



architectuur en
bouwmanagement

TOELICHTING

projectnummer VI-432
betreft Bestemmingsplanwijziging Vijfsprongweg 90-92 in Lunteren
datum 9 juli 2020



INHOUD

1. INLEIDING	3
2. VOORONDERZOEK	3
3. GESTELDE VOORWAARDEN	3
3.1 Compenserende sloopmeters	3
3.2 Landschappelijke inpassing	4
3.3 Maatschappelijke tegenprestatie	5
3.4 Ecologie	5
3.5 Water en riolering	6
3.6 Archeologie	6
3.7 Groen	6
3.8 Onderbouwing geschatte bouwkosten	6
3.9 Aanvragen definitief verzoek	7
4. BIJLAGE 1	8
Toelichting/onderbouwing van [REDACTED]	

1. INLEIDING

De bestemmingsplanwijziging betreft het realiseren van twee vrijstaande woningen (met een woonbestemming) op een perceel waar nu één villa (woonbestemming) en één recreatiewoning (recreatiebestemming) zijn toegestaan. De aanduiding 'villa' (maximaal 1100m³) en de recreatiewoning (maximaal 300m³) zullen worden verwijderd. De twee nieuwe woningen krijgen een inhoud van maximaal 560m³ met elk een bijgebouw van maximaal 75m².



Een afbeelding van de huidige bestemmingsplankaart.

2. VOORONDERZOEK

Voor deze bestemmingswijziging is op 31 mei 2019 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Ede. In een brief van 31 oktober 2019, met het kenmerk 109980, heeft de gemeente aangegeven mogelijkheden te zien om mee te werken aan het verzoek tot bestemmingsplanwijziging. Hierbij zijn wel een aantal voorwaarden gesteld. In deze toelichting zullen wij reageren op de gestelde voorwaarden.

3. GESTELDE VOORWAARDEN

3.1 Compenserende sloopmeters

Voor het toevoegen van een extra woonrecht zijn 300m² aan compenserende sloopmeters vereist volgens het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'. Echter, in tegenstelling tot het principeverzoek krijgen de nieuwe woningen (op verzoek van de opdrachtgevers [REDACTED]) een maximale inhoud van 560m³ in

plaats van maximaal 660m³. In verband hiermee zijn compenserende sloopmeters niet van toepassing. In overleg met dhr. J.W. van den Bovenkamp van de gemeente Ede is namelijk afgesproken dat bij het bouwen van een woning kleiner dan 660m³ er per kubieke meter 1,5m² aan sloopmeters minder gecompenseerd hoeft te worden. Bij het bouwen van twee woningen van maximaal 560m³ wordt er dus 200m³ minder gebouwd. Dit zorgt voor de volgende rekensom: $200 \times 1,5 = 300\text{m}^2$.

Dit besparen op sloopmeters komt niet omdat [REDACTED] niet bereid zijn om hiervoor te betalen maar wel vanuit hun visie op het moderne bouwen en wonen. Zij willen zo min mogelijk het milieu belasten. De nieuwe woningen worden energieleverende-, levensloopbestendige woningen. Martin en Louise zullen de woning zoveel mogelijk eigenhandig bouwen. Bij een eerder bouwproject aan de Barneveldseweg 10 in Lunteren hebben zij bewezen dit ook daadwerkelijk te kunnen waarmaken.

3.2 Landschappelijke inpassing

Er is vanuit landschappelijk oogpunt geen bezwaar omdat het binnen de bestaande beleidsregels past. Van belang is dat een informeel en natuurlijk beeld vanaf de weg in stand wordt gehouden. Belangrijk is dat het gevarieerde beeld van 'landelijk wonen in het bos' in stand blijft. Het doel van [REDACTED] is om zoveel mogelijk groen te handhaven. De nieuwe woning aan de westzijde van het perceel wordt gebouwd ter plaatse van de bestaande woning. De huidige groene inpassing kan daardoor gehandhaafd blijven. Tussen de twee nieuwe woningen zal een groenblijvende haag worden aangebracht. Voor een overzicht wordt verwezen naar de Landschappelijke Inpassing van CéGé Architectuur en Bouwmanagement. De bestaande bomen binnen- en rondom het bouwvlak zijn ingemeten en beoordeeld door Boomadviesbureau Duifhuizen.



Een foto van de huidige woning ter plaatse van de inrit.

