



TOELICHTING

**bestemmingsplan
'Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING.....	3
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. PROCEDURE.....	6
1.5. LEESWIJZER.....	7
2. PLANBESCHIJVING	7
2.1. PLANMETHODIEK	7
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.3. BESCHRIJVING ONTWIKKELING	8
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	10
3.1. INLEIDING.....	10
3.2. RIJKSBELEID	10
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
3.5. CONCLUSIE BELEID	18
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	19
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	19
4.2. BODEM.....	20
4.3. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	21
4.4. WATER	22
4.5. ECOLOGIE.....	23
4.6. CULTUURHISTORIE	26
4.7. ARCHEOLOGIE	28
4.8. VERKEER EN PARKEREN	29
4.9. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	30
4.10. LUCHTKWALITEIT	31
4.11. EXTERNE VEILIGHEID	31
4.12. (BRAND-)VEILIGHEID.....	32
4.13. BOMEN EN GROEN.....	33
4.14. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	35
5. UITVOERBAARHEID.....	37
5.1. ALGEMEEN	37
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	37
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
6.1. INLEIDING.....	38
6.2. PLANSYSTEMATIEK	38
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	38
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

Sinds de jaren '60 van de vorige eeuw heeft op de locatie aan de Klomperweg 69 Lunteren een chocolade- en snoepgoedfabriek (Marandi) gefunctioneerd, waar voornamelijk nougatproducten werden gemaakt. Vanuit deze historische context is deze functie planologisch toegestaan, ondanks dat de bedrijfsfunctie een aanzienlijke ruimtelijke impact heeft op de omgeving.

In 2014 is een eind gekomen aan de productie van snoepgoed. Bij de zoektocht naar een nieuwe invulling van het pand, is gekozen voor een bedrijfsverzamelgebouw. Verschillende soorten bedrijven hebben het pand betrokken. Dit heeft geleid tot een situatie die door de directe omgeving als hinderlijk werd ervaren.

Op 9 mei 2019 heeft de gemeenteraad van gemeente Ede een Nota van Uitgangspunten (verder NvU) vastgesteld voor de herontwikkeling van het Maranditerrein. In deze NvU is een aantal randvoorwaarden voor de invulling en inrichting van de locatie nader uitgewerkt. De uitgangspunten zoals opgenomen in deze nota was het vertrekpunt voor de initiatiefnemer bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Indien niet aan een randvoorwaarde uit de Nota van Uitgangspunten kan worden voldaan, is dat nader onderbouwd in deze toelichting.

Deze herontwikkeling van het Maranditerrein heeft betrekking op de realisatie van maximaal achttien woningen op het voormalige bedrijfsperceel. Er wordt een aantal woningen gerealiseerd langs het bestaande lint, waar momenteel een bedrijfswoning staat. Op het achterterrein wordt een zelfstandig woongebiedje gerealiseerd. Het volledige plangebied is circa 5.700 m² groot.

De gronden zijn in bezit van de initiatiefnemer. Met het plan wordt voorzien in de aanleg van een gedeelte openbaar gebied.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)' ligt in het zuidwesten van Lunteren. Via de Klomperweg is een directe aansluiting op de Westzoom, de ontsluitingsweg ten zuidwesten van Lunteren aanwezig. In de directe omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig, en in het zuiden grenst het perceel aan de begraafplaats.



Ligging van het plangebied in de kern van Lunteren

In onderstaande afbeelding is met rode arcering de begrenzing van het plangebied aangeduid. Het plangebied omvat de Klomperweg 69, een deel van het achterterrein van de Klomperweg 73 en het aansluitende perceel dat ligt achter de Klomperweg 61 en 63 in Lunteren (kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie K, nummer 4645, 4644, 4643 en gedeeltelijk 7004). Er is onderzocht of het braakliggende perceel ten oosten van de locatie ook bij de ontwikkeling kan worden betrokken, maar dit bleek niet haalbaar. Dit terrein is nu in gebruik als tuin/groene ruimte bij de omliggende woningen.



Begrenzing van het plangebied

1.3. Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan

Het betreffende plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan Lunteren (vastgesteld 11 december 2014). In het bestemmingsplan heeft het voorliggend plangebied voor het merendeel de bestemming Bedrijf. Binnen het bestaande bouwvlak van de bedrijfsbestemming is de voormalige snoepfabriek aangeduid als specifieke vorm van bedrijf-chocolade en suikerwerkfabriek. Voorts is de woning aan de voorzijde van de Klomperweg 69 aangeduid als de bedrijfswoning. De gronden gelegen aan de achterzijde van de Klomperweg 61 en 63 hebben de bestemming Wonen zonder bouwvlak en Groen. Tot slot is de monumentale boom aan de westzijde van het perceel als zodanig aangeduid. De voorliggende herontwikkeling tot woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan, hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.



Verbeelding geldende bestemmingsplan Lunteren



Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)'

1.4. Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend ten aanzien van het plan. De vervolgstap is dat de gemeenteraad besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen. Een overzicht is te vinden in hoofdstuk 8.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Huidige situatie

Het huidige bedrijfsperceel ligt aan de Klomperweg en strekt zich naar achteren uit tot aan de gemeentelijke begraafplaats van Lunteren. Het plangebied omvat een tweetal woningen aan de straatzijde (Klomperweg nrs. 69 en 73) en de aaneengesloten bedrijfshallen op het achterterrein. Het plangebied omvat tevens het aansluitende perceel dat vrijwel geheel achter Klomperweg nrs. 61 en 63 ligt. Dit terrein is onbebouwd en wordt momenteel niet gebruikt.

Alleen de woning op nr. 73 blijft behouden en valt buiten het plangebied. De aanwezige bebouwing binnen het plangebied zal worden gesloopt. Op het terrein staan ook twee bomen, twee zomereiken. Deze bomen kunnen niet ingepast worden en zullen eveneens worden verwijderd en moeten worden gecompenseerd.

De locatie maakt deels onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Klomperweg en deels betreft het een terrein achter de lintbebouwing van de Klomperweg. De locatie is voldoende groot om op het achterterrein een nieuw dorps woonbuurtje te ontwikkelen. Begin deze eeuw heeft een vergelijkbare ontwikkeling aan de Klompenmakershof plaatsgevonden, waarbij bedrijfsbebouwing op het achterterrein is vervangen door een woonbuurtje. Anders dan de Klompenmakershof is het terrein aan de Klomperweg 69 alleen bereikbaar vanaf de Klomperweg. Het terrein kan daardoor maar vanaf één zijde worden ontsloten.

