

Toelichting

**Bestemmingsplan 'De Hulakker,
Lunteren'**

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1. AANLEIDING.....	4
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. PROCEDURE.....	7
1.5. LEESWIJZER.....	7
2. PLANBESCHIJVING	8
2.1. PLANMETHODIEK	8
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.3. DE ONTWIKKELING IN BREDER PERSPECTIEF EN RELATIE TOT NOTA VAN UITGANGSPUNTEN WESTZOOM TE LUNTEREN EN STARTNOTITIE LUNTEREN WESTZOOM	9
2.4. DE STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR NIEUWE SITUATIE	10
2.5. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING NIEUWE SITUATIE	12
2.6. AFWIJKINGEN TEN OPZICHTE VAN DE NOTA VAN UITGANGSPUNTEN WESTZOOM TE LUNTEREN.....	13
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....	15
3.1. INLEIDING.....	15
3.2. RIJKSBELEID	15
3.3. PROVINCIAAL BELEID.....	18
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	19
3.5. CONCLUSIE BELEID	25
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	26
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	26
4.2. GEUR VEEHOUDERIJEN	29
4.3. BODEM.....	32
4.4. CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE).....	33
4.5. WATER	33
4.6. ECOLOGIE.....	34
4.7. CULTUURHISTORIE	40
4.8. ARCHEOLOGIE	44
4.9. VERKEER EN PARKEREN	45
4.10. GELUID (WET GELUIDHINDER / VERKEERSLAWAAI)	47
4.11. LUCHTKWALITEIT	51
4.12. EXTERNE VEILIGHEID	51
4.13. (BRAND-)VEILIGHEID.....	52
4.14. BOMEN EN GROEN.....	53
4.15. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	55
5. UITVOERBAARHEID.....	56
5.1. ALGEMEEN	56
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	56
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	58
6.1. INLEIDING.....	58
6.2. PLANSYSTEMATIEK	58
6.3. BESTEMMINGSPLANREGELS.....	58
7. HANDHAVING	63
7.1. ALGEMEEN	63
7.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	63

8. BIJLAGEN	64
-------------------	----

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 plangebied

1.1. Aanleiding

Dit is het bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de deellocatie “Hulakker” binnen het project Westzoom te Luntenen. Met dit bestemmingsplan maakt de gemeente Ede de realisatie van maximaal 74 woningen mogelijk voor het voorliggende plangebied.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan ‘De Hulakker, Luntenen’ ligt in het zuidwesten van Luntenen. De locatie wordt begrensd door de Klomperweg aan de noordzijde, de begraafplaats en de bestaande woonbuurt (Schuurmanskamp, Marskamp) aan de oostzijde, de bestaande houtwal aan de zuidzijde en de Westzoom aan de westzijde.



Ligging van het plangebied in de kern van Lunteren

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 Agrarisch. Voorts is een deel bestemd voor Groen en Verkeer. De voorliggende herontwikkeling tot woningbouw past niet binnen het geldende bestemmingsplan, hiervoor moet het bestemmingsplan worden aangepast.



Verbeelding geldende bestemmingsplan Lunteren



Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren'

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. 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 (hierover meer in paragraaf 5.2).

Er is gekozen om niet met een voorontwerp-bestemmingsplan te werken. De reden hiervoor is dat het stedenbouwkundig plan voor de Hulakker al op grond van de inspraakverordening ter inzage heeft gelegen. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens gebruikt als basis voor de verdere uitwerking van dit bestemmingsplan. Er wordt om die reden direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

De formele bestemmingsplanprocedure is gestart met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover is gepubliceerd in Ede Stad en via www.officielebekendmakingen.nl. In die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

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.

Dit plan is hoofdzakelijk een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied van het bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' ligt aan de zuid-westzijde van Lunteren. De locatie wordt begrensd door de Klomperweg aan de noordzijde, de begraafplaats en de bestaande woonbuurt (Schuurmanskamp, Marskamp) aan de oostzijde, de bestaande houtwal aan de zuidzijde en de Westzoom aan de westzijde. Rondom de Hulakker blijven de bestaande functies behouden, zoals de bestaande lintbebouwing langs de Klomperweg en de bestaande manege van de Lunaruiters aan de zuid-oostzijde van het plangebied.

De locatie is vanaf het verre verleden al in gebruik als agrarisch grondgebied. De Klomperweg en Hulweg zijn beide historische linten waartussen de agrarische verkaveling was opgespannen en waar enkele bijbehorende woningen langs stonden. De boomsingel langs de Hulweg staat al aangegeven op de kaart van 1850. De lintbebouwing heeft zich in de loop van de jaren uitgebreid. De verschillende percelen werden door boomsingels van elkaar gescheiden. Binnen het plangebied zijn nog verschillende van deze historische boomsingels aanwezig. Ten zuiden van de woningen aan de Klomperweg lag in de eerste helft van de vorige eeuw een kerkepad (wandelpad) in een relatief rechte lijn vanaf de Klomperweg langs de begraafplaats, richting de Kerkhoflaan. Dit voormalige kerkepad liep langs de noordelijke plangrens van het plangebied van de huidige ontwikkellocatie.

In de jaren 80 is de manege van de Lunaruiters gestart en is in de loop van de jaren qua bebouwing vergroot, maar de locatie is gelijk gebleven. De aanleg van de Westzoom in 2006 heeft een behoorlijke impact gehad op de historische structuur rondom het plangebied. De historische linten worden door deze randweg doorsneden en zeker de Hulweg heeft daarmee zijn historische rol als doorgaande route verloren, maar is nog steeds als lint herkenbaar in het landschap. Langs de Westzoom zijn de laatste jaren meerdere kleinschalige woonbuurten ontwikkeld, waar Hulakker een volgend deelgebied is. Door de aanleg van de Westzoom is een duidelijk ingekaderde locatie ontstaan.

In de huidige situatie bestaat de locatie uit grasland met enkele structurele boomsingels. De meest bepalende voor de locatie is de houtwal van noord naar zuid, maar ook aan de rand van het plangebied liggen zowel aan noordzijde als aan de zuidzijde verschillende boomsingels op de plangrens. Deze houtwallen zijn zowel cultuurhistorisch als ecologisch waardevol.

In de zuidoosthoek ligt de manege van de Lunaruiters en deze blijft voorlopig nog op deze locatie aanwezig. De manege wordt ontsloten vanaf de Klomperweg. De toegangsweg naar de manege is onderdeel van het plangebied. De randen van het plangebied bestaan aan de noord- en zuidzijde uit bestaande lintbebouwing langs de Klomperweg en de Hulweg, met een gemengde functie van wonen en kleinschalige bedrijvigheid op ruime percelen. Aan de oostzijde sluit het plangebied aan op de vrijstaande woningen van de bestaande woonbuurt Marskamp. Aan de westzijde zorgt de Westzoom voor een duidelijke scheiding tussen de locatie en het buitengebied van Lunteren met agrarische percelen, bestaande uit weilanden met ook hier de karakteristieke houtwallen.

2.3. De ontwikkeling in breder perspectief en relatie tot Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren en Startnotitie Lunteren Westzoom

De woningbouwlocatie Hulakker maakt deel uit van een grotere ontwikkeling rond de kern van Lunteren. In onderstaand figuur is afgebeeld waar uitbreiding van de kern is beoogd. In de 'Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, Provincie Gelderland 2006' is het gebied Westzoom te Lunteren aangeduid als zoekzone 'wonen'. In vervolg hierop heeft de gemeenteraad het 'Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies' vastgesteld. Hierin is het gebied Westzoom aangewezen als zoekzone voor woningbouw.

In februari 2011 is de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren (locaties Lunteren Zuidwest en Lunteren Klomperweg Noord)' (hierna NvU 2011) vastgesteld. Deze NvU 2011 geeft een schetsmatig beeld van de destijds gewenste ontwikkelingsrichting van de ontwikkellocaties in de Westzoom.

Het deelgebied Hulakker is het vierde gebied in de Westzoom dat ontwikkeld zal worden.

De NvU 2011 heeft voor het overgrote deel als basis gediend voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan van de Hulakker. Dit stedenbouwkundig plan is vervolgens als basis gebruikt voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan.



Ontwikkelingslocaties Lunteren-Zuid aan de Westzoom (bron: Startnotitie Westzoom Lunteren)

In het stedenbouwkundig plan van de Hulakker wordt echter op een aantal punten afgeweken van de NvU 2011. Sinds 2011 zijn er namelijk diverse (beleids-) uitgangspunten gewijzigd en hebben maatschappelijke ontwikkelingen ervoor gezorgd dat andere inzichten, behoeftes en prioriteiten zijn ontstaan. Dit heeft er ook toe geleid dat de Nota van Uitgangspunten voor de Westzoom is geactualiseerd in de vorm van de zogenaamde Startnotitie Westzoom Lunteren (vastgesteld januari 2022). In deze Startnotitie zijn ook de afwijkingen voor de Hulakker meegenomen.

Het plan voor de Hulakker liep vooruit op de ontwerpfase van de Startnotitie. Het college heeft hiermee ingestemd tijdens de collegebehandeling van het stedenbouwkundig plan voor de Hulakker op 8 december 2020. In de onderstaande toelichting worden de afwijkingen van de NvU2011 nader benoemd, toegelicht en onderbouwd in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk.

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Hulakker is dat de bestaande functies behouden blijven. Dit betreft onder meer de bestaande lintbebouwing langs de Klomperweg en de manege. De kavels langs de Klomperweg en de manege vallen dan ook buiten het plangebied voor het stedenbouwkundig plan en daarmee ook buiten het bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van deze bestaande functies zullen te zijner tijd als apart plan worden behandeld.

Voor de bestaande manege van de Lunaruiters aan de zuidoostzijde van het plangebied geldt dat het niet ondenkbaar is dat de manege op termijn zal verhuizen naar een andere locatie. Daarom is in de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan alvast geanticipeerd op het verplaatsen van de manege. Een woonfunctie op de locatie van de manege is een logischere invulling. Woningbouw draagt immers bij aan de grote woningbouwopgave waar de gemeente momenteel voor staat. Maar ook als de manege niet verplaatst wordt en gehandhaafd blijft op de huidige locatie dan past dit binnen de stedenbouwkundige opzet van het plan voor de Hulakker. Met de milieuzonering van de manege op de huidige locatie is rekening gehouden in de stedenbouwkundige opzet en dus ook in het voorliggende bestemmingsplan, zodat woningbouw op voldoende afstand plaatsvindt van de manege. Inpassing van de manege was ook één van de uitgangspunten uit de NvU 2011 en tevens ook in de Startnotitie Westzoom Lunteren. De manege heeft de bestemming Sport. Een klein deel van de huidige bestemming Sport ligt echter buiten de perceelsgrenzen van de huidige manege. Dit deel van de huidige bestemming Sport wordt omgezet naar de bestemming Groen ten behoeve van de groene inpassing van de woningbouwontwikkeling van de Hulakker. De gronden in eigendom van de manege behouden de bestemming Sport.

2.4. De stedenbouwkundige structuur nieuwe situatie

2.4.1. HOOFDOPZET

De kenmerkende bestaande houtwallen in het plangebied vormen de ruimtelijke dragers van het nieuwe stedenbouwkundige ontwerp. Deze houtwallen hebben zowel landschappelijke, ecologische als cultuurhistorische waarde. Hieraan wordt een brede groene parkzone van oost naar west toegevoegd. Deze structuur loopt door als groene long richting begraafplaats en vormt een zichtlijn naar de oude dorpskern. Daarnaast wordt aan de achterzijden van de bestaande percelen langs de Klomperweg een robuuste houtsingel toegevoegd die de bestaande percelen afscherm van het plangebied. De houtsingels en de nieuwe parkzone vormen samen het ruimtelijke kader voor de verkaveling. Binnen deze groene kamerstructuur worden woonvelden ontwikkeld en wordt de manege ingepast.

Er komt één centrale ontsluiting vanaf de Klomperweg. Voor langzaam verkeer wordt zoveel mogelijk aangesloten op de omliggende wegen. Binnen het groene kader ontstaan drie woonvelden en een veld met de manege. Om de woonvelden een duidelijk "gezicht" te geven ten opzichte van het omliggende groen wordt uitgegaan van vrij gesloten bebouwingscontouren, waarbij de woningen zoveel mogelijk op de groenstructuur georiënteerd zijn. Naast deze woonvelden worden woningen gesitueerd langs de entreeweg. Hier wordt uitgegaan van "losse" bebouwing met vrijstaande woningen. Binnen de woonvelden is rekening gehouden met een grote diversiteit aan woningen voor diverse doelgroepen.

2.4.2. WOONVELDEN

Langs de toegangsweg vanaf de Klomperweg is ruimte voor het situeren van individuele woningen. Deze woningen vormen de overgang van de lintbebouwing aan de Klomperweg naar het plangebied en voegen zich naar de robuuste houtwal aan de achterzijde. Om tuinen met voldoende licht te creëren, wordt daarbij uitgegaan van brede percelen. De twee meest noordelijke woningen aan de Klomperweg zullen zowel onderdeel worden van het bebouwingslint aan de Klomperweg, als van de nieuwe entreeweg.

Ten zuiden van de vrijstaande woningen wordt een bescheiden dorps appartementengebouw gesitueerd, dat aan twee zijden omgeven wordt door groen. De bebouwing zal bestaan uit maximaal drie bouwlagen met kap. De appartementen zijn georiënteerd op de open groenstructuur. Parkeren vindt plaats aan de noordzijde bij de entree van het appartementengebouw en aan de westzijde op een parkeerterrein. Bergingen worden opgenomen in het bouwvolume.

In het woonveld in de noordwestzijde van het plangebied omsluiten twee bouwblokken een binnenterrein. Langs de Westzoom zijn rijwoningen geprojecteerd. Deze vormen het gezicht van dit woonveld vanaf de Westzoom. Aan de centrale groene long komen beneden-/bovenwoningen van twee lagen met kap.

Bergingen worden opgenomen in het bouwvolume, deels in de woningen en deels als aangebouwd deel. Alle woningen zijn georiënteerd op de centrale groenzone. Op het binnenterrein, aan de achterzijden van de woningen wordt het parkeren opgelost.

Het zuidwestelijke woonveld wordt aan vier zijden omsloten door woningen die uitkijken op de groenstructuur. Aan de zijde van de Westzoom liggen ook in dit woonveld rijwoningen. Door de beide woonblokken niet evenwijdig aan de Westzoom te situeren ontstaat een ruimtelijk aantrekkelijk voorterrein. De noordzijde van dit woonveld wordt gevormd door een aantal twee-onder-één-kapwoningen. De zuid- en oostzijde worden gevormd door rijwoningen. De woningen omsluiten een binnenterrein waarin parkeren wordt opgelost.

2.4.3. LOCATIE LUNARUITERS

De woonvelden binnen het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van de manege. Hierbij is rekening gehouden met de vereiste milieufstanden van 30 meter tussen woningbouw en de manege. Ook de ontsluitingsstructuur van Hulakker is zodanig opgezet dat deze niet afhankelijk is van de ontwikkeling van de locatie Lunaruiters. De manege krijgt een ontsluiting vanaf de nieuwe ontsluitingsweg naar de Klomperweg. Soortgelijk aan de huidige ontsluitingsroute.

2.4.4. ONTSLUITING EN PARKEREN

De ontsluiting van de Hulakker vindt plaats vanaf de Klomperweg. De twee meest noordelijk gelegen woningen zijn georiënteerd op de Klomperweg en zullen ook rechtstreeks vanaf de Klomperweg worden ontsloten. De vrijstaande woningen langs de entreeweg en het appartementengebouw worden rechtstreeks vanaf deze weg ontsloten. De weg buigt ten noorden van het appartementengebouw af en loopt dan verder richting het tweede woonveld. De doorsnijding van de boomsingel is zo minimaal mogelijk om zoveel mogelijk de bestaande houtwal in stand te houden. De looproute ligt om die reden onder andere ter hoogte van de boomsingel niet direct naast de rijbaan om bomen in de houtwal te sparen. De ontsluitingsroute loopt verder evenwijdig aan de houtwal van noord naar zuid richting het derde woonveld. De route loopt op deze manier zoveel mogelijk door het groen, zodat de groene sfeer van Hulakker ook bij binnenkomst goed ervaren wordt en de woonvelden zoveel mogelijk in het groen blijven liggen. Bij de twee westelijke woonvelden zijn de woningen met de achterzijde rond een parkeercoffer gegroepeerd en wordt een deel van de woningen aan de voorzijde alleen via een voetpad ontsloten. Voor de tweekappers langs ligt een weg ten behoeve van parkeren op eigen terrein.

