijk deel van het plangebied geldt in het huidige bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. In het westelijk deel van het plangebied is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

⁷ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffjes, 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.



Figuur: Plangebied in zwart op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartblad archeologie.

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel zijn binnen een straal van 250 meter drie archeologische onderzoeken uitgevoerd in het verleden.

Ca. 150 meter ten westen van onderhavig plangebied aan de Berkhofweg is in 2008 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek een intact plaggendek aanwezig met daaronder resten van de podzolbodem. Ondanks het advies om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren, is geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

Ca. 150 meter ten zuiden van onderhavig plangebied aan de Thorbeckestraat is in 2006 een bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Hier bleek tevens een intact plaggendek met daaronder resten van een podzolbodem aanwezig te zijn. Ondanks het advies om een archeologische begeleiding uit te voeren, is geen vervolgonderzoek uitgevoerd.

Ca. 100 meter ten oosten van onderhavig plangebied in plangebied De Molenpol zijn in 2008 t/m 2010 een booronderzoek en archeologische begeleiding uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen. Bovendien bleek de bodem in grote delen verstoord te zijn. Het plangebied De Molenpol werd daarom vrijgegeven van verder archeologisch onderzoek.

Conclusie

Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting. In het kader van de onderhavige ontwikkeling binnen het plangebied is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De vrijstellingsgrenzen conform het archeologiebeleid van de gemeente worden niet overschreden.

Om te voorkomen dat eventuele archeologische waarden bij toekomstige ontwikkelingen onevenredig verstoord worden, blijft een dubbelbestemming Waarde - Archeologie op het oostelijk deel van het plangebied van toepassing. De begrenzing van de dubbelbestemming blijft gelijk in het nieuwe bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld binnen de zone met een dubbelbestemming Waarde - Archeologie dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Dorpsstraat en de Savornin Lohmanstraat. Deze wegen zijn beide erftoegangswegen met een maximum snelheid van 30km/u. Langs de Dorpsstraat is daarnaast een parkeerverbodszone van kracht en zijn er geen parkeervakken in de nabijheid aanwezig. Dat wil zeggen dat men hier niet langs de kant van de weg mag parkeren en het parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats moet vinden en of in de zijwegen.

Men voldoet op eigen terrein aan de gemeentelijke parkeernormen met dien verstande dat het bezoekers parkeren in de openbare ruimte opgevangen moet worden. Dit levert geen problemen op.

Op de Dorpsstraat zijn fietsstroken aanwezig die onderdeel vormen en een verbinding hebben met het gemeentelijke fietsnetwerk. De woningen aan de Savornin Lohmanstraat zijn op korte afstand gelegen van deze fietsvoorziening aan de Dorpsstraat. De toename van het aantal verkeersbewegingen is (zeer) beperkt. Voor twee extra woningen komen er per dag ca 15 verkeersbewegingen bij. Die kunnen zowel in noordelijke of zuidelijke richting wegrijden en op korte afstand aansluiten op het hoofdwegennet. Door deze geringe toename blijft ook de verkeersveiligheid vergelijkbaar met de huidige situatie.

Conclusie

Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.9. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaaai)

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 wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai 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) en voor spoorlawaaai 55 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. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en voor spoorlawaaai 68 dB.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige objecten (woningen). Rondom het plan zijn wegen aanwezig, zoals de Dorpsstraat, met een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. Vanwege het 30 km/uur-regime zijn deze wegen niet zoneringsplichtig volgens de Wet geluidhinder. Wel dient de invloed van deze wegen op de woningen in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden beschouwd. Hiervoor wordt bij een afweging van maatregelen aansluiting gezocht bij de normering uit de Wet geluidhinder.

Aangezien de verkeersintensiteit over de Dorpsstraat en de andere wegen zeer beperkt is, kan zonder verdere berekeningen geconcludeerd worden dat ter plaatse de nieuwe woningen zal worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.10. Luchtkwaliteit

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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden per saldo een tweetal woningen toegevoegd en een bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van (per saldo) twee nieuwe woningen.

4.11. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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.

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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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.

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12. (Brand-)Veiligheid

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.

Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.13. Bomen en Groen

Beleid/regelgeving

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

Ede bestaat voor 90% uit groen. Bomen leveren een belangrijke bijdrage aan dit karakter. Om dit groene karakter te behouden heeft de gemeente Ede een overzicht van alle waardevolle en monumentale bomen in Ede, ook op particulier terrein. Door inzichtelijk te maken waar deze bomen in Ede staan, kunnen we de bomen beter beschermen. Een deel van de bomen in de gemeente zijn monumentale en waardevolle bomen. Dit zijn oude bomen die belangrijk zijn voor de herkenbaarheid van de omgeving.