Omgeving

De Klomperweg is één van de lange bebouwingslinten van Lunteren, die in een verspringende lijn van het centrum van het dorp doorloopt tot in het buitengebied. Karakteristiek voor de bebouwing rond Klomperweg 69 is de variatie aan individuele woningen (vrijstaand of dubbel) op smalle aansluitende woonpercelen. Het groen in de straat wordt bepaald door het groen in voortuinen van de woningen. Er staan geen bomen langs de weg en er zijn geen groene bermen.

Bepalend voor de omgeving van Klomperweg 69 is ook de begraafplaats. Deze strekt zich uit achter een groot deel van het lint. Kenmerkend is de groene, rustige sfeer, met hier en daar grote monumentale bomen. Ook rond het plangebied staan enkele monumentale bomen. Aan de westzijde van het perceel staat een monumentale eik en aan de zuidzijde staan een monumentale eik en een monumentale beuk. Deze bomen staan buiten het plangebied, maar de kronen en wortels reiken wel tot in het plangebied. De begraafplaats wordt afgescheiden van het plangebied door een hoog hekwerk en een hoge haag aan de zijde van de begraafplaats.

2.3. Beschrijving ontwikkeling

Planopzet

Met de sloop van de bedrijfsbebouwing ontstaat de mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken in de uitstraling van deze locatie en de leefbaarheid van de omgeving. Om een passende invulling voor deze locatie te creëren zullen maximaal achttien woningen worden ontwikkeld. Uitgangspunt daarbij is dat deze voor verschillende doelgroepen geschikt zullen zijn. De invulling richt zich daarbij vooral op woningen voor gezinnen en senioren (levensloopbestendige woningen). Met de nieuwe invulling wordt enerzijds aangesloten bij de lintbebouwing langs de Klomperweg en anderzijds wordt er op het achterterrein een nieuw woonbuurtje gerealiseerd.

Aan de zijde van de Klomperweg worden drie woningen gerealiseerd: een vrijstaande woning en een dubbele woning. Deze woningen sluiten aan bij de lintbebouwing van de Klomperweg en bestaan uit 2 lagen met kap. De woningen voegen zich naar de verspringende rooilijn van de Klomperweg en hebben een ruime voortuin. De vormgeving van de woningen sluit aan bij het gevarieerde dorpse karakter van de omliggende woningen.

Achterterreinen zijn kwetsbare plekken. Ze bevinden zich aan de achterzijde van bestaande percelen en zijn van invloed op de woonkwaliteit van de omliggende woningen. Daarnaast grenst het plangebied aan de begraafplaats. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het achterterrein is dan ook dat het om een bescheiden luwe woonomgeving gaat. Om de privacy in de omliggende woningen en op de begraafplaats zoveel mogelijk te borgen, bestaat het plan uitsluitend uit grondgebonden woningen. De maximale bouwhoogte van de patiowoningen blijft daarbij beperkt tot maximaal 3 meter (met uitzondering van de opbouw aan de voorzijde waarvoor een maximale bouwhoogte van 7 meter is opgenomen). De goothoogte van de vrijstaande en/of geschakelde woningen aan de westzijde blijft beperkt tot maximaal 4 meter en de bouwhoogte tot 9 meter.

Vanwege de besloten ligging krijgt het woonbuurtje op het achterterrein een eigen karakter. In materialisering, kleurgebruik en vormgeving worden deze woningen als één familie ontworpen. De woningen zijn daarbij gegroepeerd rond een centrale open ruimte. Deze open ruimte loopt tot aan de begraafplaats. Rond deze ruimte worden drie verschillende typen woningen gerealiseerd. Het nieuwe buurtje is daarmee geschikt is voor verschillende doelgroepen. Aan de westkant worden maximaal zes geschakelde woningen mogelijk gemaakt van één laag met kap. Deze woningen kunnen worden geschakeld via een aanbouw die voldoende mogelijkheden biedt om een slaapkamer of werkruimte op de begane grond te realiseren. Het is eventueel ook mogelijk om hier volledig vrijstaande woningen te realiseren. Aan de oost- en noordkant van de open ruimte liggen tezamen een 9-tal patiowoningen. Deze woningen zijn gericht op senioren en hebben een volledig woonprogramma op de begane grond en nog een kleine opbouw van maximaal 30m² op de verdieping. De patiowoningen zijn met de voorzijde gericht op de open ruimte. De opbouw van de patiowoningen wordt voorzien van een plat dak of een lessenaarsdak die met de hoge zijde naar de centrale open ruimte is gericht.

Beeldkwaliteit

De uitgangspunten in de geldende welstandsnota zijn niet toereikend voor deze planontwikkeling. Voor de herontwikkeling van dit gebied is daarom een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie hierover ook paragraaf 3.4.1 Welstandsnota/Beeldkwaliteitsplan).

Ontsluiting en parkeren

Het parkeren voor de nieuwe woningen wordt binnen het plangebied opgelost.

De woningen langs de Klomperweg worden rechtstreeks vanaf de Klomperweg ontsloten. Parkeren voor deze woningen vindt plaats op eigen terrein.

De woningen op het achterterrein krijgen een toegangsweg vanaf de Klomperweg. Op het achterterrein maakt de weg een grote lus, zodat het verkeer rond kan rijden en ook toegankelijk is voor de hulpdiensten en de afvalophaaldiensten. De centrale open ruimte wordt ingericht met parkeerplaatsen voor de patiowoningen. Bij de geschakelde woningen wordt geparkeerd op eigen erf. Hier wordt een lange oprit naast de woningen gerealiseerd.

Groen/inrichting buitenruimte

Binnen de openbare ruimte is weinig ruimte voor groen. De buitenruimte op het achterterrein is in hoofdzaak nodig voor ontsluiting en parkeren. Om een prettige leefomgeving te creëren en bij te dragen aan het klimaat en de biodiversiteit is het wenselijk om toch een zo groen mogelijke ruimte te creëren. Hiertoe worden de

erfafscheidingen voorzien van hagen en het parkeren wordt voorzien van graskeien. Ten behoeve van de waterberging wordt tussen de parkeervakken een wadi aangelegd. Daarnaast wordt de openbare ruimte waar mogelijk voorzien van gras en bomen. Ook de perceelsgrenzen van bestaande woningen en de begraafplaats worden hoogwaardig ingepast door hagen of begroeide hekwerken. De grote bomen op de begraafplaats zullen daarnaast ook bijdragen aan de groene sfeer van het plangebied.

Verder wordt de mogelijkheid gecreëerd om groendaken aan te leggen op de platte daken van de patiowoningen en de aanbouwen bij de geschakelde woningen. Ook dit draagt bij aan een vergroening van het plangebied als geheel.

Er wordt rekening gehouden met de monumentale bomen rond het terrein door geen bebouwing mogelijk te maken binnen de boomkronen.

Een goede landschappelijke inpassing is een belangrijk uitgangspunt voor het plan. Om dit te waarborgen is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit plan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het BP en als bijlage toegevoegd.