Voor de manege wordt vanaf de nieuwe ontsluitingsweg een op zichzelf staand pad aangelegd dat in principe het huidige ontsluitingspad van de manege volgt.

Er wordt geen autoverbinding tussen Hulakker en Schuurmanskamp/Marskamp gecreëerd, om doorgaand verkeer te voorkomen. Ook komt er geen rechtstreekse autoaansluiting vanuit het plangebied op de Westzoom. De Westzoom is een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom met een snelheid van 50 km/u. Hierop zijn slechts een beperkt aantal kruispunten wenselijk. In de startnotitie Westzoom zijn de huidige en beoogde extra kruispunten aangegeven, rekening houdend met een goede maaswijdte tussen de kruispunten. Het plan Hulakker ligt daarbij te dicht op de kruising met de Klomperweg en dicht bij een bocht in de Westzoom voor een goed in te passen aansluiting. Binnen het plan wordt rekening gehouden met de routes voor de hulpdiensten en ACV. Voor hulpdiensten wordt in de noordwesthoek van het plangebied wel een aansluiting op de Westzoom gecreëerd. Deze calamiteitenroute is specifiek aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan en niet toegankelijk voor ander verkeer dan hulpdiensten.

Parkeren

In het plan wordt zoveel mogelijk uitgegaan van geclusterd parkeren op de binnenterreinen, zodat deze vanuit de openbare ruimte niet in het zicht liggen. Hierdoor worden de woningen voor de auto vanaf de achterzijde ontsloten en wordt de hoeveelheid verharding beperkt. Aan de voorzijde ontstaan autovrije paden, die direct grenzen aan het groen en ruimte bieden voor ontmoeting en spelen. De woonblokken en parkeerterreinen zijn door voetpaden met elkaar verbonden zodat uitwisseling van parkeer capaciteit mogelijk is.

Voet- en fietspaden

In het stedenbouwkundig plan wordt voorzien in een netwerk van paden binnen het plangebied en aansluitend op de omliggende wegen. Daarbij wordt er voor voetgangers en fietsers aangesloten op de Schuurmanskamp en wordt er een verbinding gecreëerd naar de Hulweg ter hoogte van Hulweg 92. Binnen het plangebied worden daarnaast diverse wandelpaden aangelegd. Langs de Westzoom is ruimte gereserveerd voor een doorgaande fietsverbinding. Deze dient als reservering voor een mogelijke toekomstige fietsverbinding langs de Westzoom. Aangezien dit fietspad binnen het plangebied van de Hulakker nog niet als volledige verbinding kan functioneren wordt dit pad vooralsnog alleen als voetpad binnen het plangebied uitgevoerd. Ten zuiden van de bestaande percelen langs de Klomperweg, wordt het

kerkepad weer teruggebracht. Samen met een pad door de groene long en de paden rondom de woonvelden, ontstaat een fijnmazig en gevarieerde padenstructuur voor een rondje in de buurt en de directe omgeving. De directe aansluitingen voor langzaam verkeer op de omgeving en de beperkte toegankelijkheid voor autoverkeer stimuleren ook om lopend of fietsend voorzieningen in de omgeving te bereiken. De begraafplaats krijgt voor voetgangers een extra ingang vanuit het plangebied. Om deze toegang mogelijk te maken wordt binnen het plangebied een klein verbindingspad vanaf de toegangsweg richting begraafplaats aangelegd. Enerzijds kan deze dienen als toegang voor voetgangers bij begrafenissen vanuit de kerk in de Haverkamp. Anderzijds is er de wens om de begraafplaats te kunnen benutten voor een wandeling. De toegang is alleen bedoeld voor voetgangers en het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat dit een hoofdingang gaat worden. De hoofdingang en de parkeerruimte voor auto's blijft aan de oostzijde van de begraafplaats aan de Kerkhoflaan.

2.5. Landschappelijke inpassing nieuwe situatie

De ontwikkeling van het woongebied Hulakker voorziet in drie woonvelden die van elkaar gescheiden worden door robuuste groenstructuren in de vorm van bestaande houtsingels en een brede nieuwe parkzone. De drie bestaande houtsingels, één noord-zuid lopende singel en twee aan de noord en zuidgrens van het plangebied, zijn van grote landschappelijke en ecologische waarde. Deze houtsingels zijn de dragers van het nieuwe woongebied en worden versterkt met nieuwe bomen en struiklaag. Ze vormen samen met de parkzone de identiteit van de nieuwe woonbuurt binnen het heide- en broekontginningslandschap. Vanwege de noodzakelijke doorsnijding voor de ontsluitingsweg zullen wel enkele bomen moeten worden gekapt (zie hierover paragraaf 4.14 bomen en groen). Na realisatie van de rijweg worden nieuwe bomen en struiken aangeplant in de berm om de houtsingel weer aan te vullen. Door het wegprofiel zo smal mogelijk te houden blijft de onderbreking in de houtsingel zo beperkt mogelijk en vormt het geen belemmering voor de doorgaande structuren. Door deze ingreep kan de hoeveelheid verharding beperkt blijven en dit zal ten goede komen aan de biodiversiteit en oppervlakte en kwaliteit van de groene ruimte in de parkzone zonder de bereikbaarheid negatief te beïnvloeden. De houtsingels staan grotendeels op openbaar terrein. Alleen in de meest noordelijke houtsingel staan de bomen in de nieuwe situatie geheel op particulier terrein. Om ook deze bomen duurzaam te kunnen behouden en de landschappelijke en ecologische waarden te borgen, gelden voor deze percelen beperkingen om onder de bestaande boomkronen te bouwen of te graven. Zo is het niet toegestaan om onder de boomkronen te bouwen met een gesloten fundering. Voor de zone direct rond de stam wordt bouwen onder de boomkronen helemaal uitgesloten. Deze beperkingen gelden ook voor vergunningsvrij bouwen. Op die manier kunnen de wortels van de bomen zoveel mogelijk worden ontzien en behouden de bomen een duurzame groeiplaats. De houtsingel heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde-Landschap gekregen. Op deze manier kunnen de bomen niet zonder vergunning worden gekapt. Na kap dient compensatie op de plek plaats te vinden.

De parkzone is een tweede landschappelijke drager binnen het stedenbouwkundig plan en loopt van oost naar west door het plangebied tot aan de Westzoom. De parkzone zorgt voor lucht en openheid binnen het plangebied, een plek om te wandelen, spelen en buurtgenoten te ontmoeten. Daarnaast zorgt de parkzone voor de inpassing van functies als waterberging en ecologie. Waar de houtsingelstructuren vooral voorzien zijn van opgaande beplanting kenmerkt de parkzone zich door gazon, bloemrijke kruidenvegetaties, struiklagen en solitaire bomen en boomgroepen.

De parkzone vormt het centrale onderdeel voor het maken van een wandeling of ommetje door de buurt. Vanaf de paden in de parkzone zijn er verbindingen met de omgeving zoals naar de Hulweg in het zuiden, de Schuurmanskamp in het oosten en langs de noordgrens van het plangebied, het Kerkepad. Binnen de parkzone is plek voor een formele speelplek aan de westzijde van de parkzone. Deze speelplek met toestellen zal samen met de toekomstige bewoners worden vormgegeven. Daarnaast worden verspreid door de parkzone speelaanleidingen gecreëerd, zoals onder andere een informele natuurspeelplek op een 'eiland' midden in de wadi. Hiermee is er altijd een speelplek beschikbaar op korte afstand van de woningen.

Het plangebied Hulakker is maximaal groen, gecombineerd met natuurlijke waterinfiltratie, nestplekken voor vogels, vleermuizen en andere dieren en er is veel plek voor biodiversiteit. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van halfverharding voor bijvoorbeeld wandelpaden en open verharding voor groene parkeervakken. Hiermee is het project bijzonder klimaatadaptief.

De ruimtes rondom de woningen en de parkeerplaatsen worden beplant met bomen en met name de noordelijk gelegen woonveld en het appartementencomplex zijn omringd door hoog opgaande bestaande houtwallen. Duurzaamheid in Hulakker wordt tastbaar gemaakt door de nabije aanwezigheid van groen, water en dieren, maar ook door de uitstraling van de gebruikte materialen in de openbare ruimte, zoals halfverharding en natuurlijke materialen voor de speelelementen. De ontsluitingswegen en het voetgangersgebied worden uitgevoerd in duurzame materialen. De wandelpaden door de groene long worden uitgevoerd in een halfverharding van natuurlijke materialen.

Voor de ecologische ontwikkeling is behoud van de bestaande houtwallen belangrijk, onder andere voor de vleermuizen. De uitbreiding van deze houtwallen biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en versterking van de ecologische waarden. Ook de toevoeging van een extra boomsingel langs het kerkepad aan de noordzijde is een vergroting van deze ecologisch waardevolle structuur. Daarnaast wordt de ecologische waarde in het plangebied gedifferentieerder door de toevoeging van nieuwe en andere habitats. Zo wordt bijvoorbeeld de grote wadi beplant met kruiden en bloemen, wat zorgt voor een natuurlijk beeld, maar deze inrichting is ook goed voor insecten.

De beplanting van het gebied bestaat zoveel mogelijk uit streekeigen beplanting. Daarnaast wordt ingezet op versterking van de biodiversiteit door toename van soorten bomen en heesters. Ook ruigtes, distelstroken en bloemrijke graslanden dragen bij aan de biodiversiteit. Bomen hebben veelal een hoge pollen- en nectarwaarde en de beplanting in het algemeen zorgt voor voldoende voedsel, bescherming en nestmogelijkheden voor fauna. De wadi in de 'groene long' wordt ingeplant met kruiden en vaste planten. Een wadi met planten neemt veel meer water op, maar is ook van toegevoegde waarde voor insecten, vogels en kleine zoogdieren. Daarnaast zijn er meerdere gemaaide paden in de groene long. Door een variërend maairegime ontstaan steeds nieuwe paden en wordt de biodiversiteit bevordert.

Om hittestress te bestrijden worden, naast de open verharding voor parkeerplaatsen, zoveel mogelijk lichtgekleurde materialen gebruikt. De bestaande grote bomen zorgen voor schaduw en nestelplekken, maar ook worden veel nieuwe bomen geplant om hittestress tegen te gaan. Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de positie van bomen en de zonrichting, zodat in de openbare ruimte optimaal gebruik gemaakt kan worden van verkoeling door schaduw. De verharding binnen het plangebied wordt zoveel mogelijk beperkt. De parkeerterreinen van de twee noordelijke woonvelden worden daartoe voor de helft voorzien van groene parkeerplaatsen met grasbetonstenen of vergelijkbaar. Het parkeerterrein wordt voorzien van bomen voor een groen beeld en voorkomen van hittestress. De hemelwaterafvoer vanuit de woonvelden wordt voorzien in een wadi die van oost naar west door de parkzone loopt. Alle delen staan met elkaar in verbinding en zorgen voor de infiltratie van water ter plaatse. Ook de delen van de parkeerplaatsen die worden voorzien van grasbetonstenen voorzien in de infiltratie van hemelwater.

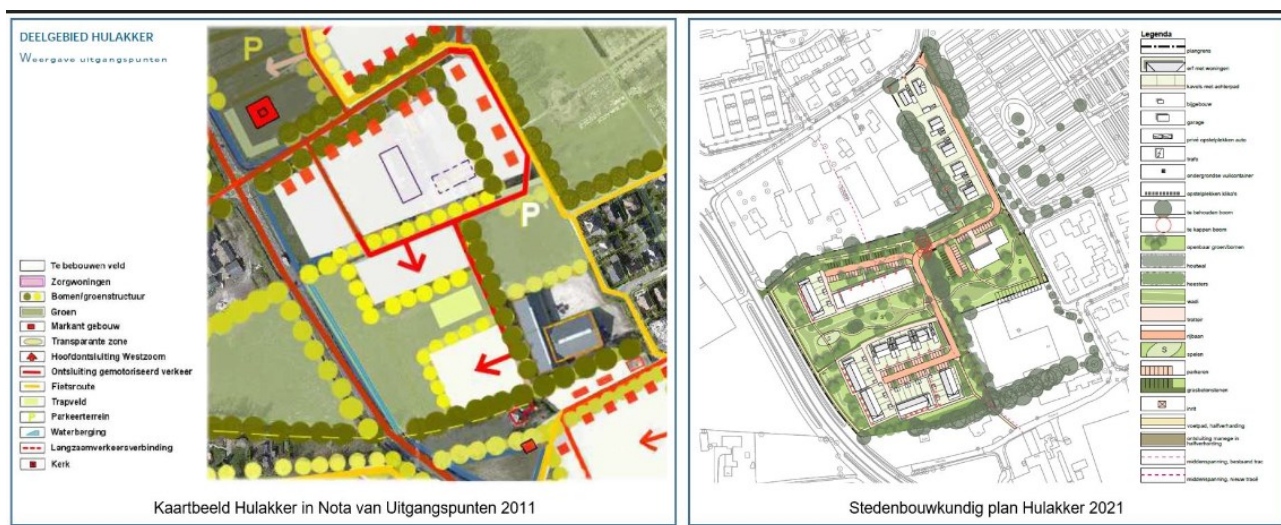
De toegepaste beplantingen binnen het nieuwe woongebied zijn gebiedseigen en inheems en dragen bij aan de identiteit van het kenmerkende landschapstype aan de westkant van Lunteren, het heide- en broekontginningslandschap. De tuinen kennen enkel groene erfafscheidingen, waar ze grenzen aan de openbare ruimte, in de vorm van lage geschoren hagen aan de voorzijde, losse hagen bij zijtuinen en begroeide gaashekwerken in achtertuinen.

Met de in de paragraaf genoemde aspecten is rekening gehouden in de kansenkaart natuurinclusief ontwerp die als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan zodat de uitvoering hiervan is geborgd.

2.6. Afwijkingen ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren

Ten opzichte van de Nota van Uitgangspunten 2011 zijn door gewijzigde inzichten, nieuw beleid en wetgeving een aantal aspecten anders vormgegeven in het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan. Onderstaand is het deelgebied Hulakker weergegeven zoals dat in 2011 schetsmatig is opgenomen in de NvU 2011 en daarnaast is het huidige stedenbouwkundig plan weergegeven.

In deze paragraaf worden de afwijkingen tussen het huidige stedenbouwkundig plan ten opzichte van de NvU 2011 toegelicht en onderbouwd.



Eén ontsluiting in plaats van twee

In het bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' is ervoor gekozen om slechts één aansluiting voor gemotoriseerd verkeer (op de Klomperweg) te realiseren in plaats van twee. Verkeerskundig is het niet nodig om twee aansluitingen te realiseren. Bovendien hoeft daarmee geen gebruik te worden gemaakt van particulier terrein aan de Klomperweg. Het stedenbouwkundig plan en de ontsluitingsstructuur als geheel zijn ontworpen op één ontsluitingspunt. Dit heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke hoofdopzet van het plangebied. Het plangebied ontsluit op dezelfde locatie als waar de manege en voorheen ook de tijdelijke supermarkt op de Klomperweg aansloten.