3.3 Maatschappelijke tegenprestatie

De gemeente verwacht van de initiatiefnemer dat hij een maatschappelijke tegenprestatie zal leveren bij de bouw van twee woningen in natuurgebied Veluwe. Er wordt gestreefd naar een gedragen ontwikkeling in samenhang met een maatschappelijke opgave (bijv. versterking natuur, recreatie, cultuur, etc.). De gemeente vraagt de initiatiefnemer te onderzoeken of de nieuwe ontwikkeling voldoende bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in Ede. Daarvoor maakt de gemeente gebruik van de 'Handreiking Omgevingskwaliteit'. In die handreiking staan 12 thema's centraal, die verdeeld zijn over drie pijlers; mensen, de aarde en onze welvaart. Hieronder een overzicht van de uitgangspunten voor deze ontwikkeling afgespiegeld tegen de drie genoemde pijlers.

Mens

- De nieuwe woningen worden energieleverende-, levensloopbestendige woningen;
- Realiseren van innovatieve kleine(re)/betaalbare woningen geschikt voor diverse doelgroepen. In plaats van de toegestane 660m³ worden de woningen met een maximale inhoud van 560m³;

Aarde

- Behoud van waardevolle bomen en bosjes;
- Gebouwen en buitenruimte worden natuurinclusief uitgevoerd (plek bieden aan dieren en planten);
- Verduurzamen afvalwaterketen: scheiden schoon- en vervuild water, inzet waterstromen voor hergebruik/terugwinning van grondstoffen en energie;
- Rekening houden met het natuurlijke bodemsysteem;
- Beschermen van archeologische waarden in de bodem;
- Ontwikkelen en/of gebruiken van nieuwe duurzame technieken.

Welvaart

- Verminderen van het energiegebruik, zoals via isolatie, energiezuinige apparaten;
- Aardgasloos en energieneutrale nieuwbouw;
- Gebruiken van duurzame technieken voor energieopwekking;
- Benutten duurzaam opgewekte energie;
- Duurzame mobiliteit (minder kilometers, meer elektrisch).

■■■■■■■■■■ hebben zeer hoge ambities met deze ontwikkeling. Voor hun eigen woning aan de Vijfsprongweg 92 gaan zij nog veel verder dan bovenstaande punten. Zij willen op deze prachtige locatie een bijzonder project realiseren. Voor hun persoonlijke toelichting verwijzen wij naar bijlage 1.

3.4 Ecologie

In het plangebied wordt een woning gesloopt die in potentie geschikt is voor verschillende beschermende soorten. Daarnaast is het plangebied direct gelegen tegen het Natura 2000-gebied Veluwe en het Gelderse Natuurnetwerk. In het plangebied is al veel groen aanwezig, dit dient ingepast te worden. In verband hiermee

heeft Blom Ecologie B.V. een ecologisch onderzoek uitgevoerd en is de (potentiële) aanwezigheid van beschermde flora en fauna en de betekenis van de planlocatie voor deze soorten in kaart gebracht. Voor de resultaten (en maatregelen) verwijzen wij naar de rapportage van Blom Ecologie B.V.

3.5 Water en riolering

De bestaande villa en recreatiewoning hebben elk een eigen huisaansluiting op het drukriool van de gemeente Ede. Na sloop van deze twee panden wordt voor de nieuwbouw gebruik gemaakt van het bestaande aansluitrecht op de riolering. Hemelwaterafvoer zal op eigen terrein worden verwerkt.

3.6 Archeologie

Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. In verband hiermee heeft Laagland Archeologie een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Voor de uitkomsten verwijzen wij naar de rapportage van Laagland Archeologie. Aanvullend daarop willen wij benadrukken dat door de unieke bouwmethode van de woning op Vijfsprongweg 92, de archeologische waarde niet aangetast zal worden. Er wordt namelijk geen kelder gebouwd, geen kruipruimte gemaakt en geen diepe funderingsstroken aangelegd.