Het landschappelijke inpassingsplan bestaat uit de volgende elementen:

- Er wordt rekening gehouden met de bestaande monumentale bomen rond het terrein. Binnen de kroon van deze bomen mag niet worden gebouwd en geen verharding worden aangelegd.
- De bestaande bomen op het terrein worden gekapt. Om dit te compenseren worden nieuwe bomen geplant op het terrein.
- De erfafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte, aan de begraafplaats en aan particuliere percelen rond het plangebied krijgen hagen of hekwerken met beplantingen.
- In het plan worden opstelplaatsen aangeduid voor klike's zodat deze niet verspreid in het schaarse groen gezet worden.
- Het beleid van de gemeente Ede is dat ontwikkelingen bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit. Het plan levert een bijdrage aan de klimaatdoelstellingen met de wadi, half open verharding van de parkeerplaatsen en de groene daken. De beplanting in de openbare ruimte en op de erfafscheidingen draagt bij aan de biodiversiteit.

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, Klomperweg 69 (Maranditerrein)' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

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 enkelvoudige 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 kringlooplandbouw.

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.

Stedelijke ontwikkeling?

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 maximaal achttien (senioren)woningen in het dure koopsegment (verkoopprijs boven €375.000) in de bebouwde kom van Lunteren. Eerder is bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een 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 wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing

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

mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

Los van het antwoord op de vraag of dat binnen het geldende bestemmingsplan minder bebouwing wordt toegestaan dan in het voorliggende bestemmingsplan, wordt geconstateerd dat het onderhavige plan een nieuw beslag op de ruimte doet. Er wordt namelijk buiten het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan gebouwd. Dat laatste maakt dat gesproken kan worden over een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Behoeftte?

Nu er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte hieraan worden aangetoond. Vanuit dat perspectief is het van belang om de (regionale) behoefte aan het gewenste programma te onderbouwen.

In het woningbehoefteonderzoek uit 2017 blijkt dat er een blijvende behoefte is aan woningen in Lunteren vanwege verwachte bevolkingsgroei en huishoudensverdunning. Daarnaast is er - door de toenemende vergrijzing - een stevige behoefte aan woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor senioren. Het voorliggende plan voorziet in deze laatste kwalitatieve woningvraag. Bijkomend positief effect is dat hierdoor doorstroming op de Lunterse woningmarkt op gang wordt gebracht. Tot slot is ook uit navraag bij diverse makelaars gebleken dat er behoefte bestaat aan (senioren)woningen in het duurdere segment. De woningbouwontwikkeling is opgenomen in de gemeentelijke woningbibliotheek (IPW) en als zodanig afgestemd op provinciaal niveau. Met dit samenstel van aspecten is helder dat de behoefte aan het te realiseren woningbouwprogramma is aangetoond.

Bestaand stedelijk gebied?

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. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Lunteren en grenst aan woonbebouwing. Daarnaast is geen sprake van een nieuwe ontsluitingsstructuur en de bebouwing borduurt voort op bestaande stedenbouwkundige structuur langs de Klomperweg.

Bij ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied, volstaat een onderbouwing van de behoefte. Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen 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).

Wet Milieubeheer

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.

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 thema's 'windenergie aandachtsgebied' en 'grondwaterfluctuatietoneel'. Deze thema's vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)' 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 en geen betrekking hebben op dit bestemmingsplan.

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 de gemeente Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. Het project Maranditerrein is onderdeel van het benoemde aantal te realiseren woningen in de gemeente Ede.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. WELSTANDNOTA/ BEELDKWALITEITSPLAN

Voor het gebied is de welstandsnota 2013 van kracht. Aangezien in het plangebied een transformatie plaatsvindt van een bedrijfsterrein naar een woonbuurt zijn de reguliere uitgangspunten in de geldende welstandsnota niet toereikend voor deze planontwikkeling. Voor dit gebied wordt daarom een beeldkwaliteitsplan² opgesteld, waarin meer specifieke ontwikkelingsgerichte criteria voor toetsing zijn opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Dit beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling onderdeel van de welstandsnota.

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

Hemel- en grondwaterbeleid

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

² Beeldkwaliteitsplan Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)

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

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

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

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

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 2020 vindt verdere aanscherping plaats: woningen moeten dan (bijna) energieneutraal worden gebouwd. Daarnaast geldt voor alle nieuwbouw dat de toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de MPG-eis (Milieu Prestatie Garantie). Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Burgemeester en wethouders hebben in juli 2017 besloten dat nieuwe woningen in de gemeente in principe niet meer op het aardgasnet zullen worden aangesloten. De gemeente Ede wil voorbereid zijn op de toekomst. Wereldwijd en ook in ons land is afgesproken dat er op termijn geen toekomst meer is voor fossiele energie, zoals aardgas. Verbranding van aardgas draagt namelijk bij aan de opwarming van de aarde. Bovendien raakt ons Nederlandse aardgas op en leidt onze gaswinning tot aardbevingsschade in Groningen. Uiterlijk in 2050 willen we alle woningen in ons land van het aardgasnet hebben losgekoppeld. Daarom wil de gemeente nu geen nieuwe woningen meer (laten) bouwen met aardgas.. Woningen worden gebouwd voor een periode van minimaal 80 jaar. Daarom kiezen we nu voor een energiesysteem in de woning dat toekomstbestendig is. 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 voor de periode 2018-2022 in op een verdrievoudiging van het aantal zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen 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. WONEN

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 ontwikkeling scoort op diverse ambities van de Woonvisie. De realisatie van de seniorenwoningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma/ Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) (spoor 1). De woningen worden gerealiseerd op een herontwikkelingslocatie in het dorp (spoor 2) en dragen in belangrijke mate bij aan een gevarieerde opbouw van de bestaande woonomgeving (spoor 4) en een levensloopbestendige en duurzame woningvoorraad (spoor 5). Daarnaast worden de woningen nabij het centrumgebied van Lunteren gerealiseerd en zijn diverse voorzieningen (winkels, apotheken, buurthuis etc.) snel te bereiken (spoor 6).

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen' vastgesteld waarin is opgenomen dat voor projecten met minimaal 10 woningen een percentage betaalbare woningen als uitgangspunt geldt. In de Nota van Uitgangspunten Klomperweg 69 Lunteren is rekening gehouden met deze notitie en is het programmavoorstel opgenomen dat 55% betaalbare middeldure koop (185k-250k) voor de doelgroep kapitaalkrachtige starters en/of doorstromers wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast is tijdens de raadsbehandeling van de NvU aangegeven dat onderzocht wordt of dat het mogelijk is twee sociale huur- en koopwoningen te realiseren.