Voldoende ruimte voor wonen rond een groene long

In de NvU 2011 is aangegeven dat het gewenst was om een groene long te creëren, met aan weerszijden woonclusters, in het verlengde van de begraafplaats. In het bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' is op hoofdlijnen vastgehouden aan de woonvlekken zoals die in de Nota van Uitgangspunten 2011 schetsmatig zijn verbeeld. De aangegeven woonvlekken aan de westzijde van het plangebied bleken echter te klein om tot een realistische verkaveling te kunnen komen. Tegelijkertijd zorgde de verhouding tussen de beperkte ruimte voor woningbouw en de grote hoeveelheid groen ervoor dat niet voldaan kon worden aan de woningbouwopgave én bleek het niet mogelijk om tot een financieel haalbaar plan te komen. In het stedenbouwkundig plan is daarom gezocht naar een optimalere verdeling tussen wonen en groen. De vorm en ligging van de woonvlekken is daarbij zodanig aangepast dat een goede verkaveling gerealiseerd kan worden en daarbij ook voldoende woningen gerealiseerd kunnen worden om tot een haalbaar plan te komen. De woonvlekken ('te bebouwen veld') zijn daardoor groter dan in de beelden van de NvU 2011 wordt geschetst. Hiermee is de groene ruimte tussen en rond de woonclusters deels kleiner geworden, maar nog wel steeds volop aanwezig om als de beoogde groene long te kunnen dienen. Langs de groene long ter hoogte van de manege is een zone beschikbaar voor extra parkeerplaatsen voor de manege.

Appartementengebouw

Ten noorden van de huidige manege wordt een appartementengebouw mogelijk gemaakt. In de NvU 2011 was op deze locatie geen bebouwing bedacht. Deze groene ruimte had in de NvU 2011 ook geen duidelijke functie gekregen, behalve voor eventueel extra het parkeren voor de manege, maar deze aanduiding sluit niet aan op het terrein van de manege. Door de open groene ruimte zonder duidelijke functie wordt het gefragmenteerde karakter van het plangebied versterkt. Dit is ongewenst. Door het situeren van een appartementengebouw op deze plek wordt het mogelijk om een samenhangende woonbuurt te creëren. Het appartementengebouw vormt daarbij de schakel tussen de woonbebouwing langs de toegangsweg en de woonbebouwing aan de westzijde van het plangebied. Het appartementengebouw biedt ook een duidelijk ruimtelijk kader voor de gewenste groene verbinding en zichtas tussen de begraafplaats en het buitengebied. Ondanks het toevoegen van bebouwing is er nog steeds sprake van een doorlopende groene loper, die vrij is van bebouwing en verschillende functies kan vervullen. Tegelijkertijd kan daarmee beter worden voorzien in de gewenste en benodigde betaalbare woningbehoefte (zie hierover onderstaande kopje:

woningbouwopgave). Daarnaast draagt het bij aan de haalbaarheid van het plan. Extra parkeerruimte voor de manege is langs de groene long gesitueerd in aansluiting op het terrein van de manege.

Woningbouwopgave

In de Nota van Uitgangspunten Westzoom Lunteren wordt uitgegaan van de Nota Wonen 2007-2015. In deze Nota Wonen worden uitgangspunten opgenomen voor de verdeling van woningen over de verschillende prijscategorieën. Prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van een voldoende aandeel van betaalbare woningbouw. Het streven is gericht op het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod van 50% betaalbare woningen in de kernen. De Nota Wonen 2007-2015 is inmiddels gedateerd. Geldend is nu de Woonvisie Ede 2030 (zie paragraaf 3.4.7) en de medio 2021 door het college vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. In paragraaf 3.4.7. wordt de planontwikkeling beoordeeld aan dit beleidskader.

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 'De Hulakker, Lunteren' 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 eenvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

Het plan van de Hulakker is gericht op een evenwichtige ruimtelijke inrichting van het gebied om extra woningbouw te realiseren. Daarnaast wordt door de groene setting aansluiting gezocht bij de belangrijkste historische en ruimtelijke kenmerken van het gebied. Klimaatadaptatie en openheid van landschap zijn goed verwerkt. Het voorliggende plan past binnen de doelstellingen van deze Nationale Omgevingsvisie.

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (deze visie is komen te vervallen toen het NOVI in werking trad) 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 74 woningen in 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 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.

Behoefte?

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. De behoefte is op diverse wijzen aangetoond en in woningbouwafspraken vastgelegd.

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 (waarvan een deel moet landen in Lunteren). 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.

In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen. Een deel daarvan moet gaan voorzien in de behoefte vanuit Lunteren die qua omvang in de Omgevingsvisie Ede 2040 (naar verwachting vastgesteld of wordt vastgesteld in het kwartaal van 2022) berekend is op 950 tot 1.300 woningen voor de periode tot 2040. In de omgevingsvisie worden ook de zoekgebieden voor wonen benoemd waarvan de locaties langs de Westzoom als eerste aan bod komen om de groei van Lunteren op te vangen.

Tot slot blijkt uit kwalitatief onderzoek uit 2018 en recent woningbehoefteonderzoek in 2021² dat er in Lunteren een grote en blijvende behoefte is aan betaalbare woningen voor jongeren, passende woningen voor ouderen en woningen voor de broodnodige doorstroming in het dorp.

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'. Er is een visie ontwikkeld om aan de west en zuidzijde van de kern Lunteren woningbouw te realiseren. Het plan is verder gedefinieerd in de Nota van uitgangspunten

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

² Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede, 30 september 2021, 21.136

Westzoom (februari 2011). Door de aanleg van de Westzoom is het plangebied van de Hulakker volledig binnen stedelijk gebied komen te liggen. Verder is sprake van een goede infrastructuur om de nieuwbouw aan te sluiten. Voorts maakt de planlocatie onderdeel uit van het bestemmingsplan van de kern Lunteren. Bovenstaande overwegende staat daarmee vast dat sprake is van bestaand stedelijk gebied.

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', 'grote zonneparken mogelijk' en 'grondwaterfluctuatiezone'. Deze thema's vormen geen belemmering voor de planontwikkeling.

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren' 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 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 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, uitbreiding niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of veehouderijtak 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.

In het kader van de woondeal tussen het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties, de provincies Gelderland en Utrecht en de regio's Knooppunt Arnhem Nijmegen en Foodvalley is er een verstedelijkingsstrategie opgesteld waarin is vastgelegd dat er in dit gebied in de periode tot 2040 ruimte wordt gezocht voor het realiseren van 100.000 woningen. Het aandeel voor de regio Foodvalley bestaat uit ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede ruimte voor 15.000 woningen. Het project Hulakker 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. De geldende welstandsnota is echter niet toereikend voor deze planontwikkeling. In de welstandsnota valt deze locatie binnen de categorie "Beeldkwaliteitsplan binnen de komgrens". Voor deze gehele ontwikkeling van de Westzoom heeft de gemeente Ede 'Algemene richtlijnen ruimtelijk kwaliteit Westzoom Lunteren' in concept (april 2012) geformuleerd. Dit betreft een

globaal ruimtelijk kwaliteitskader op hoofdlijnen voor de gehele Westzoom en is niet toegesneden op het specifieke stedenbouwkundige plan dat voor de Hulakker is ontworpen. Voor dit gebied wordt daarom een beeldkwaliteitsplan³ 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. Nadat dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het onderdeel van de welstandsnota.

3.4.2. PARKEERBELEID

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 vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de geldende 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 wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering 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. Nieuw verkeersbeleid is in ontwikkeling. Dit wordt naar verwachting na de zomer van 2022 onder de naam 'Koersnota mobiliteit' vastgesteld. Met dit beleid wordt aangesloten op de Omgevingsvisie Ede 2040. Deze Omgevingsvisie wordt naar verwachting vastgesteld of is vastgesteld in het tweede kwartaal van 2022. In de Koersnota wordt ook een herziening van de wegencategorisering vastgesteld.

In deze Koersnota Mobiliteit sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden.

³ Beeldkwaliteitsplan Lunteren, Hulakker

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. De Koersnota Mobiliteit omvat ook het parkeerbeleid van de gemeente.

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:

- 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 schaalniveaus. 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 ENERGIETRANSITIE

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.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

Het bouwbesluit eist met de BENG-norm vanaf 1 januari 2021 dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting.

De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het bouwbesluit zijn opgenomen.

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 het realiseren van energie neutraal Ede in op 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 groeiprognozes 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

Het project Hulakker maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Ede en is opgenomen in het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale afspraken. Het voldoet daarmee aan spoor 1.

In de Woonvisie is de ambitie vastgelegd dat er voor iedere portemonnee passende en betaalbare huisvesting beschikbaar is, zowel in de stad als in de dorpen. In de Woonvisie staat beschreven dat er een schaarste is in dit betaalbare segment. In de in 2021 vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021' zijn programmeringseisen voor plannen met 10 of meer woningen bepaald. Hierin is nadrukkelijk veel focus gelegd op het betaalbare segment (50%). Het plan Hulakker voldoet ruimschoots aan dit uitgangspunt. De woningen die worden ontwikkeld in het 'betaalbare segment' worden op inkomen verdeeld op basis van de Doelgroepenverordening (volledig: 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Ede 2022' (vastgesteld 7 april 2022)). De Doelengroepenverordening is alleen van toepassing op de woningen uit het betaalbare segment.

Voor deze woningen gelden op basis van deze verordening ook instandhoudingstermijnen. De Doelgroepenverordening is gekoppeld aan eerder genoemde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'.

In het onderstaande overzicht zijn de beleidsmatige vastgestelde uitgangspunten voor de programmering afgezet tegen het programma van het plan De Hulakker:

Programma Hulakker afgezet tegen de beleidsmatige uitgangspunten voor de programmering

Beleidsmatige uitgangspunten		Programma Hulakker	
50% betaalbaar		53% betaalbaar	
	25% sociale huur		24,5% sociale huur
	10% sociale koop		-
	5% middenhuur		-
	10% sociale koop hoog (NHG grens)		28,5 % sociale koop hoog
20% bereikbaar		variabel % bereikbare	

		koop	
30% duur		variabel % dure koop	

Het plan voor de Hulakker voldoet ruimschoots aan het primaire beleidsuitgangspunt van 50% betaalbaar. In de categorie “betaalbaar” is voor een andere onderverdeling gekozen, mede naar aanleiding van ontwerp- en inrichtingstechnische aspecten. Concreet bevat het plan Hulakker bijna 25% sociale huurwoningen, maar geen sociale koopwoningen in de categorie tot 215k en tot 225k met koopgarant en woningen in de categorie middenhuur. Dit wordt echter gecompenseerd doordat het plan voor ruim 28% bestaat uit koopwoningen in de categorie “sociale koop hoog” (waarvan een aantal in de prijsklasse rond 260k en een aantal rond 295k (prijspeil 2020)). Dit betekent dat er iets meer betaalbare woningen worden gerealiseerd dan strikt volgens de actuele beleidsregel is bepaald (53% versus 50%). Het plan scoort daarmee hoog op spoor 3 van de Woonvisie.

Voorts is conform de huidige doelgroepenverordening in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd dat 18 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. Deze doelgroepenverordening is in april 2022 geactualiseerd. Deze actualisatie brengt met zich mee dat op grond van negende tranche van de Regeling uitvoering Crisis Herstelwet sociale koopwoningen de kostengrens, zoals vastgesteld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheek Garantie (hierna NHG), als de ten hoogste koopprijs geldt. Dit betekent dat sociale koopprijs van €200.000 wordt losgelaten en dat ook sociale koopwoningen met de koopprijs tot de NHG grens in het bestemmingsplan kunnen worden vastgelegd (artikel 1.1.1 lid 1 sub e Besluit ruimtelijke ordening juncto artikel 7ad Besluit uitvoering Chw). Om deze reden zijn de 21 sociale koopwoningen tot de NHG grens ook opgenomen in de bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan.

Daarnaast is de verwachting dat 13% van de woningen, gelet op de huidige marktomstandigheden, in de bereikbare koop wordt gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan de 20% zoals opgenomen in de huidige beleidsnotitie. Dit wordt gerechtvaardigd doordat dit project een lange geschiedenis en aanlooptijd kent. Er is vanaf het begin van het project vooral bij de stedenbouwkundige uitwerking aangestuurd op het realiseren van woningen in het betaalbare segment en is de eis van de bereikbaarheidsklasse niet als voorwaarde gesteld. Deze bereikbaarheidsklasse was ook destijds geen onderdeel van de toenmalige beleidsnotitie. Door de langere voorbereidingstijd van dit bestemmingsplan is dit percentage ook niet juridisch geborgd in de anterieure overeenkomst, omdat de aandacht zoals hierboven aangegeven in de aanloop van dit project met name lag op het betaalbare segment.

Naar het betaalbare segment is in Lunteren veel vraag. Dit blijkt uit het kwalitatieve woononderzoek dat in Lunteren is uitgevoerd in 2018 en wordt bevestigd in het recent uitgevoerde woningbehoefteonderzoek⁴.

Het project Hulakker/Westzoom scoort verder hoog op sporen 4 en 5, aangezien er een diversiteit aan woontypen (grondgebonden rij- en hoekwoningen, appartementen, beneden-bovenwoningen) wordt ontwikkeld, in verschillende prijscategorieën (met een mix van koop- en huurwoningen) en voor diverse doelgroepen. De locatie ligt weliswaar aan de rand van Lunteren, maar wel op korte afstand van een breed scala aan voorzieningen (jn ondermeer het centrum van Lunteren) (spoor 6). Daarnaast wordt het project in een groene setting (en nabij een groene omgeving) gerealiseerd (spoor 7).

Kortom: het plan past daarmee in het woonbeleid van de gemeente Ede en de regionale woningbouwafspraken en voldoet aan de vastgestelde uitgangspunten voor de programmering.

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.

⁴ Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede, 30 september 2021, 21,136

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 gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

Het plangebied van de Hulakker wordt getypeerd als 'gebieden met functiemenging' dan wel 'gemengd gebied'. Er zijn in de omgeving van het plangebied Hulakker namelijk verschillende niet-woon-functies aanwezig, te weten verschillende bedrijven aan de Klomperweg, een manege, een begraafplaats en agrarische bedrijven ten zuiden en westen de Westzoom. De weg de Westzoom is één van de ontsluitingswegen van de kern Lunteren.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie. In deze paragraaf en de volgende paragraaf zijn de omliggende bedrijven bekeken in het kader van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar en daar waar relevant is hier aandacht aan besteed. In de paragraaf hierna wordt verder ingegaan op het aspect geur in het kader van de veehouderij.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is een stappenplan opgenomen om te beoordelen of bepaalde activiteiten kunnen worden gerealiseerd voor het aspect geluid. Dit stappenplan bestaat uit 4 stappen.

Stap 1: Indien aan de richtafstand wordt voldaan, kan nader onderzoek achterwege blijven: inpassing is mogelijk.

Stap 2: Indien stap 1 niet toereikend is, is een geluidsonderzoek noodzakelijk en dient bij het omgevingstype gemengd gebied voldaan te worden aan de volgende richtwaarde:

- 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
- 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);
- 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking. (Indirecte hinder)

Stap 3:

Indien stap 2 niet toereikend is, is voor woningen gelegen in het omgevingstype gemengd gebied een maximale geluidbelasting mogelijk van:

- 55 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau;
 - 70 dB(A) etmaalwaarde voor het maximale geluidniveau (piekgeluiden);
 - 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van de verkeer aantrekkende werking. (Indirecte hinder)
- De besluitvorming dient het bevoegd gezag te motiveren waarom het in deze concrete situatie de geluidbelasting acceptabel acht.

Stap 4:

Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal het doorgaans niet mogelijk zijn om medewerking te verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Indien het bevoegd gezag toch van mening is dat medewerking aanvaardbaar is, dan dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met cumulatie van reeds aanwezige geluidsbronnen.

Vanuit jurisprudentie volgt dat een voorwaarde voor een aanvaardbaar woon-, en leefklimaat is het hebben van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte.

Het plangebied wordt gerealiseerd als uitbreiding op de kern van Lunteren en ligt op het snijvlak met het agrarisch buitengebied. In de omgeving van het plangebied Hulakker zijn verschillende niet-woon-functies aanwezig, te weten verschillende bedrijven aan de Klomperweg, een manege, een begraafplaats en agrarische bedrijven ten zuiden en westen de Westzoom. De weg de Westzoom is één van de ontsluitingswegen van de kern Lunteren.