Groen

In het groenbeleid is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Lunteren ligt in de overgangszone tussen de Veluwe en de Vallei. Centraal voor Lunteren staat het versterken van deze zone in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

Japanse duizendknoop

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreid zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edede-in-ontwikkeling/japanse-duizendknoop>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Situatie plangebied

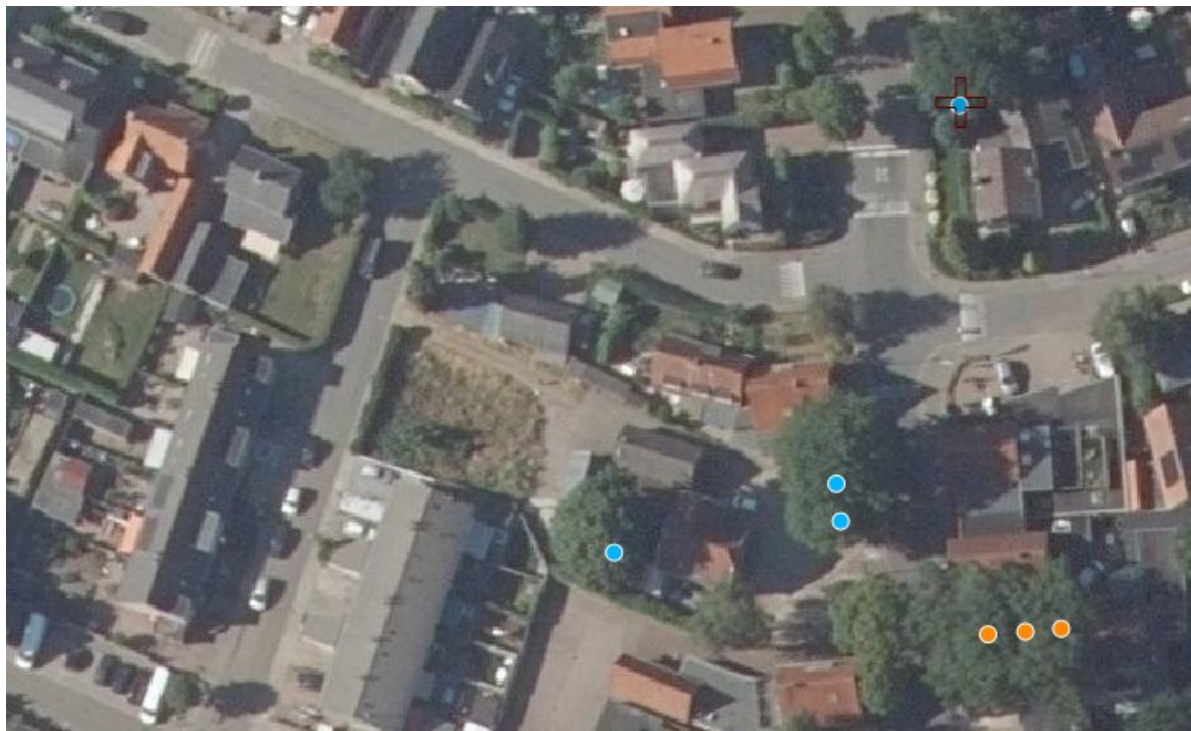
Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie grenst aan de groenstructuur.



Monumentale en waardevolle bomen

Op de te ontwikkelen locatie staat 3 waardevolle bomen (één paardenkastanje en twee beuken). Deze bomen zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Invasieve soorten

Voor zover bij ons bekend is er geen besmettingslocatie van de Japanse duizendknoop op de te ontwikkelen locatie.

Conclusie

Randvoorwaarden aan de ontwikkeling is een goede aansluiting op de groenstructuur van de Dorpsstraat en handhaving van de waardevolle bomen op het perceel.

Uit het terreininrichtingsplan wordt duidelijk dat de zijde van de Dorpsstraat groen wordt ingevuld en daarmee een duurzame instandhouding van de twee beuken haalbaar is en goede aansluiting op de groenstructuur wordt geleverd. Ook rondom de waardevolle paardenkastanje worden geen werkzaamheden uitgevoerd. Aan de gestelde randvoorwaarden wordt dus voldaan.

De bouwwerkzaamheden vinden plaats aan de zijde van de Savornin Lohmanstraat. Voor deze zijde gelden vanuit groen geen extra randvoorwaarden.

4.14. Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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. Tenslotte 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:

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

Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder gemeente Lunteren, sectie K, nummer 5677. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 1486 m2. Het plangebied betreft particulier eigendom.

Kostenverhaal

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

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit is onder meer het geval indien een anterieure overeenkomst is gesloten.

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening middels een anterieure overeenkomst. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over zijn bouwplan middels een brief en daarbij de gelegenheid gegeven om contact met hem op te nemen voor eventuele vragen. Hierop zijn geen reacties ontvangen.