Op basis van de vastgestelde nota van uitgangspunten hebben de gemeente Ede en de ontwikkelaar gedurende de periode tot ontwerp bestemmingsplan middels diverse ontwerpssessies de financiële haalbaarheid verkend. Bij de uitwerking hiervan is gebleken dat 55% betaalbare middeldure koop (185k-250k) en twee woningen in het sociale segment financieel niet haalbaar is.

De ontwikkelaar heeft op basis van de aangeleverde ontwikkelkosten inzage verleend in de specifieke omstandigheden van het Marandi terrein. De historische koopsom, de verscherpte duurzaamheidseisen (BENG), hoge bouw-/sanering-/ sloopkosten en de hoge ontwikkelkosten (plankosten, onderzoekskosten, natuurinclusief bouwen) zorgen onvermijdelijk voor een onrendabele top. Deze onrendabele top wenst de ontwikkelaar middels provinciale subsidie 'Steengoed Benutten' zo klein mogelijk te houden.

Om toch woningbouw op deze locatie mogelijk te maken, kunnen er enkel woningen in het duurdere koopsegment worden gerealiseerd. Het merendeel van het plangebied heeft momenteel de bestemming Bedrijf (zie ook paragraaf 1.3 Geldende bestemmingsplan versus nieuwe bestemmingsplan), hetgeen de omgeving de nodige overlast geeft. De omgeving van de Klomperweg 69 is gebaat bij een woonbestemming op deze plek zodat het woon- en leefklimaat ter plaatse verbetert.

Hoewel qua prijsniveau niet kan worden voldaan aan de meest gewenste verdeling, kent het plan wel woningtypen die zich richten op een bijzondere doelgroep: senioren. Het plan richt zich voor een aanzienlijk deel op deze doelgroep die dringend om passende/ levensloopbestendige woningen vraagt. Dit kan op haar beurt weer zorgen voor de broodnodige doorstroming in de Lunterse woningvoorraad (zie ook spoor 4 van de Woonvisie). Dit is een - gelet op de woonruimtebehoefte in Lunteren - een belangrijk argument om af te wijken van de eis om ook sociale woningen te realiseren.

Tot slot is het goed te vermelden dat als uitgangspunt geldt dat een belangrijk deel van het nog te realiseren woningbouwprogramma van Lunteren zal bestaan uit woningen in het betaalbare segment (conform spoor 3 Woonvisie en Beleidsnotitie betaalbare huur- en koopwoningen).

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

Bedrijven en Milieuzonering

Het plangebied Klomperweg 69 is aan drie zijden ingesloten door woningen. Aan de zuidkant van het plangebied op een afstand van circa 13 meter is een begraafplaats (maatschappelijke doeleinden) aanwezig, waarvoor richtafstand geldt van 10 meter. Bij realisatie van het plan moet tenminste 10 meter worden aangehouden tussen het bouwblok van de nieuwe woningen en de grens van de bestemming maatschappelijk van de naastgelegen begraafplaats. Gelet op de tussengelegen groenstrook is dat het geval.

Geur veehouderijen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan toetst het bevoegde gezag dan enerzijds of ter plaatse een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende (veehouderij)bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Eén van de uitgangspunten voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu meer nodig, omdat ze vallen onder algemene milieuregels zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Aangezien de geurnormen uit de Wgv vrijwel één op één zijn overgenomen in het Activiteitenbesluit, kunnen bedrijven die onder dit besluit vallen ook gewoon worden meegenomen in de Wgv-toets.

Met dit plan worden nieuwe geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom geïntroduceerd op het perceel aan de Klomperweg 69 in Lunteren. Door het plan worden geen agrarische bedrijven in hun mogelijkheden belemmert. De bestaande agrarische bedrijven liggen op een dusdanige afstand (de dichtstbijzijnde op meer dan 200 meter), dat er geen sprake is van overschrijding van de geurnormen op de ontwikkellocatie.

Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is de geurbelasting van omliggende veehouderijen veelal bepalend. Zowel de voorgrondbelasting (vanwege een nabijgelegen bedrijf) als de achtergrondbelasting (vanwege alle bedrijven in de omgeving samen) en de vereiste vaste afstanden kunnen een rol spelen.

Gezien de ligging van de nieuw te bouwen woningen zal zowel de voor- als achtergrondbelasting op de nieuw te realiseren woningen niet te hoog zijn, omdat er in de omgeving geen veehouderijen met een relevante geuremissie (meer) zijn gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren tot maximaal 18 woningen is gewaarborgd, en dat er geen bedrijven in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Er bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering en geur dan ook geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

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

Tot 2013 was op de locatie een suikerwarenfabriek Marandi gevestigd waarbij onder andere nougat werd gemaakt. Vanaf 2016 is de loods verhuurd aan verschillende bedrijven waaronder een installatiebedrijf, houtbewerking, opslag meubels, schildersbedrijf.

In 2019 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740³ uitgevoerd. Dit onderzoek was gebaseerd op een vooronderzoek naar activiteiten die bodemverontreinigingen kunnen hebben veroorzaakt. Uit het onderzoek blijkt dat op twee plaatsen sterk verhoogde concentraties koper, zink en PAK in de grond aanwezig zijn. De verontreinigingen hangen samen met plaatselijke bijmengingen in de grond van het buitenterrein. In april en mei 2021 is een nader onderzoek uitgevoerd naar deze grondverontreinigingen en naar een mogelijke grondwaterverontreiniging aan cyclohexanon, methylethylketon en butanon⁴. Uit dit nader onderzoek is gebleken dat geen sprake is van een of meer gevallen van ernstige bodemverontreiniging omdat de omvang van de grondverontreinigingen minder bedraagt dan 25 m³. Er is geen sprake van een sterke of ernstig verontreiniging van het grondwater. Op

³ Verkennend bodemonderzoek Marandi-terrein, Klomperweg 69 Lunteren, d.d. 1 november 2019

⁴ Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Klomperweg 69 Lunteren (projectnummer 210341/dh/sh, 10 juni 2021)

grond van de Wet bodemsanering zijn saneringsmaatregelen niet nodig. In het rapport is een plan van aanpak uitgewerkt voor het verwijderen van de sterk met metalen en PAK verontreinigde grond op twee deellocaties in het kader van het bouwrijp maken. In verband met de beperkte omvang valt de voorgenomen verwijdering onder bevoegd gezag van gemeente en/of omgevingsdienst. Het plan van aanpak geeft aan dat in 2021 circa 35 m³ verontreinigde grond zal worden ontgraven en afgevoerd.⁵

Conclusie

Er is uit het nader onderzoek gebleken dat geen sprake is van ernstige bodemverontreinigingen. Met de uitgevoerde onderzoeken is aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de nieuwe bestemming.

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.
- 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

Op basis van de CE-verdenkingenkaart van Ede is deze locatie niet verdacht voor de aanwezigheid van niet-gesproongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

Conclusie

Er is geen onderzoek nodig naar de eventuele aanwezigheid van CE op deze locatie voor het uitvoeren van grondwerkzaamheden.