Klomperweg 91 - Garagebedrijf

Op het adres Klomperweg 91 rust een bedrijfsbestemming categorie B (op basis van het vigerend bestemmingsplan, gelijkwaardig met 3.1). Er wordt voldaan aan de richtafstand wanneer gekeken wordt naar het huidige bestemmingsplan waar een categorie 3.1 is toegestaan. Wanneer wordt voldaan aan de richtafstand kan in beginsel nader onderzoek achterwege blijven.

In de praktijk gaat het op deze locatie echter om een categorie 3.2 bedrijf, waarbij de gereduceerde richtafstand 50 meter bedraagt voor geluid. De eerstelijns bebouwing van "Hulakker" valt in zowel zuidelijke als oostelijke richting binnen deze richtafstand. Om het woon-, en leefklimaat voor de nieuwe woningen zorgvuldig in beeld te brengen en omgekeerde werking te voorkomen is voor het garagebedrijf nader akoestisch onderzoek uitgevoerd⁵.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voor alle woningen kan worden voldaan aan de 50 dB(A) etmaalwaarde (stap 2). Wel wordt voldaan aan de waarde voor het maximale geluidniveau (Lamax). Indirecte hinder is voor deze situatie niet nader onderzocht omdat de verkeersaantrekkende werking van het garagebedrijf relatief laag ten opzichte van de etmaalintensiteit van de omliggende wegen. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde voor indirecte hinder.

De geluidbelasting ter plaatse van de gevels van de vrijstaande woningen ten oosten van het garagebedrijf bedragen maximaal 52 dB (A) etmaalwaarde. De overschrijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de open deuren van de werkplaats. De maximale waarde van 55 dB(A) (stap 3) wordt niet overschreden. Bij 5 van de 6 woningen is aan de zuid-, en oostzijde de geluidbelasting ten gevolge van het garagebedrijf lager dan de richtwaarde van 50 dB(A). Voor de overige vrijstaande woning is de geluidbelasting ten gevolge van het garagebedrijf lager dan de richtwaarde van 50 dB(A) aan de noord-, en oostzijde.

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting ter plaatse van de noord-west gevels van het appartementencomplex maximaal 52 dB (A) bedraagt. Dit is 2 dB (A) hoger dan de richtwaarde van 50 dB (A) (stap 2). De overschrijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de open deuren van de werkplaats. De maximale waarde van 55 dB(A) (stap 3) wordt niet overschreden. Bij de indeling van het appartementencomplex dient rekening te worden gehouden met dat ieder appartement een geluidluwe gevel en/of een geluidluwe buitenruimte krijgt. Dit wordt in de planregels geborgd via de bouwregels.

Voor de vanuit het garagebedrijf gezien zuidelijk gelegen beneden boven woningen geldt dat ter plaatse van de noordelijke gevels de geluidbelasting vanwege het garagebedrijf maximaal 55 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. De maximale waarde van 55 dB(A) (stap 3) wordt niet overschreden. De hogere geluidbelasting

⁵ Akoestisch onderzoek industrielaai BP Hulakker te Lunteren, 11-10-2021, Versie D02, 20200563

wordt veroorzaakt door de open deuren van de werkplaats, het stationair draaien van een vrachtwagen op het achterterrein en het wisselen van een afvalcontainer. Voor al deze bronnen geldt dat een reductie mogelijk is maar dat een te grote beperking betreft voor de bedrijfsvoering van het garagebedrijf. Er is voor elke woning aan de zuidkant sprake van een geluidsluwe gevel en/of geluidsluwe buitenruimte. De benedenboven woningen hebben een afschermende werking op de rest van het plangebied.

Reductie van de geluidbelasting is niet mogelijk zonder dat het garagebedrijf wordt beperkt in zijn bedrijfsvoering. De grootste reductie is te behalen door het dichthouden van de deuren van de werkplaats. Dit zou echter een belemmering voor het bedrijf op leveren en is daarom ongewenst.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de ontwikkeling van het plangebied in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Wanneer de geluidsbelasting wordt berekend in het kader van het Activiteitenbesluit zal de geluidsbelasting lager uitvallen omdat sommige bronnen zijn uitgesloten bij die regelgeving. Mocht in de praktijk echter toch blijken dat het bedrijf niet meer aan het Activiteitenbesluit kan voldoen vanwege de nieuwe woningen zullen maatwerkvoorschriften worden opgesteld voor ten hoogste 55 dB(A).

Reductie op basis van schermen om tot stap 2 van de VNG richtlijn te komen zijn vanwege de afstand tussen de bron en gevels van de nieuwe woningen niet mogelijk vanwege stedenbouwkundige en financiële bezwaren.

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij de deuren ten alle tijden van de werkzaamheden open staan. In de praktijk zal dit niet alle dagen en uren beslaan. De werkelijke geluidsbelasting zal hierdoor waarschijnlijk lager uitvallen dan is berekend in het akoestisch onderzoek.

Samengevat kan worden geconcludeerd dat is aangetoond dat ter plaatse van de toekomstige woningen voldaan wordt aan de richtwaarden (stap 2) dan wel maximale waarden (stap 3) ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering. Voor het beperkte aantal woningen waarbij niet wordt voldaan aan stap 2 van de VNG-richtlijn geldt dat deze een afschermende werking hebben op de rest van het plangebied en dat elke woning is voorzien van een geluidluwe gevel en/of buitenruimte.

Hieruit volgt dat er vanuit de bedrijfsbestemming aan de Klomperweg 91 te Lunteren geen belemmering is voor de ontwikkeling van het plangebied. Er is sprake van een aanvaardbaar woon-, en leefklimaat. Het bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd.

Klomperweg 93 - Pharmaceutical Nederland B.V.

Op het adres Klomperweg 93 rust een bedrijfsbestemming categorie B (op basis van het vigerend bestemmingsplan, gelijkwaardig met 3.1). Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 30 meter, waarbij het aspect geluid maatgevend is.

Op dit moment is Pharmaceutical Nederland B.V. op dit adres gevestigd en dit betreft een groothandel in farmaceutische producten. Een dergelijk bedrijf beschikt over een milieucategorie 2, waar een gereduceerde richtafstand voor geldt van 10 meter. Omdat hier echter milieucategorie 3.1 juridisch mogelijk is, is hiervoor akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶.

Uit de berekende geluidcontouren blijkt dat de 50 dB(A)-contour voor zowel de huidige als de juridisch mogelijke situatie niet over de geprojecteerde woningen zijn gelegen. Hiermee wordt voldaan aan het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Kerkhoflaan 18 - Gemeentelijke begraafplaats

Aan de oostkant van het plangebied is een gemeentelijke begraafplaats gevestigd met een maatschappelijke bestemming. Een begraafplaats heeft voor een gemengd gebied een maximale richtafstand van 0 meter vanaf de inrichtingsgrens. Er is vanuit de begraafplaats geen belemmering voor een aanvaardbaar woon-, en leefklimaat. Ook wordt de begraafplaats als inrichting niet belemmerd door de nieuwe ontwikkeling.

⁶ Memo - Quicksan bedrijven en milieuzonering; 20200563, 6 augustus 2021

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.2. Geur veehouderijen

Beleid/ regelgeving

Wanneer er een gevoelige functie wordt geïntroduceerd, toetst het bevoegde gezag of ter plaatse van de functie een acceptabel verblijfsklimaat gegarandeerd is. Anderzijds is het uitgangspunt dat vanwege het plan de omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Uitgangspunt voor de toetsing zijn de normen en afstanden zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn vastgelegd. Veel bedrijven hebben geen omgevingsvergunning milieu meer nodig maar 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. Voor het woon-en leefklimaat is bij veehouderijen de geurbelasting 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 in de toetsing.

In 2011 heeft gemeente Ede op grond van de Wet geurhinder en veehouderijen de 'Geurverordening Ede 2011' vastgesteld. Op grond van deze verordening wordt er -voor zover hier van belang- in afwijking van de wettelijke bepalingen voor het gebied ten oosten van de Westzoom rekening gehouden met een vaste afstand van 50 meter vanaf een emissiepunt van geur tot aan een woning of ander geurgevoelig object. Omdat bedrijven onbelemmerd gebruik moeten kunnen maken van hun bouwperceel wordt voor de toetsing de afstand genomen vanaf de rand van dit agrarisch bouwperceel.

Situatie plangebied

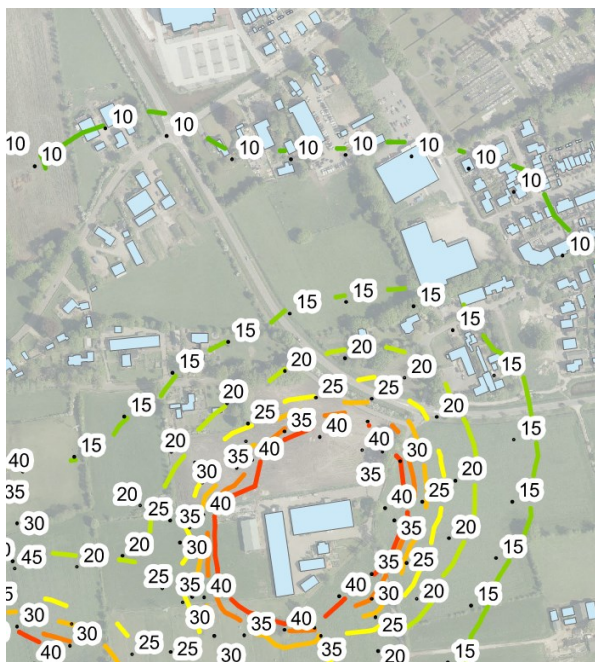
Toetsing woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is de geurbelasting vanuit omliggende veehouderijen veelal bepalend. Om deze reden is met de gebiedsmodule van het verspreidingsmodel V-stacks de achtergrondbelasting geur in het plangebied berekend.

In onderstaande afbeelding is het resultaat van de berekening weergegeven.

De berekende geurbelasting varieert tussen ongeveer 15 Ou/m³ aan de zuidkant van het gebied tot ongeveer 10 Ou/m³ aan de noordkant. Met deze waardes wordt het woon- en leefklimaat getypeerd van 'redelijk goed' aan de noordzijde tot 'matig' in het uiterste zuiden.

Voor het plangebied liggend aan de rand van de kern en grenzend aan het agrarisch buitengebied achten wij dit een acceptabele kwaliteit voor het woon- en leefklimaat.



Belemmeringen omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied liggen diverse bedrijven met een agrarische of agrarisch gerelateerde bestemming. Hieronder worden deze per adres besproken.

Klomperweg 99

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Volgens het geldende bestemmingsplan betreft het een middelgroot bedrijf en een intensieve veehouderij. Er is een vergunning uit 2007 voor het houden van 40 melkkoeien en 1786 legkippen.

Er is een afstand van 50 meter vereist voor het aspect geur, maar met het in acht nemen daarvan zullen ook de andere aspecten (geluid, stof, gevaar, gezondheid) voldoende afgedekt zijn. De kortste afstand tussen de rand van het agrarisch bouwperceel en een bestemming Wonen in het plangebied is ongeveer 60 meter. Dit is ruim voldoende om het bedrijf niet te belemmeren.

Binnen het agrarisch bedrijf is wel een opslag van vaste mest aanwezig. Deze opslag moet op grond van het Activiteitenbesluit op een afstand van minimaal 100 meter vanaf een woning of ander geurgevoelig object binnen de bebouwde kom liggen. Voor een woning of geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter. Hierbij speelt mee dat vanwege het plan de grens van de bebouwde kom verschuift in de richting van het agrarisch bedrijf Klomperweg 99. In de huidige situatie wordt de woning aan de Klomperweg 95 namelijk niet tot de bebouwde kom gerekend. De vereiste afstand tot deze woning is dus 50 meter. Na uitvoering van het plan zal door verdichting van de woonbebouwing deze woning echter wél onderdeel gaan uitmaken van de bebouwde kom en is de vereiste afstand minimaal 100 meter.

Nu doet zich de situatie voor dat de bestaande opslag van vaste mest niet voldoet aan de daarvoor geldende voorschriften daarvoor (geen bodembeschermende voorzieningen, geen opvang van percolaat). In de bestaande situatie wordt weliswaar aan de vereiste afstanden voldaan tot omliggende woningen, maar ontbreken er wel voorzieningen ter bescherming van de bodem zoals vereist in het kader van de Activiteitenregeling.

Om het plan Hulakker te kunnen uitvoeren zijn er afspraken gemaakt met de betrokken ondernemer/exploitant dat de opslag zal worden verplaatst, waarbij op de nieuwe locatie aan de vereiste afstand wordt voldaan en ook de vereiste voorzieningen worden gerealiseerd.

Zolang de verplaatsing niet is gerealiseerd zullen binnen een contour van 100 meter vanaf de bestaande opslag geen woningen gerealiseerd kunnen worden. Om te borgen dat verplaatsing van de mestopslag plaatsvindt, is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting voor dit aspect opgenomen. Na verplaatsing en het aanbrengen van de vereiste voorzieningen vormt de mestopslag geen belemmering voor ontwikkeling van woningbouw op de Hulakker.

Heuvelseweg 2

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. Volgens het geldende bestemmingsplan betreft het een bedrijf met de aanduiding 'groot' en 'intensieve veehouderij'. Er is een geldende vergunning uit 2004 voor het houden van in totaal 1211 vleeskalveren in een drietal stallen.

Uitgangspunt is dat de met het plan te realiseren geurgevoelige objecten (in dit geval: woningen) geen extra belemmeringen mogen geven voor het bedrijf. Hierbij is belangrijk dat er op grond van de Geurverordening Ede 2011 voor het gebied tussen de Westzoom en de bestaande kern van Lunteren een hogere waarde geldt voor de maximaal toegestane geurbelasting dan de waarde die geldt voor woningen in de bestaande kern. In de bestaande kern geldt volgens de Wet geurhinder en veehouderijen namelijk een maximaal toegestane waarde van 3 OudourUnits per kubieke meter lucht (Ou/m^3). In het plangebied geldt volgens de geurverordening een waarde van 8 Ou/m^3 .

Uit een berekening van de geurbelasting blijkt dat de geuruitstoot vanuit het bedrijf in huidige situatie al zo hoog is dat sprake is van een belasting hoger dan de toegestane 3 Ou/m^3 op een aantal woningen in bestaande kern. Er is daarom sprake van een overbelaste situatie. Daardoor kan het bedrijf in huidige situatie al niet meer uitbreiden, in ieder geval niet zonder dat er vergaande geurreducerende maatregelen worden genomen.

Ook op de zuidelijke rand van het bouwvlak waarbinnen de nieuw te realiseren woningen mogen worden gebouwd is sprake van een berekende geurbelasting hoger dan de grenswaarde van 8 Ou/m^3 . Omdat het bedrijf in de huidige situatie al 'op slot' zit, is de berekende belasting op de nieuwbouw niet extra belemmerend. Die belemmeringen zijn er immers al.

Op basis van de berekende geurbelasting wordt geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaard woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen (zie hiervoor ook de afweging onder het kopje 'toetsing woon- en leefklimaat').

Hulweg 59 en 59B

Deze percelen hebben op grond van het bestemmingsplan kern Lunteren een agrarische bestemming. Hoewel er geen of vrijwel geen agrarische activiteiten meer plaatsvinden moet er wel rekening worden gehouden met rechten die aan deze bestemming kunnen worden ontleend.

Daarom geldt ook voor deze adressen een vereiste afstand van 50 meter van de rand van het agrarisch bouwperceel tot de bestemming Wonen in het plangebied. In werkelijkheid is de afstand ongeveer 69 meter zodat ook hier de vereiste afstand ruim wordt gehaald.

Hulweg 90/90A

Dit perceel heeft een bestemming Wonen waarbij een agrarische nevenactiviteit is toegestaan. Hoewel in 1992 een melding is gedaan voor het houden van 8 zoogkoeien, 8 stuks jongvee en 8 paarden is ook hier al lange tijd geen sprake meer van het bedrijfsmatig houden van dieren. Vanwege de mogelijkheid van agrarische nevenactiviteiten moet er echter wel rekening worden gehouden met een afstand van 50 meter tot gevoelige bestemmingen in het plangebied.