Vooroverleg

Voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Dorpsstraat 225 en 225a' heeft van donderdag 25 maart tot en met woensdag 5 mei 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

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

6.2. Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Lunteren, Dorpsstraat 225 en 225a' is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene regels waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.3. Bestemmingsplanregels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

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

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

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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

Bestemmingsomschrijving

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

Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6)

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 bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 7)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

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

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

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

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwvlakgrenzen te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Algemene procedureregels (artikel 12)

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

Overige regels (artikel 13)

In dit artikel wordt geregeld dat bij een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeeropgave, zoals neergelegd in de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017". Indien deze regeling wordt gewijzigd, moet rekening worden gehouden met deze wijziging. Bij een omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken, indien anderszins in voldoende ruimte kan worden voorzien. Ten slotte kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken in bijzondere omstandigheden (zie hiervoor de hardheidsclausule), op basis van criteria van de "Nota parkeernormering gemeente Ede 2017 "

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 14)

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

Slotregel (artikel 15)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Tuin (artikel 3)

De voortuin bij de woningen zowel aan de Dorpsstraat 225-225a en aan de Savornin Lohmanstraat heeft de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen tot 1 meter wel toegestaan. Parkeren op deze gronden, voor zover gelegen voor de voorgevel van de woning, is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten.

Wonen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven dat het gaat om vrijstaande woningen middels de aanduiding vrijstaand. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze bebouwing is toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Omdat aan de zijde van de Dorpsstraat 225-225a Lunteren in de bestaande situatie deze aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling wordt overschreden, zijn de oppervlaktematen van de bestaande aan- en uitbouwen toegestaan ook in geval herbouw.

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.

Dubbelbestemming

Waarde-Archeologie (artikel 5)

De aanwezige archeologische (verwachtings)waarde in het plangebied wordt beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Indien bodemverstoring plaatsvindt met een oppervlakte van meer dan 250m² of een diepte van meer dan 30 cm dan is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde –Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. (zie hierover ook paragraaf 4.7 Archeologie).

Algemene aanduidingsregels (artikel 9)

Karakteristiek (bouwaanduiding)

Met de aanduiding 'karakteristiek' wordt sloop van het karakteristieke pand aan de Dorpsstraat 225-225a Lunteren voorkomen. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt een aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook zijn er enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In de planregels worden deze ondergeschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan gevraagd moet worden. Het voorgaande heeft met name betrekking op gedeeltelijke sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast: indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting; indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

Milieuzone-intrekgebied (gebiedsaanduiding)

In de Omgevingsverordening van provincie Gelderland is opgenomen dat er geen winning van fossiele energie mag worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan, omdat het een intrekgebied betreft. Dit is opgenomen als een zogenaamde instructieregel in de omgevingsverordening. Hetgeen betekent dat deze regeling doorwerkt in het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende bepaling is dan ook overgenomen in het plan uit de Omgevingsverordening. Daarmee is het bestemmingsplan in lijn met de Omgevingsverordening.

Overige zone- voorwaardelijke verplichting (gebiedsaanduiding)

Om de landschappelijke kwaliteit te borgen ten behoeve van het mogelijk maken van de woonbestemming is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld (zie hierover ook paragraaf 2.3 en 4.5). Dit inpassingsplan (inclusief de natuurinclusieve maatregelen) is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Vrijwaringszone-molenbiotop (gebiedsaanduiding)

Vrijwaringszone-molenbiotop 1

Omdat nabij het plangebied molen De Hoop ligt, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotop' opgenomen. In de regels is voor nieuwe bebouwing in een straal tussen de 100 en 400 meter rondom de molen een maximale bouwhoogte toegestaan die niet meer mag bedragen dan de uitkomst van de volgende formule: $(\text{de afstand tot molen}/50) + (0,2 * \text{askophoogte})$. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen mogelijk om af te wijken. Binnen de zone geldt tevens een vergunningstelsel. Zie ook paragraaf 4.6 met betrekking tot de molenbiotop.

Vrijwaringszone-molenbiotop-2

Omdat nabij het plangebied molen De Hoop ligt, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotop-2' opgenomen. Binnen de eerste 100 meter gerekend vanaf de voet van de molen, mogen zich geen obstakels rondom de molen bevinden. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen mogelijk om af te wijken. Binnen de zone geldt tevens een vergunningstelsel. Zie ook paragraaf 4.6 met betrekking tot de molenbiotop.

Waardevolle boom (functieaanduiding)

Met de aanduiding 'waardevolle boom' worden de waardevolle bomen binnen de gemeente Ede beschermd. Dit vloeit voort uit het Bomenbeleidsplan. Op grond van deze aanduiding moet er rekening worden gehouden met bebouwing in relatie tot de waardevolle boom. In deze regeling is geen bepaling opgenomen voor wat betreft het kappen van bomen. De omgevingsvergunning voor het kappen is via de Algemene plaatselijke verordening geregeld.

7. Handhaving

7.1. 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.

7.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

8. Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Dorpsstraat 225 Lunteren, Greenhouse Advies, projectcode QQQ01515, d.d. 7 maart 2016
2. Wateradvies, 16 juni 2020, dossiercode 20200616-10-23545
3. Onderzoek stikstofdepositie - Aanleg- en gebruiksfase 2 nieuwe woningen Dorpsstraat 225 in Lunteren', Teus' Advies, d.d. 20 mei 2020
4. Quicksan flora en fauna, Dorpsstraat 225 Lunteren, Jansen boomverzorging, referentienummer 2020C14 d.d. 22 mei 2020
5. Hoogtetekening molenbiotoop d.d. 06-01-2021