⁵ Om te borgen dat dit nader onderzoek en eventueel te nemen saneringsmaatregelen zouden worden uitgevoerd, was in het ontwerpbestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen om dit te borgen. Nu dit onderzoek tijdens de ontwerpfase van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden en gebleken is dat geen saneringsmaatregelen nodig zijn, is bij de vaststelling van het bestemmingsplan deze voorwaardelijke verplichting komen te vervallen.

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'. Voor het voorliggende plan is de watertoets⁶ door de gemeente voorgelegd aan het Waterschap Vallei en Veluwe en het Waterschap heeft hiermee ingestemd.

Situatie plangebied

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

Vuilwater

Het vuilwater afkomstig van het terrein dient te worden aangesloten op het bestaande gemengde riool in de Klomperweg.

Hemelwater

Het hemelwater mag niet rechtstreeks naar het riool afgevoerd worden maar dient in een voorziening geborgen te worden. Het verhard oppervlak van het plangebied zal in de toekomst naar verwachting circa 4000 m² zijn. Op basis van een minimaal benodigde waterberging van 40 mm over het verhard oppervlak, moet er binnen het plangebied dus minimaal 160m³ regenwater geborgen worden. Hierbij heeft het vanuit beheer- en onderhoudsaspecten de voorkeur dat de waterberging op openbaar terrein wordt gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld in een wadi en/of IT-riolen.

Bij een bui van 100 mm mag het water niet in de gebouwen komen.

Grondwater

Het plangebied dient zodanig te worden ontworpen dat er geen overlast op zal treden vanwege de van nature aanwezig grondwaterstanden in het gebied. De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn als volgt:

- Woningen met kruipruimte: 0,70 m - vloerpeil
- Woningen zonder kruipruimte: 0,50 m - vloerpeil
- Tuinen en groenvoorzieningen: 0,50 m - maaiveld
- Primaire wegen: 0,90 m - kruin weg
- Secundaire wegen: 0,70 m - kruin weg
- Woonstraten: 0,70 m - kruin weg

De RHG (Representatieve Hoogste grondwaterstand) bevindt zich in het plangebied op NAP +11,8 meter.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 30 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

⁶ Watertoets Maranditerrein, P19-0409 d.d. 7 oktober 2020

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

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 op te stellen die voldoet aan bovenstaand doelstelling. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/index.php?@Bio-morfologische-kaart>

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

De gemeente Ede heeft beleid op het gebied van klimaatadaptatie en biodiversiteit. Dit betekent onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing gestreefd wordt naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. 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 is geen onderdeel van beschermde gebieden. Vanwege de grote afstand tot beschermd gebieden, de kleine schaal van het project en de toekomstige bestemming zijn negatieve effecten op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten.

Om een eventueel stikstofdepositie-effect uit te sluiten is een onderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek staan beschreven in het briefrapport 'Wijzigen van het bestemmingsplan voor het adres Klomperweg 69 te Lunteren - stikstofberekeningen' van 25 januari 2021 met kenmerk 19-243 opgesteld door Architectenbureau DBL⁷. Uit deze rapportage blijkt dat, na toepassing van interne saldering met de voormalige bedrijfsactiviteiten van Marandi binnen het plangebied, 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.

⁷ Toelichting Aeries, kenmerk 19-243 d.d. 25 januari 2021

Soortbescherming

Op 23 oktober 2020 heeft Bureau Bleijerveld een Quick Scan Flora en Fauna inclusief nader onderzoek vleermuizen en huismus⁸ uitgevoerd. In de QuickScan kon niet worden uitgesloten dat huismussen en vleermuizen van het gebied gebruik maken. Er is daartoe een aanvullend onderzoek uitgevoerd. Er zijn geen vaste voortplanting- of rustplaatsen van vleermuizen of huismussen aangetroffen. Dit betekent dat er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is.

In opgaande begroeiing zijn broedvogels te verwachten. Bij het rooien van de begroeiing tijdens het broedseizoen is verstoring van broedsels en sterfte te verwachten. Dit is verboden volgens de Wet natuurbescherming. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. In de periode van 1 september tot 1 maart is de kans op broedgevallen gering.

Natuurinclusief ontwerpen en bouwen

Ten behoeve van het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen, heeft Buro BOOT een quickscan natuurinclusief ontwerpen, 19-0409, 11 december 2020 uitgevoerd. Dit document betreft is een verzameling van allerlei maatregelen die getroffen kunnen worden om het benodigd aantal punten te behalen. Op basis van het document is een keuze gemaakt van de uit te voeren maatregelen. De woningen moeten in ieder geval geschikt worden voor huismussen, gierzwaluwen en huismussen. De maatregelen worden uitgevoerd conform het gemeentelijk puntensysteem (<https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>):

Maatregelen Bebouwing

- Verplaatsen vogelschroot naar de tweede panlat voor de huismus. Onder de eerste 2 rijen dakpannen wordt houten dakbeschot toegepast. Dit wordt op alle woningen toegepast, zodanig dat huismussen geschikte broedmogelijkheden hebben.
- Spouwmuur toegankelijk maken voor vleermuizen. Toepassen op alle woningen, inclusief tussenspouwen. Wanneer de spouw niet geschikt is (minimale luchtspouw 1,5 cm) dan worden meerdere vleermuiskasten per kopgevel ingebouwd.
- Geschikt maken nokvorst als opening en verblijfplaats voor vleermuizen en gierzwaluwen. Toepassen op alle kopgevels. Onder dakpannen ter plekke houten dakbeschot toepassen.
- Gevelbetimmering voor vleermuizen wordt alleen uitgevoerd indien er gevelbetimmeringen worden toegepast.
- De initiatiefnemer is voornemens de platte daken te voorzien van groene daken, bij voorkeur natuurdaken. Dit is zeer wenselijk, maar niet vereist inzake het puntensysteem.

Maatregelen Tuinen en Erven

- Aanbrengen hagen en/of met klimop begroeide hekwerken rond de tuinen. Onderin de hekwerken komen openingen van 15x15 cm voor kleine zoogdieren.

Maatregelen Groene Buitenruimte

- Groene parkeerpockets worden aangelegd.
- Vogel- en vleermuisvriendelijke verlichting, groenstructuren worden niet verlicht. Toepassing vindt plaats in overleg met de gemeente.
- Het inzaaien van inheems bloemzaadmengsel onder de boomspiegels, het plaatsen van een insectenhotel en mezenkasten wordt uitgevoerd in overleg met de gemeente Ede.