De gemeten afstand tot de dichtstbij gelegen woonbestemming ongeveer 65 meter. De vereiste afstand wordt dus ruim gehaald.

Klomperweg 89, Lunaruiters

Dit perceel heeft een aanduiding Sport met nadere aanduiding 'manege'. Voor de manege geldt vanwege het gemengde gebied op basis van Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 30 meter voor het aspect geur. Aangezien bij de Lunaruiters geen stalling van paarden plaatsvindt (waar de genoemde richtafstand wel op is gebaseerd) is er voldoende aanleiding de richtafstand met nog een stap terug te brengen tot 10 meter. De afstand tussen Lunaruiters en de nieuwe bebouwing ligt op circa 30 meter daarmee wordt ruimschoots aan deze richtafstand voldaan. Daarnaast zou stalling van paarden dan wel het opslaan van mest in de toekomst op dit perceel niet mogelijk zijn gezien de korte afstand tot de al reeds bestaande woningen. Het plan geeft in dat opzicht ook geen extra belemmeringen voor dit perceel.

Conclusie

Na verplaatsing van de opslag van vaste mest aan de Klomperweg 99 wordt aan de wettelijk vereiste afstanden vanuit agrarische bedrijven tot gevoelige bestemmingen in het plangebied voldaan. De

omliggende bedrijven worden vanwege de functies die het plan mogelijk maakt niet extra belemmerd in hun mogelijkheden.

In het plangebied is sprake van een matig tot redelijk goed woon- en leefklimaat gelet op de geurbelasting vanuit de omliggende veehouderijen.

4.3. 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, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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

In verband met de wijziging van de bestemming naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in februari 2021 een verkennend bodemonderzoek⁷ uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond en ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn;
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan zware metalen en xylenen aanwezig zijn;
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

De lichte grondwaterverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

⁷ Verkennend bodemonderzoek, Plan Hulakker Westzoom-Schuurmanskamp Lunteren, kenmerk PJ Milieu BV: 21009901A_2 d.d. 12 april 2021

Conclusie

Uit het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is gebleken dat de bodemkwaliteit van het plangebied, zonder specifieke maatregelen, voldoende geschikt is voor de herontwikkeling tot een woongebied.

4.4. 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. Met een wijziging van de Arbo-regeling van 11 november 2020 is hierop de term Opsporing van ontplofbare oorlogsresten van toepassing.

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

Uit het gemeentebrede historisch vooronderzoek van gemeente Ede is naar voren gekomen dat in het projectgebied geen verdenkingen zijn ten aanzien van de aanwezigheid van niet-gesprongen explosieven. Bij onverwachte vondsten dienen passende veiligheidsmaatregelen te worden getroffen.

Conclusie

Het plangebied is onverdacht voor niet gesprongen explosieven of ontplofbare oorlogsresten. Vanuit het aspect explosieven zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging.

4.5. 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 zijn de waterhuishoudkundige aspecten door de gemeente besproken met het Waterschap Vallei en Veluwe en het Waterschap heeft hiermee ingestemd.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden of waterkeringen. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied maar wel binnen de grondwaterfluctuatietone.

In het plangebied bevinden zich volgens de Legger een aantal C-watergangen van het waterschap. Deze zijn echter in de praktijk niet meer aanwezig in het gebied.

Vuilwater

Het vuilwater uit het plangebied kan in principe worden afgevoerd naar het gemengde riool in de Klomperweg.

Hemelwater

Het hemelwater dat valt binnen het plangebied moet ook worden opgevangen binnen het plangebied. Dat betekent dat 40mm neerslag moet kunnen worden opgevangen in een voorziening. Het gebied is geschikt om hemelwater te infiltreren in de ondergrond.

In het plangebied worden een groene berging en een greppel aangelegd; het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak wordt hierin geborgen. Uitgaande van een toekomstig verhard oppervlak in het plangebied van 13.855 m², betekent dit dat de bergingsvoorzieningen een bergingscapaciteit van tenminste 554,2 m³ moeten hebben.⁸

Grondwater

De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn als volgt:

- | | |
|---|--------------------|
| • Woningen met kruipruimte | 0,70 m - vloerpeil |
| • Woningen zonder kruipruimte | 0,50 m - vloerpeil |
| • Tuinen en openbare groenvoorzieningen | 0,50 m - maaiveld |
| • Primaire wegen | 0,90 m - kruin weg |
| • Secundaire wegen + woonstraten | 0,70 m - kruin weg |

Het plangebied is gelegen in de grondwaterfluctuatietone, wat betekent dat bij het ontwerp rekening moet worden gehouden met toekomstige hogere grondwaterstanden.⁹

Hoogten

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

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.6. Ecologie

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

⁸ Waterparagraaf Hulakker te Lunteren, projectnummer 20200563, d.d. 28 september 2021. Tekening Waterberging en berekening inhoud waterberging d.d. 8 oktober 2021.

⁹ Waterparagraaf Hulakker te Lunteren, projectnummer 20200563, d.d. 28 september 2021

- 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.

Onderdeel 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 verstoring 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 vergunningstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie. Significante negatieve effecten kunnen bijvoorbeeld optreden door toename van geluid en/of licht, betreding, optische verstoring of stikstofdepositie.

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.

Onderdeel 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 maatregelenencatalogus 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

Onderdeel gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of hier gelijk tegenaan. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid en/of licht, betreding en optische verstoring. De gevolgen van deze externe effecten zijn wegens een afstand van circa 1 kilometer ten opzichte van Natura 2000-gebied en de tussengelegen bebouwde kom van Lunteren uit te sluiten. Nadere toetsing aan deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk. Een vergunning voor deze aspecten voor het onderdeel gebiedsbescherming voor deze aspecten is niet aan de orde.

In afwijking van het voorgaande zijn stikstofeffecten niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is onderzoek verricht naar de uitstoot en depositie van stikstof tijdens de bouw- en gebruiksfase van het plan. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in de 'Memo berekening stikstofdepositie Woningbouwplan Westzoom, Lunteren (deelgebied Hulakker)' met kenmerk L20.007 van 3 april 2020. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de bouw- als de gebruiksfase de stikstofdepositie hoger is dan de grenswaarde van 0,00 mol/hectare/jaar. Significant negatieve effecten zijn daarom niet op voorhand uit te sluiten. Daarom is een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie Gelderland. Hiervoor is een beroep gedaan op de stikstof ontwikkelruimte uit het landelijke stikstofregistratiesysteem. De natuurvergunning is verleend op 16 september 2020 (zaaknummer: 2020-004148)¹⁰. Hiermee is het aspect stikstof onderbouwd en vormt het geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie en ingebruikname van de woningen.

Onderdeel soortbescherming

In 2018 en 2021 heeft er ecologisch onderzoek¹¹ plaatsgevonden in het kader van de Wet natuurbescherming

Algemene broedvogels

Voor de algemene broedvogelsoorten die op de onderzoekslocatie zijn te verwachten geldt dat, eventueel te verwijderen groen buiten het broedseizoen wordt verwijderd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met

¹⁰ Vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming-gebiedsbescherming van 16 september 2020 (zaaknummer: 2020-004148)

¹¹ Quicksan Flora en Fauna Plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 88556.001, d.d. 18 december 2018 en Actualisatie quickscan Wet natuurbescherming Plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 8556.004, d.d. 19 mei 2021

betrekking tot deze soorten. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Vleermuizen

De groenstructuren op de onderzoekslocatie zijn in potentie geschikt als vliegroute voor vleermuizen (zie onderstaande afbeelding). Aantasting van deze groenstructuren zou in geval van gebruik van deze bomen als vliegroute van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Uit het onderzoek¹² dat Econsultancy heeft uitgevoerd in 2010 is gebleken dat de groenstructuren op de onderzoekslocatie gebruikt worden door met name gewone dwergvleermuis en enkele laatvliegers om te foerageren en als vliegroute. De aanwezige groenstructuren worden bijna allemaal volledig ingepast en waar mogelijk versterkt. In de potentiële vliegroute noord/zuid langs de bestaande manege zal een gat ontstaan. Dit zal echter niet groter zijn dan 10 meter en is overbrugbaar voor vleermuizen. Deze groene structuren zullen niet mogen worden verlicht, er zal daarom vleermuisvriendelijke verlichting moeten worden toegepast in ronde de structuren. In het natuurinclusieve ontwerp is globaal aangegeven waar vleermuisvriendelijke verlichting zal worden toegepast, dit wordt later uitgewerkt in een verlichtingsplan. De huidige groenstructuren zijn in het natuurinclusieve ontwerp ook opgenomen als te behouden middels een voorwaardelijke verplichting en groenbestemming.



Lijnvormige elementen langs onderzoekslocatie die in potentie geschikt zijn om te fungeren als vliegroute voor vleermuizen.

Kleine marterachtigen

De aanwezige groenstructuren zijn in potentie geschikt voor kleine marters als de bunzing, wezel en mogelijk de hermelijn als verbinding tussen foerageergebieden en vaste rust- of voortplantingsplaatsen. De groene structuren blijven in de toekomstige situatie gehandhaafd waarmee een mogelijke functie behouden kan blijven. Voor behoud van de functie is het echter van belang dat de ondergroei van voornamelijk braam ook behouden blijft. In het natuurinclusief ontwerp zijn alle bestaande groenstructuren opgenomen om te behouden, daarnaast zal de ondergroei worden versterkt in deze structuren door de aanplant van lage en hoge inheemse heesters. Hierdoor zal er binnen het plangebied voldoende leefgebied voor eventueel aanwezige kleine marterachtige aanwezig zijn.

Algemene zoogdieren en amfibieën

De werkzaamheden kunnen versturend werken voor algemene zoogdieren en amfibieën die zich op de onderzoekslocatie bevinden. Het doden of verwonden kan plaatsvinden indien schuil- of voortplan-

¹² Natuurtoets plangebied Westzoom Lunteren te Lunteren in de gemeente Ede, rapportnummer 10035392 (d.d. 18 november 2010)

tingslocaties worden beschadigd. Dit kan door graafwerkzaamheden of het verwijderen van ruigte en bladeren. Voor het verwijderen van materialen dient rekening te gehouden worden met de gevoelige periodes van de zoogdieren en amfibieën. Indien dergelijke materialen worden verwijderd in de periode half augustus tot december is doden en verwonden te voorkomen. Daarbij zal ten alle tijden de algemene zorgplicht in acht moeten worden gehouden. Bovenstaande voorwaarden en de algemene zorgplicht zullen later moeten worden uitgewerkt in een ecologische werkprotocol waarin zal worden beschreven hoe er gehandeld zal worden en in welke perioden bepaalde werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Steenuil

Uit nader onderzoek¹³ naar steenuilen is gebleken dat er op het erf van Klomperweg 88 een broedplek van een steenuil aanwezig is. Door de ontwikkeling van het project Hulakker gaat er een deel van het functionele leefgebied in de vorm van foerageergebied van de steenuil verloren, de nestlocatie wordt niet aangetast. Door Econsultancy is er daarom een analyse gemaakt van het leefgebied. Met name houtwallen en ruigte vormen essentieel leefgebied voor de steenuil binnen het plangebied. Door de ontwikkeling in het plangebied neemt de draagkracht van het leefgebied lokaal af. In het rapport nader onderzoek wordt een handreiking gedaan naar te nemen maatregelen om het leefgebied van de steenuil kwalitatief te versterken buiten het plangebied, zowel in inhoud als locatie.

Het betreft de volgende handreiking:

- Compensatie binnen 300 meter van de steenuilterritorium aan de Klomperweg 88
- Een houtwal van tenminste 250 meter, bevat tenminste 2 of meer van de volgende onderdelen:
 - o Takkenril;
 - o Knotbomen;
 - o Meidoorn;
 - o Sleedoorn;
 - o Vruchtbomen;
 - o Nootbomen.

Het voorliggende plangebied maakt deel uit van het secundair leefgebied van de steenuil. Aangezien het secundaire leefgebied van de steenuil wordt doorsneden door de Westzoom, een drukke weg die voor verstorng zorgt en aanrijdingsrisico vormt, is er gekozen om de mitigerende maatregelen te realiseren aan de westkant van de Westzoom zodat de aanrijdingskans met auto's op de Westzoom kleiner wordt. Dit heeft geleid tot een set aan maatregelen om te kunnen voldoen aan de gestelde functionaliteit en kwaliteit van het leefgebied. Hierbij worden de maatregelen binnen de 300 meter cirkel vanaf de nestlocatie genomen. De groene elementen worden aangelegd op een locatie (grasland) die momenteel niet optimaal is voor de steenuil, de maatregelen dragen dus kwalitatief bij aan het leefgebied van steenuil. Daarbij wordt voorkomen dat er een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming wordt overtreden. Deze maatregelen zullen moeten worden uitgevoerd vóórdat er wordt gestart met het bouwrijp maken van het plangebied. Deze maatregelen zijn vertaald in een maatregelenkaart¹⁴ die als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan en worden gerealiseerd voordat er wordt begonnen met het bouwrijp maken van het plangebied. De mitigerende maatregelen worden hieronder toegelicht.

De set aan maatregelen zoals aangegeven in de maatregelenkaart sluit aan bij de omschrijving zoals genoemd in het kennisdocument BIJ12 (Steenuil *Athene noctua*, Kennisdocument, Versie 1.0 Juli 2017). Concreet gaat het om de volgende maatregelen en locaties om het leefgebied te versterken:

- Toevoegen van 22 hoogstamfruitbomen op plantafstand van 8-10 meter. Soort en ras keuze op basis van lokale cultuurhistorie.
- Toevoegen van een poel met natuurlijke oevers (diameter op hoogwaterlijn 8m)
- Toevoegen van een haag van 65 meter lengte
- Toevoegen van bloemrijke kruiden door eenmalige nazaaien van perceel met hoogstambomen, na aanplant. Bij benadering 1200 m2 bloemrijk grasland.

¹³ Rapportage ecologisch onderzoek plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 8556.002, d.d. 19 februari 2019

¹⁴ Maatregelenkaart Steenuil

Onderdeel houtopstanden

Het plangebied is niet gelegen binnen de huidige begrenzing van het onderdeel houtopstanden. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is daarom niet van toepassing voor deze ontwikkeling.

Natuur Netwerk Nederland

De onderzoekslocatie maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Gelders Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 1 kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie. Het betreft deelgebied 118 Driesprong - Lunteren. Nadere toetsing aan de omgevingvisie van de Provincie Gelderland voor dit aspect is niet noodzakelijk.

Natuurinclusief ontwerp/bouwen

Ten behoeve van het puntensysteem voor natuurinclusief bouwen heeft de initiatiefnemer het Visiedocument natuurinclusief ontwikkelen Hulakker¹⁵ opgesteld. Dit document betreft 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 vleermuizen. Daarnaast worden er maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken in het plangebied middels natuurinclusief ontwikkelen. De maatregelen die worden genomen zijn ook gunstig voor de ambassadeursoort de merel. Deze soort profiteert namelijk ook van deze maatregelen. De maatregelen worden uitgevoerd conform het gemeentelijk puntensysteem (<https://www.ede-natuurlijk.nl/natuurinclusief>):

Maatregelen Bebouwing

- Cluster inbouw vogelkasten huismus van drie stuks, hoogte tussen 1^e en 3^e woonlaag, totaal 36 stuks. Dit wordt op alle woningen toegepast, zodanig dat huismussen geschikte broedmogelijkheden hebben.
- Inbouwkast vleermuizen paar en zomerverblijven voor enkele individuen totaal 14 stuks.
- Inbouwkast vleermuizen kraamverblijf voor kraamgroepen, totaal 2 stuks.
- Inbouwkast vleermuizen winterverblijf voor overwintering in groep, totaal 1 stuk.
- Cluster inbouw vogelkast gierzwaluw van drie stuks tegen dakrand, totaal 18 stuks

Maatregelen Tuinen en Erven

- Aanbrengen hagen en of met klimop begroeide hekwerken rond de tuinen.
- Groen dak op bergingen, totaal 27 stuks.