3.7 Groen

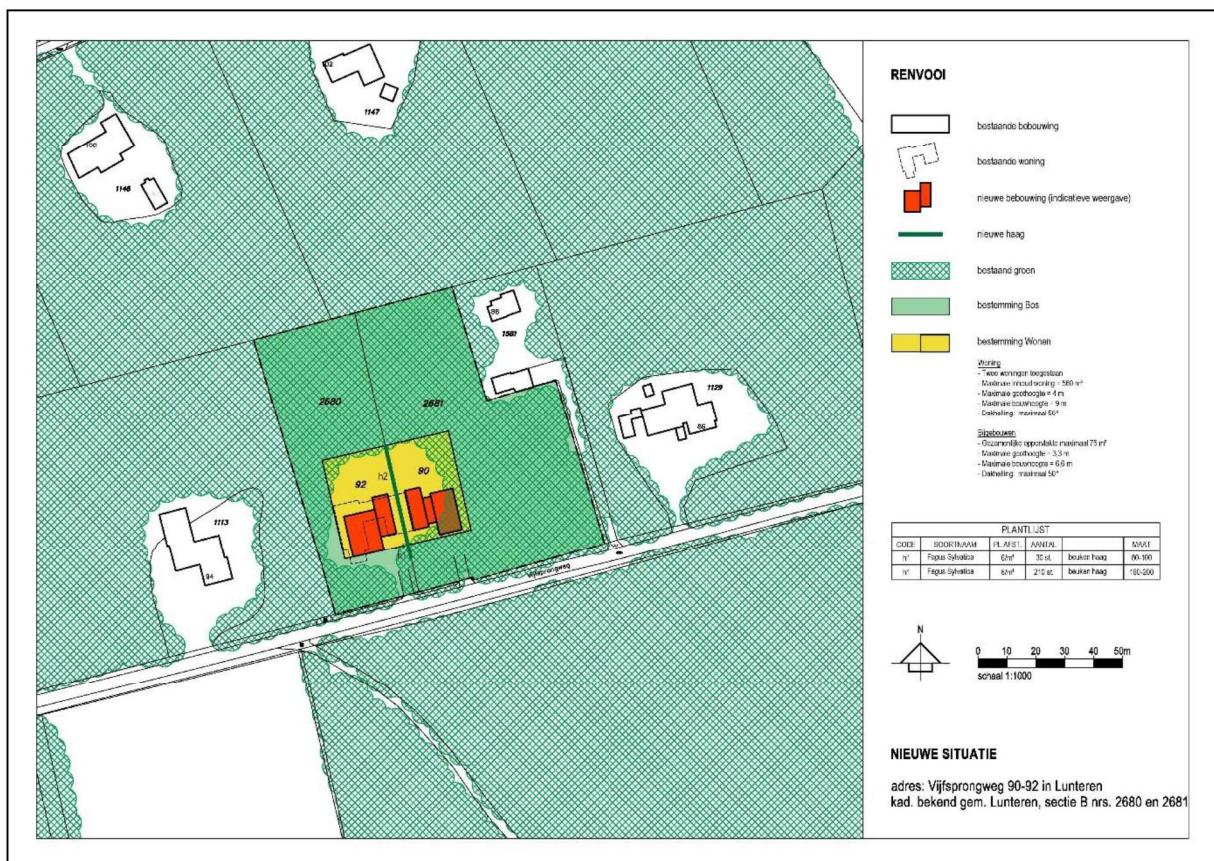
Voor het te ontwikkelen gebied wordt als randvoorwaarde gesteld dat de plannen worden afgestemd op een goede aansluiting op de hoofdgroenstructuur Veluwe. In verband hiermee heeft Boomadviesbureau Duifhuizen een boominventarisatie uitgevoerd. Voor de resultaten verwijzen wij naar de rapportage van Boomadviesbureau Duifhuizen.

3.8 Onderbouwing geschatte bouwkosten

Voor het in behandeling nemen van een verzoek om bestemmingsplanwijziging zijn leges verschuldigd conform de legesverordening van de gemeente Ede. De hoogte van de leges hangt af van de geschatte bouwkosten. Voor een dergelijke woning zijn de geschatte bouwkosten € 350.000,- a € 400.000,- inclusief BTW.

3.9 Aanvragen definitief verzoek

Voor een zorgvuldige beoordeling van deze ontwikkeling hebben wij een digitale, maatvastе ondergrond (in een pdf- en dwg-bestand) toegevoegd aan het definitieve verzoek. Op deze tekening staat het gewenste bouwvlak ingetekend en de omvang en hoogte van de bebouwing is aangegeven.



Een weergave van de gewenste nieuwe situatie.

4. BIJLAGE 1



De ontwikkeling van Vijfsprongweg 90 in Lunteren wordt geïnitieerd door [REDACTED]. Zij hebben hoge ambities en zijn vooruitstrevend op het gebied van bouwen, wonen, duurzaamheid en milieu. Op deze prachtige locatie zijn zij voornemens een bijzonder toekomstgericht project te realiseren. Graag willen zij een en ander zelf nader toelichten:

De huidige woning (1688 m³, 12 kamers, 2 woonlagen en 2 kelders) met 3 garages/schuren wordt gesaneerd, uiteraard door een professioneel bedrijf, met scheiding van materialen en, waar mogelijk, voorkoming van beschadiging van omliggende natuur.