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

In het plangebied zijn geen vaste voortplanting- of rustplaatsen van beschermde soorten aanwezig waarvoor een ontheffing benodigd is in het kader van de natuurwetgeving. In het kader van het gemeentelijk natuurbeleid dient het plangebied wel geschikt te worden voor verschillende plant- en diersoorten,

⁸ Quickscan Flora en Fauna inclusief nader onderzoek vleermuizen en huismus, Klomperweg 69 Lunteren, d.d. 23 oktober 2020

waaronder voor vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Dit wordt gedaan middels het gemeentelijke puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Hieraan wordt voldaan.

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 is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Situatie plangebied

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2 (middelhoge cultuurhistorische betekenis), waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“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

Onder het kopje cultuurhistorische analyse 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.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

De Klomperweg heette in het verleden de 'Lange steeg' en vormde de verbinding tussen de dorpskern Lunteren en de westelijk daarvan gelegen natte heidegronden. Deze weg lag op de noordelijke rand van een dekzandrug, waarvan de gronden van oudsher in gebruik waren als akkerland. Aan het begin van de 19^{de} eeuw stonden langs de weg brede houtsingels om te voorkomen dat het vee dat vanaf het Luntersche Veld richting de boerderijen in de dorpskern werd gedreven, op de akkers belandden. Ter hoogte van het huidige plangebied lag één van de weinige (agrarische) erven die langs deze weg voorkwamen.

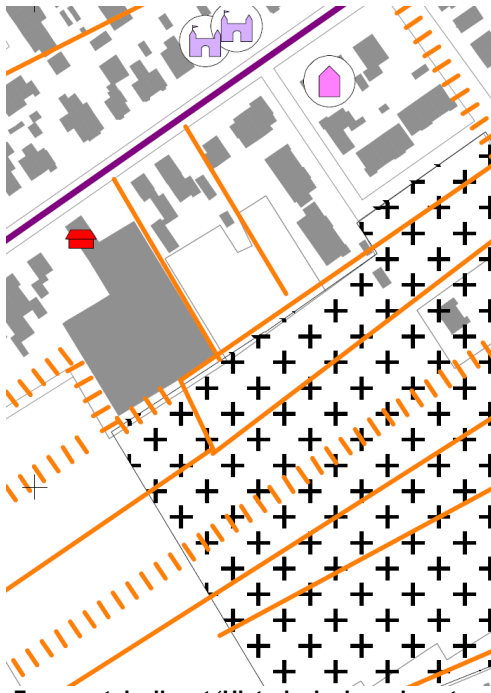
Gedurende het Interbellum ontwikkelde zich geleidelijk een bebouwingslint met vrijstaande woningen langs de Klomperweg. Na de Tweede Wereldoorlog vond verdere uitbreiding en verdichting in deze stedenbouwkundige structuur plaats. In de huidige situatie kenmerkt het bebouwingslint langs de Klomperweg zich door de aanwezigheid van vrijstaande woonhuizen van één à twee woonlagen met kap, die voornamelijk dateren uit de periode 1930-1970. Het ruimtelijk beeld van de straat wordt mede bepaald door de middelgrote voortuinen.

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Ten aanzien van de aanwezige cultuurhistorische waarden geeft de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart aan dat binnen en nabij het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten voorkomen. Evenmin is de bebouwing opgenomen op de lijst met potentiële karakteristieke panden. De huidige bebouwing binnen het plangebied heeft een indifferente cultuurhistorische waarde.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart bevindt zich binnen het plangebied een historische nederzettingslocatie (rood symbool) en komt langs de randen een aantal historische kavelgrenzen voor (oranje lijnen). De Klomperweg wordt aangeduid als een historische weg, die voor 1832 al aanwezig was.



Fragment deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart

Conclusie

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

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren wordt geconstateerd dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Langs de randen van het plangebied komen historische kavelgrenzen voor, die grotendeels herkenbaar blijven binnen de nieuwe stedenbouwkundige opzet. In en nabij komen geen beschermde monumenten of karakteristieke panden voor. Tot slot geldt dat met de bouw van één vrijstaande woning en één twee--onder-een-kap woning langs de Klomperweg wordt aangesloten bij de historisch-stedenbouwkundige karakteristiek van het bebouwingslint. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

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

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde archeologische onderzoeken.⁹

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodemopbouw in het noordelijk deel van het plangebied grotendeels intact is. Er is sprake van een A-horizont op een AC-horizont of restanten van een B-horizont. Onder de bedrijfsbebouwing en op het grasveld ten oosten daarvan is op grond van dit onderzoek gebleken dat de ondergrond tot in de oorspronkelijke bodem, de C-horizont, verstoord is, vermoedelijk door de realisatie van de bedrijfsbebouwing.

Vervolgens is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in die delen van het plangebied die op grond van het vooronderzoek een intacte bodemopbouw kennen. Hierbij zijn sporen aangetroffen die gerelateerd kunnen worden aan erven uit de 20e eeuw. Verder zijn sporen aangetroffen die mogelijk behoren tot het historische erf dat op de kaart van 1817 is afgebeeld. Dit kon echter niet met zekerheid worden vastgesteld.

Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied op grotere schaal is aangetast door de bouw en sloop van gebouwen in de 20e eeuw en het plaatsen van ondergrondse infrastructuur dan op basis van het bureau- en booronderzoek werd verwacht. De gebieden waar de bodem niet is aangetast laten een intact sporenniveau zien. Het oppervlak is echter te laag om nog tot een zinvolle interpretatie van het bodemarchief te komen. De vindplaats is derhalve als niet behoudenswaardig beschouwd.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van bovengenoemde informatie zijn de in het plangebied aangetroffen sporen niet behoudenswaardig. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden

⁹ Barth, R., 2019: Klomperweg 69, Lunteren, gemeente Ede: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Bureau voor Archeologie Rapport 835, Utrecht.

Hos, T.H.L., 2020: Rapportage Proefsleuvenonderzoek Klomperweg 69 te Lunteren in de gemeente Ede. Econsultancy Rapport 13906.001, Boxmeer.

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.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8. 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 beïnvloedt.

Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Of in ieder geval de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt.

Situatie plangebied

Verkeer

Een duurzaam veilige verkeersomgeving is uitgangspunt voor de inrichting van nieuwe ontwikkelingen en dus ook voor dit plangebied.

Het voorliggende plan zal een woonerf worden. De inrichting is conform de richtlijnen voor een woonerf: geen trottoirs, korte rechtstanden en parkeervakken aangegeven door middel van een P-markering. Dit sluit aan bij het naastgelegen Klompermakershof, wat ook een woonerf is. De lengte van de wegen binnen het plangebied zijn maximaal 85 meter waardoor sprake is van een veilige verkeersomgeving. Ook is er geen sprake van doorgaand verkeer en is de aansluiting op de Klomperweg ingericht als een in-/uitrit.