Maatregelen Groene Buitenruimte

- Aanleg groene parkeerpockets.
- Vogel- en vleermuisvriendelijke verlichting, groenstructuren worden niet verlicht. Toepassing vindt plaats in overleg met de gemeente.
- Het inzaaien van inheems bloemzaadmengsel en ruigte, het plaatsen van twee insectenhôtels en aanplant van een vogelbosje, aanplant van nieuwe houtwal.

Daarnaast worden de waardevolle bestaande groenstructuren voor het grootste deel ingepast in het plangebied. Dit natuurinclusief ontwerp/bouwen is verbeeld in de kansenskaart natuurinclusief ontwerp¹⁶ en zal als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen in de planregels zodat de uitvoering hiervan is geborgd. Met deze maatregelen voldoet het ontwerp aan het puntensysteem en daarmee ook aan het beleid voor natuurinclusief ontwerpen van de gemeente Ede.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen.

¹⁵ Visiedocument Natuur Inclusief Ontwikkelen Hulakker

¹⁶ Kansenskaart natuurinclusief ontwerp

4.7. 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.

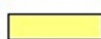
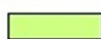
Situatie plangebied

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, 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

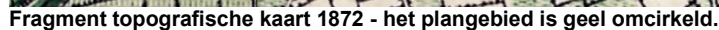
In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten westen van de dorpskern van Lunteren. De nabijgelegen Hulweg en Klomperweg lopen langs de randen van een uitloper van een dekzandvlakte, die op de lagere flank van de stuwwal voorkomt. Vanwege de hoge natuurlijke bodemvruchtbaarheid waren de gronden tussen beide wegen

Op onderstaande fragment van de topografische kaart uit 1872 is te zien dat ten noorden van de Hulweg een enkwâl lag. Deze beplante aarden wal diende in het verleden om te voorkomen dat vee dat via de weg naar de centrale brink van Lunteren werd gedreven, op de akkers van Hulakker belandde. Ten westen van het huidige plangebied is op de historische kaart uit 1872 een klein heidegebied met drie trechtersvormige uiteinden te zien. Op deze plek werd het vee samengedreven. Uit een vergelijking van het kadastraal minuutplan 1811-1832 met een actuele luchtfoto van het gebied blijkt dat de trechtersvormige uitloper aan de westzijde van de Hulweg en de samenhang van deze structuur met de engwâl nog duidelijk herkenbaar zijn in de huidige ruimtelijke inrichting (wegenpatroon, verkaveling en groenstructuur).



Landschapstype

bestemmingsplan 'De Hulakker, Lunteren': toelichting

zich op de kleinere zandruggen. Op deze kleinere ruggen konden kleine kampen (akkerland, omgeven door een houtwal) worden ontgonnen. Later werden ook tussenliggende laagtes in cultuur gebracht als wei- en hooiland. Vochtige heide werd gebruikt om schapen te laten grazen en om plaggen te leveren voor de bodemvruchtbaarheid van de akkers.

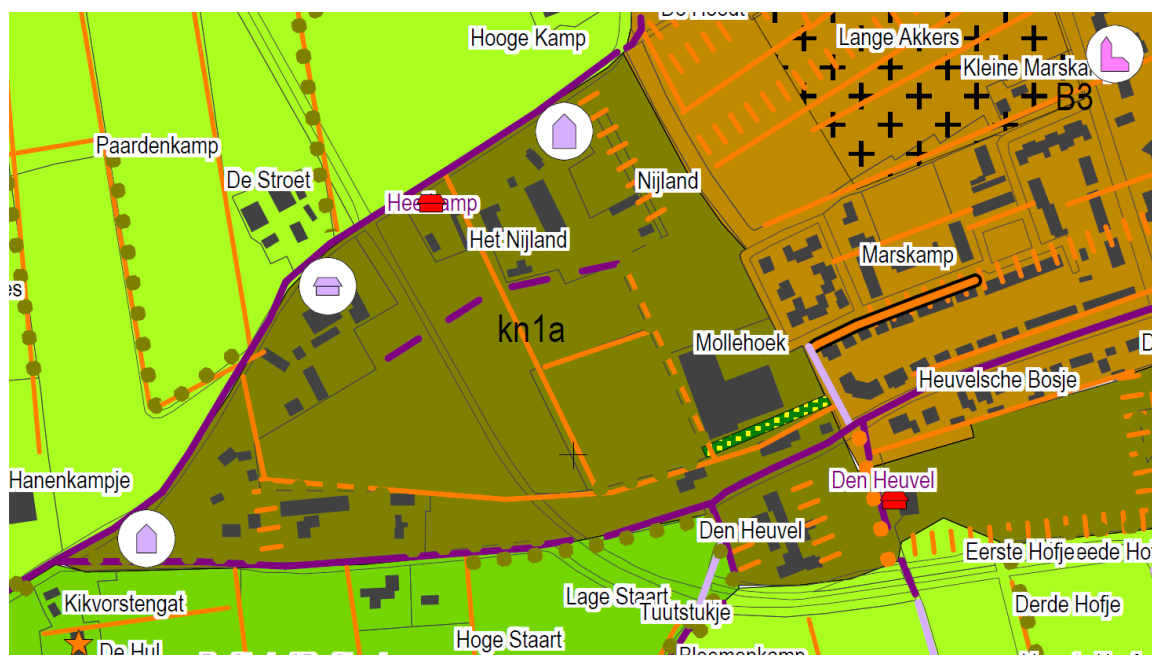
Het kampenlandschap heeft nog steeds een herkenbare onregelmatige indeling en verspreide bewoning. Soms ligt er nog akkerland op hogere delen en grasland op lagere delen. De tussenliggende veentjes, heideveldjes en bosjes zijn in Ede bijna overal verdwenen. Opgaande begroeiing beperkt zich vooral tot perceelsscheidingen met elzensingels. Bijna overal is het aantal boerderijen en stallen enorm toegenomen, waardoor de bebouwing het oorspronkelijke beeld is gaan overheersen. Ondanks dat kan er plaatselijk op kleine schaal een aantrekkelijk landschap met karakteristieke elementen (bochtige weg, hoogteverschil tussen akker en weg, opgaand geboomte en boerderijen) worden waargenomen.

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen en nabij het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de volgende historisch-ruimtelijke structuren:

- Hulweg - historische weg aangelegd voor 1832 (paarse lijn);
- Klomperweg - historische weg aangelegd voor 1832 (paarse lijn);
- Bosje/bosstrook in agrarisch buitengebied (groen vlak met gele bolletjes);
- Historische kavelgrenzen (oranje lijnen).

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart staat aan de noordzijde van het plangebied een weg aangeduid, die al omstreeks 1832 aanwezig was en inmiddels is verdwenen (paarse streepjes lijn). Dit betreft het voormalige 'Binnenpad'.



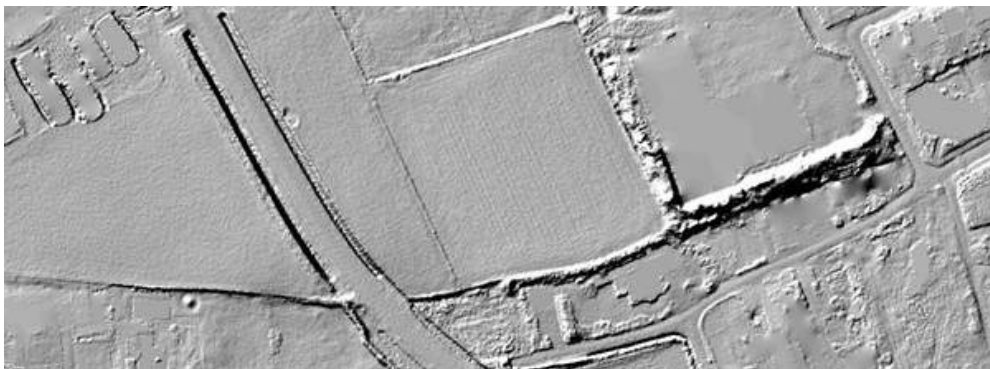
Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Het 'Binnenpad' liep in het verleden vanaf de wegsplitsing Klomperweg-Hulweg over een aaneengesloten akkercomplex tot aan de Achterstraat. Oostelijk van het plangebied is het tracé van dit pad nog enigszins herkenbaar in het beloop van de straten Schuurmanskamp, Marskamp en Antoniuspad. Binnen het plangebied liep het pad langs de kavelgrenzen aan de zuidzijde van de percelen aan de Klomperweg.



Op deze kadastrale ondergrond met wegen en waterlopen uit 1889 is het tracé van het Binnenpad weergegeven (bron: Gemeentearchief Ede, identificatienummer K397).

Uit onderstaand fragment van het Actueel Hoogtebestand Nederland blijkt dat ten noorden van de Hulweg restanten liggen van een enkwal voorkomen, die lag rondom het aaneengesloten akkercomplex tussen de Hulweg en Klomperweg. Gelet op de betekenis voor de ontginningsgeschiedenis van het gebied en de ruimtelijk samenhang met de Hulweg vormt deze wal een cultuurhistorisch waardevolle structuur.



Fragment kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl).

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen bebouwing met een beschermde status als rijksmonument, gemeentelijk monument of (potentieel) karakteristiek pand.

Conclusie

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

Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In het plangebied komt een aantal historische kavelgrenzen voor. De verkavelingsstructuur van het kampenlandschap blijft op hoofdlijnen herkenbaar. De verkamering in het stedenbouwkundig plan wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt positief beoordeeld. Daarnaast blijft de engwal gehandhaafd, die aan de zuidzijde van het plangebied ligt. Deze historisch-geografische structuur is in het stedenbouwkundig ontwerp benut om aan de zuidzijde van het woonbuurtje een substantiële groene zoom te creëren. Door opname van de engwal in de bestemming 'Groen' wordt het duurzaam behoud van deze aarden wal met opgaande beplanting geborgd. Tot slot wordt aan de noordzijde van de woningbouwlocatie Hulakker een voetpad aangelegd, dat ongeveer het tracé van het verdwenen 'Binnenpad' volgt. Het herstel van dit pad wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt toegejuicht. Deze ingreep draagt namelijk bij aan de beleidsdoelstelling om cultuurhistorische waarden in het gebied waar mogelijk en nodig te versterken. Geconcludeerd wordt dat er vanuit cultuurhistorisch perspectief geen bezwaar bestaat tegen het plan.

4.8. Archeologie

Beleid/regelgeving

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en de resultaten van de in het plangebied uitgevoerde onderzoek.¹⁷

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplansgebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau allereerst een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het grootste deel van het plangebied een intacte bodemopbouw kent.¹⁸ Om deze reden heeft er vervolgens nader onderzoek plaatsgevonden: in het centrale noordelijke deel is een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In het westelijk deel van het hierbij onderzochte terrein zijn greppels en (paal)kuilen

¹⁷ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Bergman, W.A., 2021: Gemeente Ede. Plangebied Hulakker te Lunteren. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase). BAAC Rapport V21-0022, 's Hertogenbosch.

Bergman, W.A., 2021 concept: Gemeente Ede. Plangebied Hulakker te Lunteren. Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC Rapport V21-0086, 's Hertogenbosch.

Brouwer, M.C., 2021: Lunteren, Plangebied Hulakker fase. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, BAAC Rapport A-21.0146, 's Hertogenbosch.

Bink, M., in voorb: opgraving Hulakker

¹⁸ Het betreft een dekzandrug, waarbij een plaggendeek op een oude akkerlaag gelegen is. Daaronder bevindt zich de BC-horizont, die overgaat in de oorspronkelijke C-horizont. In het centrale noordelijke deel is de C-horizont afgetopt.

aangetroffen, die vermoedelijk met een perceelsindeling uit de Nieuwe Tijd te maken hebben. Verder zijn enkele solitaire sporen aangetroffen die uit de prehistorie zouden kunnen dateren. In het overige deel van het plangebied is een karterend booronderzoek uitgevoerd. In eerste instantie is er in een grid van 20 x 25 geboord. Hierbij zijn in 2 boringen vuurstenen artefacten aangetroffen (boringen 4 en 22 van het karterende onderzoek). Vervolgens is er op 4 kansrijke toppen in het plangebied én rondom de boringen waar vuursteen is aangetroffen, het grid verdicht naar 4x5. Naast de vuurstenen artefacten is een fragment aardewerk uit de Nieuwe Tijd, houtskoolfragmenten, natuursteen en een fragment grijsbakken aardewerk aangetroffen. Rondom boring 22 in het zuiden van het plangebied zijn 2 vuursteenfragmenten aangetroffen, niet nader te bepalen potgruis, houtskoolfragmenten, verbrand leem en onbewerkt natuursteen. Het is op grond van het uitgevoerde onderzoek niet duidelijk of hier sprake is van een vuursteenvindplaats. Een mesolithische vindplaats zonder vondstspreading is eveneens mogelijk. Rondom boring 22 is vervolgens een archeologische opgraving uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat ter plaatse twee mesolithische vindplaatsen aanwezig waren. Deze vindplaatsen zijn *ex situ* (uit de bodem) behouden door de opgraving.

Op grond van de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er sprake is van restanten van perceling in de Nieuwe Tijd (centrale noordelijke deel). Deze restanten worden niet behoudenswaardig geacht. Verder kan worden geconcludeerd dat vindplaatsen vanaf het Neolithicum niet aanwezig zullen zijn. Ook ontbreken duidelijke concentraties vuurstenen artefacten, waardoor een vuursteenvindplaats met duidelijke vondstspreading niet aanwezig is.

Conclusie

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat uitgevoerd archeologisch onderzoek duidelijk heeft gemaakt dat de kans op archeologische resten kan worden bijgesteld van hoog naar laag. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Voor het zuidelijk deel van het plangebied, rondom boring 22, geldt dat vanwege de hoge archeologische verwachting op basis van de resultaten van de vooronderzoeken een opgraving is uitgevoerd. Hierbij zijn twee mesolithische vindplaatsen *ex situ* (uit de bodem) behouden. De (voor)onderzoeken wijzen niet op meer vuursteenvindplaatsen.

Archeologische resten zijn derhalve niet (meer) aanwezig in het plangebied. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

4.9. Verkeer en Parkeren

Beleid/regelgeving

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn het door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte).

Aanvullend op het huidige beleid wordt ook rekening gehouden met nieuwe beleidsinzichten welke worden vastgelegd in de Koersnota Mobiliteit. Deze Koersnota wordt naar verwachting na de zomer van 2022 vastgesteld. Onderdeel van de Koersnota zijn de nieuwe wegcategorisering en verkeersnetwerken.

Samenloop tussen deze producten is minder van belang omdat de keuzes die in dit bestemmingsplan zijn gemaakt passend zijn voor deze planontwikkeling en daarmee is het niet relevant of de koersnota wordt vastgesteld/ in gewijzigde vorm wordt vastgesteld.

Situatie plangebied

Verkeer

De wegen in het plangebied worden overeenkomstig het wegencategoriseringsplan aangewezen als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. De verblijfsfunctie staat hierbij voorop en de weginrichting wordt afgestemd op deze lagere rijsnelheid. Voor langzaam verkeer zijn er aansluitingen naar de achterliggende woonwijk en Klomperweg aanwezig. Aanvullend hierop wordt rekening gehouden met de inpassing van een hoofdfietsroute door het plangebied langs de Westzoom. Dit loopt vooruit op de vaststelling van het nieuwe hoofdfietsnetwerk in de Koersnota Mobiliteit waarin langs de totale lengte van de Westzoom een zoeklijn voor een fietsroute staat ingetekend. Het plan Hulakker biedt ruimte om hier in de toekomst op aan te sluiten.