I.p.v. de reeds genoemde 660 m³ per woning (principe-akkoord zaaknummer 109980) is de definitieve aanvraag gebaseerd op 2 woningen van 560 m³, met een bijgebouw van 75 m². In overleg met dhr. J.W. vd Bovenkamp is hierdoor het opkopen van sloopmeters (1,5m² per kuub) niet meer nodig, tevens willen we in deze bosomgeving geen beeldvervuilende grote woningen plaatsen.

Kavel rechts (nr.90) heeft nog geen eindgebruiker als eigenaar, hier zal in de toekomst een vervolg op komen. Kavel links (nr.92) is gekocht en gaat bewoond worden door [REDACTED] uit Lunteren. Martin en Louise hebben een drive om een passieve woning te bouwen welke energie-leverend zal zijn (0 op de meter inclusief ca. 10.000 gereden elektrische kilometers). Voorgaand bouwproject (Barneveldseweg 10, Lunteren) heeft deze opzet reeds bewezen, passief gebouwd, wonen/werken/verwarmen/koelen en 8.000 gereden kilometers, eindsaldo € 44,- negatief!



Foto's van de energieleverende woning aan de Barneveldseweg 10 in Lunten, gerealiseerd door [REDACTED]

Door de unieke bouwmethode (geen kelder, geen kruipruimte, geen diepe strokenfundering) zal de archeologische waarde in de bodemlaag niet aangetast worden. De archeoloog welke reeds ter plaatse is geweest werd daar erg blij van. De huidige woning heeft door de fundatie en 2 kelders in het verleden wel een invloed gehad, maar daar kan niets meer aan veranderd worden uiteraard.

Wij bouwen in eigen beheer, ca. 70% van de bouwwerkzaamheden gebeurt met eigen hand (werktuigbouwkundig ingenieur met 2 rechter handen). Om de Co2 emissie zo laag mogelijk te houden en de opname van Co2 door de woning te bevorderen wordt er een houtskeletbouw toegepast, het isoleren gebeurt met Isovlas, de buitengevels worden voorzien van natuursteen en natuurvriendelijk gewonnen en bewerkt hout. Door het grotendeels ontbreken van zware bouwmaterialen zoals betonvloeren, fundatie betonblokken, binnen- en buitenmuren van steen, etc. worden er vele vrachten richting de bouwplaats uitgespaard. De gehele fundatie bestaat uit een geïsoleerde bekistingsbak met een Rc-waarde van 8.0 m².K/W, er is slechts 1 vracht voor nodig. De betonplaat welke daar in gestort wordt is met 3 vrachten vanuit Barneveld ook weinig belastend. Het houten skelet en de Isovlas-isolatie wegen in verhouding zo weinig dat met enkele vrachten, de rest van het bouwwerk gemaakt kan worden. Uiteraard zal er ook voor kozijnen, glas, etc nog e.e.a. aan aanvoer komen. Om onnodige kilometers van wonen naar de bouwplaats te elimineren, en om tijdelijk niet onnodige kosten te maken aan huren, gaan de eigenaren/zelf-bouwers op de bouwplaats vanuit een caravan het project

voltooien. Uiteraard zal deze, direct na het betrekken van de woning (max. 1 jaar na verlenen van vergunning) verkocht worden en van het terrein verwijderd worden.

Bij het ontwerp en bouwproces van de woning wordt gezorgd voor een Natuur-plus situatie, hiertoe worden er (na advies van de Ecoloog, welke reeds ter plaatse is geweest) op het bijgebouw ruwe verticale planken toegepast, met een tussenruimte van ca. 1,5 tot 2,5 cm onderling en een vrije ruimte achter de planken. Dit zal een eenvoudig te vinden verblijfplaats kunnen worden voor vleermuizen (de huidige woning had dat totaal niet, geen vleermuizen of voormalige resten aangetroffen tijdens de schouw).

Om in het bos ondergeschikt aan de bomenpracht te worden, willen Martin en Louise een bungalow bouwen met een maximale hoogte (inclusief een zonnepanelensysteem) van ca. 3.50 meter. Ook om met de omliggende woningen (ca. 5 omliggende woningen hebben een plat model) een mooi geheel te vormen is deze bouwvorm een wens. Er zal daardoor tevens een levensloopbestendig resultaat zijn, er hoeven geen aanpassingen gemaakt te worden door de ruime opzet van vertrekken en het ontbreken van meerdere woonlagen.



Een luchtfoto van de omgeving van de planlocatie met daarop omcirkeld de woningen met plat dak.



Een impressie van de toekomstige woning van [redacted] op het perceel aan de Vijfsprongweg 92 in Lunteren.