Door middel van rijcurves is aangetoond dat grote voertuigen, zoals de brandweer en de ACV rondom het pleintje kunnen rijden.¹⁰

Al met al voldoet het plan aan de uitgangspunten voor een duurzaam veilige verkeersomgeving.

Het aantal extra verkeersbewegingen in de nabijheid van het plan, zoals op de Klomperweg, blijft beperkt. Zo zullen er per dag circa 135 verkeersbewegingen zijn op de aansluiting met de Klomperweg in de nieuwe situatie. Men zal zich dan verdelen in westelijke en oostelijke richting. Deze gebiedsontsluitingsweg kan deze toename in verkeersintensiteiten goed aan. De oude situatie had ook een bepaalde verkeersgeneratie, waarbij het aandeel vrachtverkeer naar verwachting hoger was dan in de nieuwe plannen. Per saldo zal de verkeersdruk ter plekke misschien iets veranderen, maar zal wel de verdeling van type voertuigen voordelig zijn voor de directe omgeving.

Langs de Klomperweg zijn fietssuggestiestroken aanwezig waarmee men een directe verbinding heeft met het gemeentelijke fietsnetwerk.

Parkeren

Het voorliggende plan voldoet aan de geldende nota parkeernormering. Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning wordt aan de dan geldende parkeernormen getoetst. Daarnaast dient er rekening gehouden te worden dat niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein ook als volwaardige parkeerplaats meegerekend worden. Hier zijn in de nota parkeernormering reductiefactoren opgenomen waar men rekening mee dient te houden. De geldende nota, inclusief bijlage, is vindbaar op

<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Actueel/Ede/CVDR603131.html>.

Voor het nu voorliggende plan met de mogelijkheid tot twee type woningen aan de westzijde (vrijstaand of geschakeld) zijn in totaal 36 parkeerplaatsen nodig. Dit is inclusief parkeerplaatsen voor bezoekers. In beide opties zijn er 38 parkeerplaatsen beschikbaar op eigen terrein inclusief openbare ruimte. Bij de definitieve omgevingsvergunningsaanvraag zal dit aantal wederom getoetst worden aan de dan geldende normen en ook de bruikbaarheid van de parkeerplaatsen op eigen terrein zal worden bekeken.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

¹⁰ Rijcurves ACV, Brandweer Marandi d.d. 25-2-2021

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 maximaal 18 geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van de Klomperweg. De geluidsbelasting van de woningen is onderzocht, zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai ten behoeve van Bestemmingsplan Lunteren, Klomperweg 69 met kenmerk L21.001 van 15 maart 2021.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de woningen Klomperweg 65, 67 en 71 vanwege het verkeer over de Klomperweg de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) overschrijdt. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (63 dB). De geluidbelasting op de zuidgevel van de drie woningen is lager dan de voorkeurswaarde en wordt daarmee aangemerkt als de geluidluwe gevel/buitenruimte. De geluidbelasting op de overige woningen is lager dan de voorkeurswaarde.

Om de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai op de woningen Klomperweg 65, 67 en 71 te reduceren zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van 'stil' asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Het toepassen van een geluidsreducerend wegdek op de Klomperweg is niet doelmatig omdat de geluidbelasting door deze maatregel niet zodanig wordt gereduceerd dat aan de voorkeurswaarde kan worden voldaan. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Klomperweg is vanuit stedenbouwkundig oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid (overzicht bij uitritten etc.) niet wenselijk.

Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Aansluitend bij de vereiste minimale gevelwering van 20 dB en binnenwaarde van 33 dB in de geluidgevoelige ruimten (woonkamer/keuken, slaapkamers) wordt de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten gewaarborgd tot een geluidbelasting van 53 dB. Dit heeft tot gevolg dat de initiatiefnemer gezien de

geluidbelasting van 60 dB exclusief aftrek art. 110g Wet geluidhinder verplicht is om nader onderzoek te doen naar de karakteristieke gevelwering bij de woningen Klomperweg 65, 67 en 71.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van maximaal 18 woningen. Gelijkoplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd voor de woningen Klomperweg 65, 67 en 71.

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/100.000 m² bvo. Binnen het plangebied worden maximaal 18 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan gezien het bovenstaande achterwege worden gelaten.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

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

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

Over de Klomperweg vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Verder zijn er in de omgeving geen relevante risicobronnen gelegen.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de realisatie van het 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

In de tekeningen zijn de rijcurves van de brandweervoertuigen¹¹ weergegeven conform de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid. Wat betreft het bluswater, er ligt een toereikende bluswater voorziening binnen 100 meter van het plangebied aan de Klomperweg.

Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan de Handreiking Bluswater en Bereikbaarheid. 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 (zie hierover ook paragraaf 3.4.5). 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

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

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

De te ontwikkelen locatie ligt ingeklemd tussen twee groenstructuren. Aan de voorkant, langs de Klomperweg, bevindt zich een laanbeplanting. Aan de zuidkant van het perceel ligt de begraafplaats als groenstructuur.