De ontwikkeling van plan Hulakker zorgt voor een verkeersgeneratie van ongeveer 550 motorvoertuigen per etmaal. Het gebied kent geen doorgaande verbindingen voor gemotoriseerd verkeer naar omringende gebieden. Dit verkeer ontsluit volledig via de Klomperweg. De Klomperweg is volgens het vigerende wegencategoriseringsplan een gebiedsontsluitingsweg. Een gebiedsontsluitingsweg heeft als functie het verkeer vanaf de aangrenzende wijken te verzamelen en naar een weg van hogere orde, in dit geval de Westzoom en het regionale wegennet, te ontsluiten. De prognose is dat de intensiteit op het westelijke deel van de Klomperweg in 2031 oploopt tot ongeveer 6000 motorvoertuigen/uur. Deze intensiteiten passen bij de functie van een gebiedsontsluitingsweg.

Het verkeersonderzoek¹⁹ geeft aan dat de inrichting van de Klomperweg niet voldoet aan de richtlijnen voor de inrichting van een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 50km/u, waarbij fietsvoorzieningen gewenst zijn. Aanleg van fietsvoorzieningen is bij een toekomstige herinrichting van de Klomperweg ook het uitgangspunt. Dit geldt al voor de huidige situatie en staat los van de toename van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van de Hulakker.

Aanvullend op huidig beleid is de verwachting dat in de Koersnota Mobiliteit de mogelijkheid wordt geboden om op gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom een snelheidsverlaging naar 30 km/u in te stellen als vrijliggende fietsvoorzieningen niet inpasbaar blijken. Deze beleidswijziging volgt uit het aangenomen voorstel van de Tweede Kamer om de leidende maximumsnelheid binnen de bebouwde kom van 50 km/u naar 30 km/u te brengen. Een maximumsnelheid van 50 km/u is dan alleen nog toegestaan op doorgaande wegen als de verkeersveiligheid niet in gevaar is. Het betreft hier een optimalisatieslag en staat los van de voorliggende ontwikkeling van de Hulakker.

Parkeren

Om te voorkomen dat de parkeerdruk in de omgeving toeneemt dienen er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkeling te voorzien. Hierbij wordt getoetst aan de vigerende parkeernormen Ede. Binnen het plangebied wordt voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen op centrale parkeerterreinen en op particulier terrein. Met deze aanleg wordt voorzien in de volledige parkeerbehoefte van de nieuw te realiseren woningen. Het plan voldoet hiermee aan de vigerende parkeernormen en afwijken van de parkeernormen is niet nodig. Ook voor het reguliere gebruik van de Lunaruiters kan het parkeren op eigen terrein worden opgelost. Alhoewel het parkeren op eigen terrein kan worden opgelost is de manege wat extra manoeuvre en parkeerruimte gegeven in het definitieve stedenbouwkundig plan in het openbare groen van de Hulakker grenzend aan het perceel van de manege. Dit is vertaald in de verbeelding van het bestemmingsplan met de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren manege'. Zoals in paragraaf 2.3 is aangegeven, is het niet ondenkbaar dat de manege op termijn zal verhuizen en zal de bestemming van de locatie worden gewijzigd ten behoeve van woningbouw. In dat geval zal de strook waarop deze aanduiding 'specifieke vorm groen-parkeren manege' is gelegen niet meer kunnen worden gebruikt ten behoeve parkeren. De verwachting is dan ook dat deze strook dan onderdeel zal worden van het plangebied waarin de woningbouw op de huidige locatie van de manege wordt mogelijk gemaakt en dat de betreffende aanduiding dan komt te vervallen.

Conclusie

De ontwikkeling zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling en parkeren. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

¹⁹ Verkeersanalyse Bouwplan Hulakker te Lunteren, projectnummer 20200563, 14 juli 2021

4.10. Geluid (Wet geluidhinder / verkeerslawaaï)

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 appartementen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor vervangende nieuwbouwwoningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 58 dB.

Situatie plangebied

Voor het plan 'Hulakker' te Lunteren zijn de Westzoom en de Klomperweg de akoestisch relevante verkeerswegen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan nieuwbouw van circa 74 woningen binnen de geluidszone van de Klomperweg en Westzoom mogelijk wordt gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden. De resultaten van het akoestisch onderzoek naar de invloed van de genoemde verkeerswegen op de nieuwbouwwoningen staan beschreven in rapport L21.005 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van bestemmingsplan Lunteren, Hulakker, d.d. 20-10-2021. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek samengevat.

Toetsing Wet geluidhinder

Uit de berekeningen volgt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer over de Klomperweg en Westzoom ter plaatse van de woningbouw niet overal wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

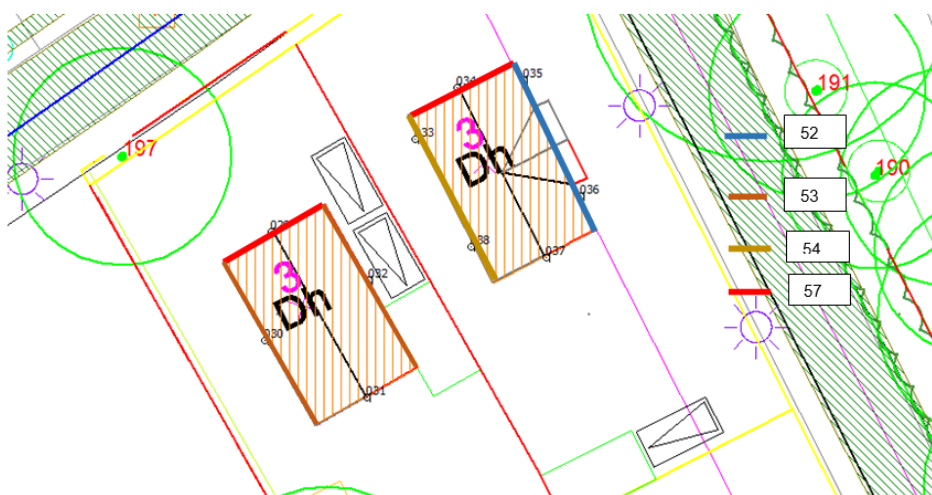
Afweging maatregelen

Om de geluidsbelasting vanwege de Klomperweg en de Westzoom ter plaatse van de nieuwbouwwoningen te reduceren tot de voorkeurswaarde zijn verschillende geluidsmaatregelen mogelijk, zoals het toepassen van geluidreducerend asfalt en/of het plaatsen van geluidsschermen. Het toepassen van een geluidreducerend wegdek op de Klomperweg is niet wenselijk in verband met de in/uitritten en het zware (landbouw)verkeer. De Westzoom is reeds voorzien van een geluidreducerend wegdek. Het plaatsen van geluidsschermen langs de Klomperweg en de Westzoom is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid (overzicht bij uitritten/aansluitingen van andere wegen) niet wenselijk.

Hogere waarden besluit

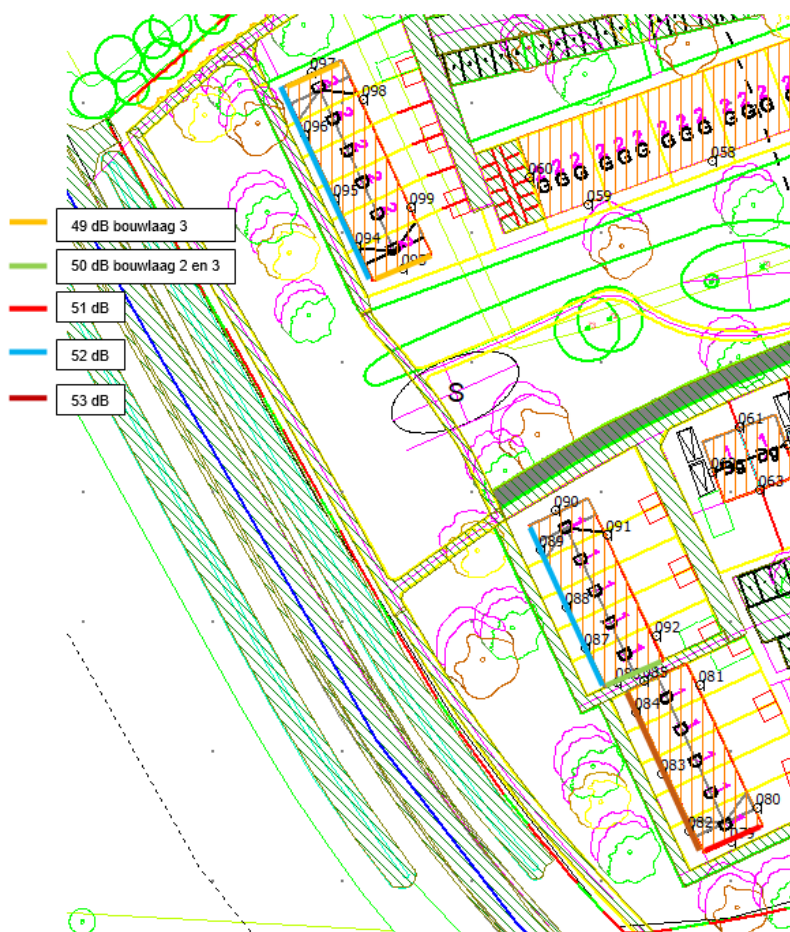
Aangezien verdergaande geluidsmaatregelen vanuit het oogpunt van onderhoud, landschap, stedenbouw en/of verkeersveiligheid niet wenselijk/haalbaar zijn, maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd. In onderstaande tabel en afbeelding 7 en 8 is de vast te stellen hogere waarde woning/gevel weergegeven.

Hulakker	aantal woningen	vast te stellen HGW [dB]	geluidsbron	oriëntatie gevel met hoogste belasting	toegepaste aftrek conform art. 110g Wgh [dB]
Rekenpunt					
093, 097	2	49	Westzoom	noord, zuid	5
094 t/m 096	6	52		west	
087 t/m 089	5	52		west	
086	1	50		west	
082 t/m 084	5	53		west	
079	1	51		zuid	
029, 034	2	57	Klomperweg	noord	5
035, 036		52		oost	
033, 038		54		west	
030, 032		53		west, oost	



Figuur 7: Hogere grenswaarde woningen Klomperweg

Afbeelding: visuele weergave hogere waarde per gevel, verkeersweg Klomperweg

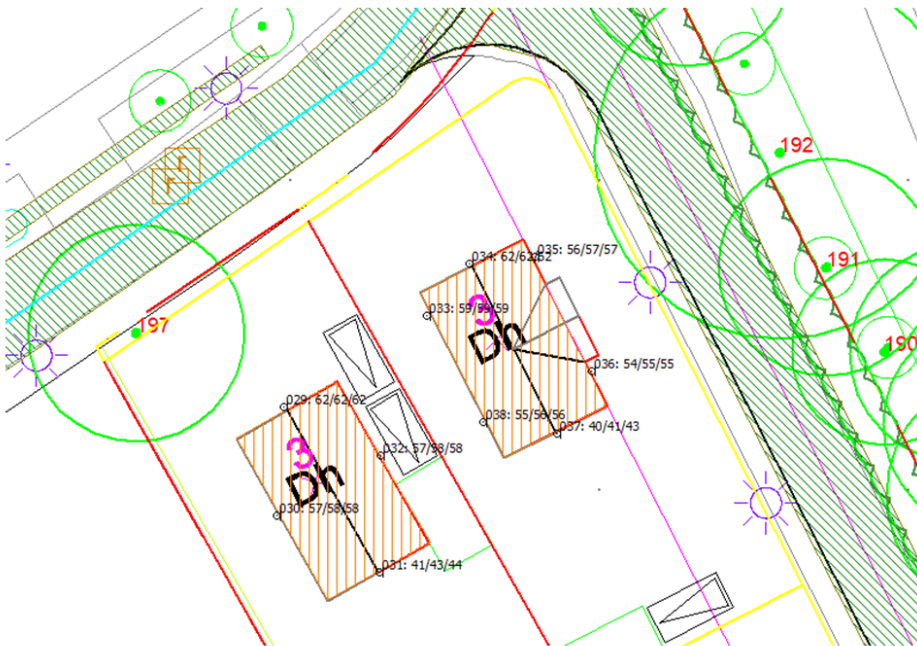


Figuur 6: Hogere grenswaarde woningen Westzoom.

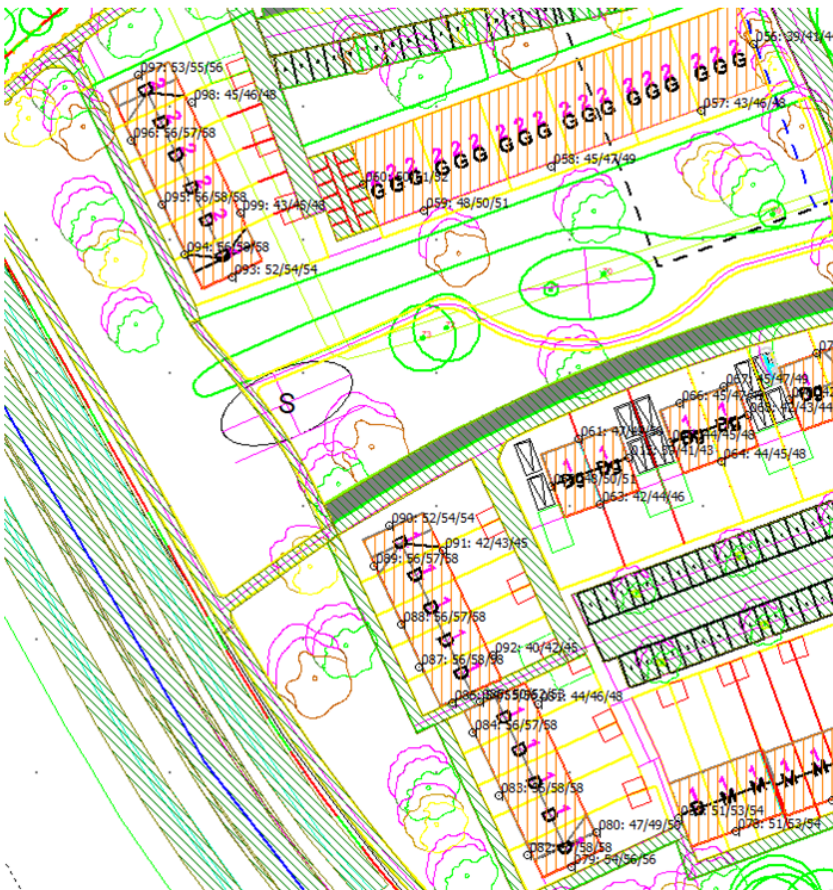
Afbeelding: visuele weergave hogere waarde per gevel, verkeersweg Westzoom

Isolatiemaatregelen (Bouwbesluit)

Vanwege het vaststellen van hogere waarden is de initiatiefnemer verplicht middels bouwakoestisch onderzoek aan te tonen welke extra geluidisolierende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de toepasselijke grenswaarde voor het binnenniveau in de geluidgevoelige ruimten van de woning zoals vermeld in afdeling 3.1 van het Bouwbesluit 2012. De bepaling van de isolatiemaatregelen dient gebaseerd te zijn op de berekende cumulatieve geluidsbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder zoals weergegeven in afbeelding 5 en 6. De benodigde voorzieningen dienen door en voor kosten van de ontwikkelende partij uitgevoerd te worden.



Figuur 5: Woningen Klomperweg Cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh.



Figuur 6: Woningen Westzoom Cumulatieve geluidsbelasting exclusief aftrek art. 110g Wgh.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de circa 74 woningen binnen het plangebied 'Hulakker' te Lunteren. Gelijk oplopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde

procedure worden gevoerd. De ontwikkelende partij dient middels het treffen van gevelisolatievoorzieningen de Bouwbesluitnorm voor het binnenniveau in de woning waarvoor een hogere waarde wordt vastgesteld te garanderen.

4.11. 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. De ontwikkeling van het plangebied 'Hulakker' valt binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de circa 74 woningen binnen het plangebied 'Hulakker'.

4.12. Externe Veiligheid

Beleid/regelgeving

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of

een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

Situatie plangebied

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de circa 74 woningen binnen het plangebied 'Hulakker'.

4.13. (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

Deze nieuwe ontwikkeling wordt door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Alhoewel er slechts één aansluiting wordt gerealiseerd voor gemotoriseerd verkeer (aan de Klomperweg) wordt tevens voorzien in een calamiteitenroute ten behoeve van de hulpdiensten vanuit de Westzoom.

Bij de uitwerking van het inrichtingsplan zal verder aandacht worden besteed aan de basisbrandweezorg (brandpreventieve zaken, bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op planniveau.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om het voorliggende bestemmingsplan mogelijk te maken.

4.14. 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

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie grenst aan de groenstructuur.



Monumentale en waardevolle bomen

Op het perceel zijn er 206 bomen geïnventariseerd. Naar aanleiding van de bomeninventarisatie en de hierop aansluitende herziene lijst van de monumentale en waardevolle bomen^{20[1]} is geconstateerd dat er van de 206 aanwezige bomen 14 monumentale bomen en 105 waardevolle bomen aanwezig zijn binnen de invloedssfeer van het projectgebied. Acht van deze waardevolle bomen (nummers 108-110-112-113-114-116-117-123) worden gekapt. Het betreft de boomsoort robinia pseudoacacia. Gezien de bestemde ontsluitingsweg moeten enkele van deze robinia's gekapt worden. Voor boomnummer 113 en 114 geldt daarbij dat ze zijn aangetast en op termijn niet meer levensvatbaar zijn. In de groenstrook waar deze robinia's zich ook in bevinden staan ook andere waardevolle bomen zoals quercus robur (zomereik). Zomereiken hebben een hogere waarde qua biodiversiteit dan de robinia's. Ook zijn de zomereiken ouder. Er is daarom gekozen om de ontsluitingsweg zo te bestemmen dat de zomereiken worden ontzien, omdat zomereik een hogere boomwaarde heeft dan de robinia pseudoacacia.

Bomen met de status monumentaal of waardevol zijn vastgesteld op grond van de algemene plaatselijke verordening. De gemeente gaat zorgvuldig om met deze bomen.

De waardevolle en monumentale bomen worden aangeduid in de verbeelding bij dit bestemmingsplan. Dit geldt niet voor de hierboven vermelde acht waardevolle bomen. Deze bomen worden immers gekapt.

Japanse duizendknoop

Het plangebied heeft voor zover bekend geen besmettingshaard van de Japanse duizendknoop.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet zoveel mogelijk in duurzame inpassing van de 98 waardevolle en de 14 monumentale bomen. Voor het plan wordt zo minimaal mogelijk gekapt. De noodzakelijke kap van bomen op het terrein wordt gecompenseerd door de aanplant van nieuwe bomen. De adviezen uit de boom effect analyse rapportage²¹ zijn gedurende de voortgang van het project geldig. Met name de adviezen uit hoofdstuk 6 moeten verdere invulling krijgen in het verdere traject.

Van de waardevolle bomen waarvan er acht worden gekapt geldt een herplantplicht of een storting in het bomenfonds. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen en er wordt in de plannen ruimschoots in nieuw groen voorzien. Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

²⁰ Bomeninventarisatie Projectgebied Hulakker Lunteren, rapport 302352, d.d. 29 mei 2020.
Herziene lijst bomeninventarisatie Hulakker, waardevol.
Herziene lijst bomeninventarisatie Hulakker, monumentaal.

²¹ Rapportage boom effect analyse Hulakker te Lunteren, rapportnummer 14639.002, Econsultancy d.d. 3 juni 2021

4.15. 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 74 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 en eigendom van de gemeente. Met de ontwikkelende partij is hierover een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zullen nadere afspraken worden gemaakt over de onderlinge koop en verkoop van percelen ten behoeve van de realisatie van het bouwplan. Daarnaast worden in deze overeenkomst afspraken gemaakt over het kostenverhaal voor onder andere de kosten van de ambtelijke begeleiding. Het plan sluit af met een negatief resultaat, waarmee reeds is rekening gehouden in de Meerjarenperspectief Grondexploitaties 2021. Dit tekort is bij de jaarrekening gedekt uit voorziening negatieve plannen.

Het verhaal van kosten is hiermee verzekerd middels een anterieure overeenkomst, de verkoop van grond en vanuit de voorziening negatieve plannen. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar. Aan de gemeenteraad wordt verzocht om geen exploitatieplan vast te stellen.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden en stakeholders

De vorm en mate van participatie van de voorliggende planontwikkeling is langs de ladder gelegd van de Edese Participatie Aanpak (EPA). Op basis van de EPA is de omgeving in een vroegtijdig stadium betrokken bij het voorgenomen plan. Er hebben in 2020/2021 verschillende gesprekken met betrokkenen en online informatiesessies plaatsgevonden over het stedenbouwkundig plan, architectuur en inrichting.

Het stedenbouwkundig plan op basis waarvan het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld heeft gedurende vier weken als concept op grond van de Inspraakverordening gemeente Ede 2009 ter inzage gelegen in de periode van donderdag 17 december 2020 tot en met donderdag 14 januari 2021. Hierop zijn twee reacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Inspraak op het stedenbouwkundig plan Hulakker. De Nota van Inspraak is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.

Ten tijde van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het opstellen van dit ontwerp bestemmingsplan hebben gedurende het proces ook diverse overleggen plaatsgevonden met de Dorpsraad Lunteren en de Stichting Milieuwerkgroepen Ede (SME) en met de Woonadvies commissie (WAC). Tijdens deze overleggen is de voortgang van de planvorming besproken en zijn waar nodig en mogelijk opmerkingen van deze partijen meegenomen in het ontwerpproces.

Daarnaast heeft de ontwikkelaar twee informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden, belangstellenden met de thema's 'proces en planning', architectuur en openbare ruimte op hoofdlijnen' en architectuur, openbare ruimte en duurzaamheid op detailniveau'. Tijdens deze bijeenkomsten is informatie over het plan gedeeld en zijn deelnemers gevraagd hun mening te geven en keuzes te maken over verschillende ontwerpuitgangspunten. De informatie die is opgehaald in deze bijeenkomsten is gebruikt om het plan verder uit te werken.

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. Er is één inhoudelijke reactie ontvangen in het kader van het

vooroverleg van de VGGM. De reactie van de VGGM en de reactie van de gemeente hierop is in deze paragraaf opgenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden Postbus 5364 6802 EJ Arnhem (zaaknummer 2020042281356)

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (hierna VGGM) verwijst in het kader van het vooroverleg op de brief die zij heeft verstuurd als reactie op een schetsplan in maart 2020.

In deze brief vraagt de VGGM onder meer aandacht voor de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van de Brandweer. In het kader van het gezondheidsaspect wordt verzocht rekening te houden met het geluid van het wegverkeer op de Westzoom en de ligging van de veehouderijen. Ook wordt een aantal aanbevelingen gegeven met betrekking tot inrichting van de wijk en de ontwerp van de woningen.

Reactie gemeente:

De reactie van de VGGM is gedeeld met de initiatiefnemers en hen is verzocht hiermee rekening te houden bij de verdere planvorming.

Bij verdere uitwerking van het inrichtingsplan zal worden voldaan aan de betreffende Handreiking. Voor wat betreft de gezondheidsaspecten geluid en geur van veehouderijen voldoet het plan aan de wettelijke vereisten (zie paragraaf 4.2 en 4.10). Aangezien de nadere uitwerking van de inrichting van de wijk en ontwerp van de woningen gaande is tijdens en waarschijnlijk na de bestemmingsplanprocedure (verder) plaatsvindt, kan in deze fase alleen nog op globaal niveau worden aangegeven hoe de inrichting eruit komt te zien. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2.4 en 2.5 waar een omschrijving wordt gegeven van de nieuwe situatie.

Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap over de waterparagraaf.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan van de Hulakker heeft van donderdag 23 december 2021 tot en met woensdag 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in de bij dit bestemmingsplan horende Nota van Zienswijzen samengevat en beantwoord. De indieners van de zienswijzen zijn in het zienswijzenoverleg op donderdag 10 maart 2022 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

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 'De Hulakker, Lunteren' 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 8)

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 9)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 10)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

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 13)

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 14)

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

Overige regels (artikel 15)

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

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht (artikel 16)

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 17)

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

6.3.5. BESTEMMINGEN

Enkelbestemmingen

Groen (artikel 3)

Binnen de bestemming Groen kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. Binnen deze bestemming wordt een parkzone aangelegd waarbinnen kan worden gewandeld, gefietst en gespeeld. Ook wordt binnen deze parkzone voor een deel voorzien in opgaven als waterberging en biodiversiteit. Er zijn binnen de bestemming Groen tevens drie aanduidingen opgenomen, te weten: 'specifieke vorm van groen - parkeren manege' en 'specifieke vorm van groen - ontsluiting manege'. Deze functies maken het mogelijk dat de bestaande functie van de manege Lunaruiters kan worden voortgezet. Tot slot is aan de westzijde van het plangebied een aanduiding opgenomen ten behoeve van een calamiteitenroute.

Tuin (artikel 4)

De voortuinen en de zijtuinen (indien aanwezig) 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. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - balkon' is een balkon toegestaan. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van tuin-waardevolle boomsingel -1 en -2' gelden beperkingen ter bescherming van de landschappelijke en ecologische waarden van de bomen. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-waardevolle boomsingel-1' mag geen enkele bebouwing worden gesitueerd, omdat de bomen en boomwortels dan beschadigd raken. Daarom kan er binnen deze aanduiding ook geen bouwvergunningsvrij bebouwing worden gerealiseerd. Dit is anders binnen de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-waardevolle boomsingel-2'. Hier geldt dat ter bescherming van de betreffende waarden geen gesloten fundering (hieronder wordt tevens verstaan: gesloten verharding) kan worden gerealiseerd. Zie voor een uitgebreidere toelichting over de boomsingels paragraaf 2.5 (Landschappelijke inpassing nieuwe situatie).

Verkeer (artikel 5)

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 6)

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 woning is

toegestaan: aaneengebouwd, gestapeld en twee-aaneen. Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt tevens dat iedere woning dient te worden voorzien van één geluidsluwe gevel en/of één geluidsluwe buitenruimte zodat er voor iedere woning sprake is van een aanvaardbare akoestische kwaliteit (zie hierover verder paragraaf 4.1). Ten aanzien van de vrijstaande woningen langs de toegangsweg van de Klomperweg zijn twee specifieke bouwaanduidingen opgenomen, te weten 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere regels hoofdgebouwen - 1' en 'specifieke bouwaanduiding - bijzondere regels hoofdgebouwen - 2'. Binnen de eerste bouwaanduiding is een breedte van maximaal 8 meter en een diepte van 12 meter van de woning mogelijk en bij de tweede bouwaanduiding maximaal 10 meter respectievelijk 12 meter. Tevens gelden er bijzondere regels met betrekking tot de afstand tot zijdelingse perceelsgrens.

Het aantal toegestane woningen is opgenomen op de verbeelding.

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. Bij de twee specifieke bouwaanduidingen ten aanzien van de vrijstaande woningen geldt dat ten minste 5 meter achter voorgevel moet worden gebouwd.

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.

Conform doelgroepenverordening is in de planregels vastgelegd dat 18 huurwoningen bedoeld is voor de categorie sociale huur. Ook is bepaald dat 21 woningen moeten worden gerealiseerd ten behoeve van de categorie sociale koop in de zin van artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (zie hierover verder paragraaf 3.4.7).

Ook is een aanduiding specifieke vorm van wonen- waardevolle boomsingel opgenomen. Ter bescherming van de betreffende waarden kan hier geen gesloten fundering (hieronder wordt tevens verstaan: gesloten verharding) worden gerealiseerd.

Dubbelbestemmingen

Waarde-Landschap (artikel 7)

Om de meest noordelijke boomsingel te beschermen ten behoeve van de landschappelijke en ecologische waarden is de dubbelbestemming Waarde-Landschap opgenomen. Op deze manier kunnen de bomen niet zonder vergunning worden gekapt.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

Functieaanduidingen

monumentale boom en waardevolle boom

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

Gebiedsaanduiding

overige zone- voorwaardelijke verplichting-1

Om het natuurinclusieve en landschappelijke inpassingsplan te borgen ten behoeve van het mogelijk maken van de woonfuncties in het bestemmingsplan van de Hulakker is een kanskaart natuurinclusief ontwerp opgesteld (zie hierover ook paragraaf 2.5 en 4.6). Deze kanskaart is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

overige zone- voorwaardelijke verplichting-2

Om te borgen dat de mitigerende maatregelen ten behoeve van het compensatieplan van de steenuil wordt uitgevoerd is deze voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze mitigerende maatregelen vinden plaats buiten het plangebied. Door de ontwikkelaar zijn hierover privaatrechtelijke afspraken met de eigenaren gemaakt dat deze maatregelen op hun betreffende gronden worden uitgevoerd. (zie hierover ook paragraaf 4.6)

overige zone- voorwaardelijke verplichting-3

Aan de Klomperweg 99 Lunteren moet de mestopslag worden verplaatst om een goed woon- en leefklimaat in het bestemmingsplan De Hulakker, Lunteren te kunnen borgen. Om deze reden is deze voorwaardelijke verplichting opgenomen. De mestopslag moet buiten het contour van 100 m van de nieuw te realiseren bebouwing zijn gesitueerd alvorens de gronden en/of gebouwen in gebruik worden genomen.

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. Woonbehoefte op kernniveau in de gemeente Ede, 30 september 2021, 21.136
2. Beeldkwaliteitsplan Lunteren, Hulakker
3. Akoestisch onderzoek industrielawaai BP Hulakker te Lunteren, 11 oktober 2021, Versie D02, 20200563
4. Memo - Quicksan bedrijven en milieuzonering; 20200563, 6 augustus 2021;
5. Verkennend bodemonderzoek, Plan Hulakker Westzoom-Schuurmanskamp Lunteren, kenmerk PJ Milieu BV: 21009901A_2, 12 april 2021
6. Waterparagraaf Hulakker te Lunteren, projectnummer 20200563, 28 september 2021
7. Tekening Waterberging en berekening inhoud waterberging, 8 oktober 2021
8. Memo berekening stikstofdepositie Woningbouwplan Westzoom, Lunteren (deelgebied Hulakker) met kenmerk L20.007 van 3 april 2020
9. Vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming-gebiedsbescherming van 16 september 2020 (zaaknummer: 2020-004148)
10. Quicksan Flora en Fauna Plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 88556.001, 18 december 2018
11. Actualisatie quickscan Wet natuurbescherming Plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 8556.004, 19 mei 2021
12. Natuurtoets plangebied Westzoom Lunteren te Lunteren in de gemeente Ede, rapportnummer 10035392, 18 november 2010
13. Rapportage ecologisch onderzoek plangebied Hulakker te Lunteren, rapportnummer 8556.002, d.d. 19 februari 2019
14. Maatregelenkaart Steenuil
15. Visiedocument Natuur Inclusief Ontwikkelen Hulakker
16. Kansenkaart natuurinclusief ontwerp
17. Cultuurhistorische Waardenkaart Ede, RAAP-rapport 2500 is in te zien via <https://gemeentearchief.ede.nl/geschiedenis-van-edel/archeologie>
18. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), Plangebied Hulakker te Lunteren, rapport V21-0022, maart 2021
19. Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), Plangebied Hulakker te Lunteren, rapport V21-0022, rapport V21-0086, juli 2021
20. Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven, Plangebied Hulakker fase 1, rapport A.-21.0147, oktober 2021
21. Verkeersanalyse Bouwplan Hulakker te Lunteren, projectnummer 20200563, 14 juli 2021

22. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van bestemmingsplan Lunteren, Hulakker, d.d. 20-10-2021, L21.005
23. Bomeninventarisatie Projectgebied Hulakker Lunteren, rapport 302352, 29 mei 2020
24. Herziene lijst bomeninventarisatie Hulakker, waardevol
25. Herziene lijst bomeninventarisatie Hulakker, monumentaal
26. Rapportage boom effect analyse Hulakker te Lunteren, rapportnummer 14639.002, 3 juni 2021