¹¹ Rijcurves ACV, Brandweer Marandi d.d. 25-2-2021

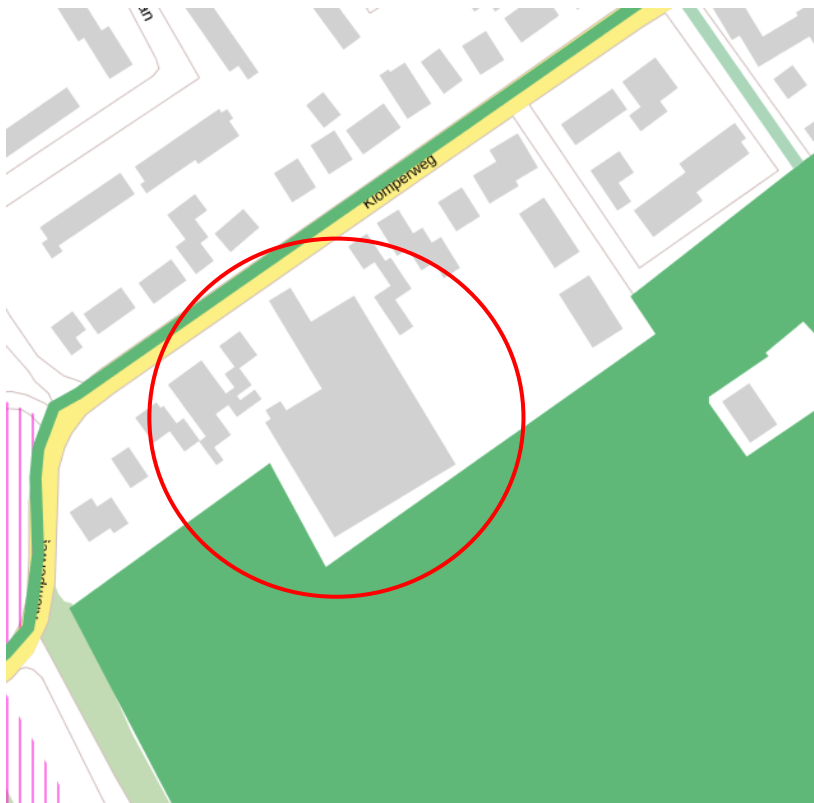
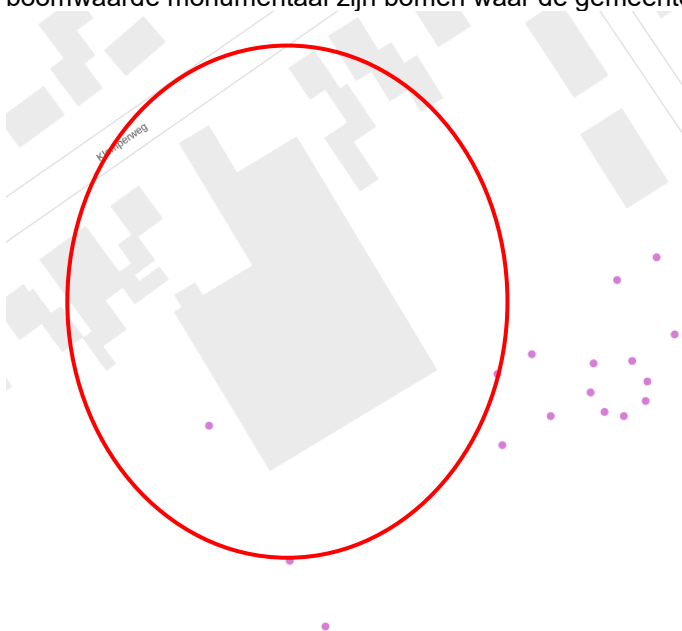


Fig 4. Ligging ten opzichte van de hoofdgroenstructuur

Monumentale en waardevolle bomen

Op of net naast de te ontwikkelen locatie staan enkele gemeentelijke monumentale bomen. Bomen met boomwaarde monumentaal zijn bomen waar de gemeente zorgvuldig mee omgaat.



Ligging monumentale bomen

Japanse duizendknoop

Voor zover bekend bij de gemeente bevindt zich op het terrein geen besmetting van de Japanse duizendknoop.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet in duurzame inpassing van de monumentale en waardevolle bomen op de begraafplaats. Voor het plan wordt zo minimaal mogelijk gekapt. De noodzakelijke kap van twee eiken op het terrein wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen.

Er wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen en er wordt in de plannen in nieuw groen voorzien. Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

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.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen bij een ruimtelijk besluit, zoals de wijziging van een bestemmingsplan, dat voorziet in een bouwplan als genoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (in casu: de bouw van maximaal 18 woningen). De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is en het stellen van locatie eisen niet nodig is.

De grond, waarop het bouwplan is voorgenomen, is particulier eigendom. Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal is verzekerd en waarin locatie eisen zijn opgenomen. Aan de gemeenteraad zal dan ook worden verzocht om geen exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft de omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst op 15 juni 2020 om een toelichting te geven op zijn bouwplannen en eventuele vragen te beantwoorden. De plannen zijn door de omgeving overwegend positief beoordeeld. In dit plan werd uitgegaan van kwadrantwoningen aan de oostzijde van het plangebied. Een aantal omwonenden heeft kritische vragen gesteld over de borging van de privacy. Dit betrof de omwonenden van de geplande woningen op het achterterrein. De initiatiefnemer heeft hierin meegedacht en de eerder beoogde kwadrantwoningen vervangen door patiowoningen waardoor de privacy van omwonenden beter wordt geborgd. Daarnaast verwacht de initiatiefnemer ten aanzien van de woningen op het achterterrein tegemoet te kunnen komen aan de privacywens door de voorziene (beperkte) bouwhoogtes, positie van de dakramen en eventueel het treffen van voorzieningen op de erfgronden.

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, Klomperweg 69 (Maranditerrein)' heeft van donderdag 22 april tot en met 2 juni 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, Klomperweg 69 (Maranditerrein)' 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 m of 6 m, 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 m 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 2019". 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 2019 "

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 voortuinen bij de woningen hebben 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.

Verkeer (artikel 4)

De verkeerstructuur en de noodzakelijke parkeervoorzieningen in het plangebied hebben een verkeersbestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn naast weg, voet-en fietspaden ook groen-en waterhuishoudkundige voorzieningen mogelijk. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

Wonen (artikel 5)

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. Binnen de bouwvlakken is aangegeven welke type grondgebonden woning is toegestaan, twee-aaneen, geschakeld en/of vrijstaand. Ook worden aan de oostkant van het plangebied patiowoningen mogelijk gemaakt. Deze patiowoningen zijn woningen met een open binnenplaats/tuin van een oppervlak van ten minste 22 m² ingesloten door muren. Tevens is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-opbouw' opgenomen waarin is opgenomen dat de bebouwing van de eerste verdieping van de patiowoning niet meer mag bedragen dan 30 m².

Aan de westkant van het plangebied is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-bijzondere regels hoofdgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen zowel vrijstaande woningen als geschakelde woningen worden gebouwd met dien verstande dat er niet meer dan 6 woningen zijn toegestaan. 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. Deze standaard aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling is alleen niet van toepassing bij de patiowoningen. 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.

Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

Functieaanduiding

Monumentale boom

Met de aanduiding 'monumentale boom' worden de monumentale 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 monumentale 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.

Gebiedsaanduiding

Overige zone- voorwaardelijke verplichting

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.

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. Beeldkwaliteitsplan Lunteren, Klomperweg 69 (Maranditerrein)
2. Verkennend bodemonderzoek Marandi-terrein, Klomperweg 69 Lunteren, d.d. 1 november 2019
3. Nader bodem- en verkennend asbestonderzoek met plan van aanpak op de locatie aan de Klomperweg 69 Lunteren (projectnummer 210341/dh/sh) d.d. 10 juni 2021
4. Watertoets Maranditerrein, P19-0409 d.d. 7 oktober 2020
5. Toelichting Aeries, kenmerk 19-243 d.d. 25 januari 2021
6. Quicksan Flora en Fauna inclusief nader onderzoek vleermuizen en huismus, Klomperweg 69 Lunteren, d.d. 23 oktober 2020
7. Bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase. Bureau voor Archeologie Rapport 835, Utrecht d.d. 5 december 2019
8. Proefsleuvenonderzoek Klomperweg 69 te Lunteren in de gemeente Ede d.d. 22 januari 2021
9. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500 is in te zien via <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis-van-edelarcheologie>
10. Rijcurves ACV, Brandweer Marandi d.d. 25 februari 2021
11. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 15 maart 2021