



Toelichting Bestemmingsplan

‘Lunteren, Kerkhoflaan 17 en Achterstraat 29-31’

Augustus 2022
Versie: Vaststelling
NL.IMRO.0228.BP2021LUNT0004-0301

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3 PROCEDURE.....	5
1.4 GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	5
1.5 LEESWIJZER.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 PLANMETHODIEK	6
2.2 BESTAANDE SITUATIE	6
2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
3. BELEID.....	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	13
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	16
4.1 INLEIDING	16
4.2 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	16
4.3 BODEM	16
4.4 CONVENTIONELE EXPLOSIEVEN (CE)	17
4.5 WATER.....	18
4.6 ECOLOGIE/NATUUR	19
4.7 ARCHEOLOGIE	21
4.8 CULTUURHISTORIE.....	23
4.9 GELUID (WEG- EN RAILVERKEERSLAWAAI)	29
4.10 LUCHTKWALITEIT.....	30
4.11 VERKEER EN PARKEREN	31
4.12 EXTERNE VEILIGHEID.....	32
4.13 (BRAND)VEILIGHEID.....	33
4.14 HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN.....	33
5. UITVOERBAARHEID.....	35
5.1 ALGEMEEN	35
5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	35
5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	36
6.1 INLEIDING	36
6.2 PLANSYSTEMATIEK.....	36
6.3 BESTEMMINGSPLANREGELS	36
6.4 BESTEMMINGEN	38
7. HANDHAVING.....	39
7.1 ALGEMEEN	39
7.2 HANDHAVINGSPROCEDURE.....	39
8. BIJLAGEN.....	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkhoflaan 17 in Lunteren ligt een voormalige hulpkerk met bijbehorende pastoriewoning. In 1959 is een vergunning voor deze bebouwing verleend. Al enige jaren is de hulpkerk niet meer voor deze bestemming in gebruik. De voormalige pastoriewoning wordt momenteel bewoond als burgerwoning. De achterzijde van het gehele perceel grenst aan de achtertuin van de Achterstraat 29 en 31. Op dit perceel ligt een bedrijfsbestemming welke in gebruik is geweest als smederij met bedrijfswoning. Ook deze functie wordt hier al enige tijd niet meer uitgeoefend, er wordt gewoond in de voormalige bedrijfsruimte.

Het voornemen is beide locaties te herbestemmen naar een woonbestemming. Op de locatie Kerkhoflaan wordt de voormalige hulpkerk gesloopt en teruggebouwd in de vorm van twee levensloopbestendige woningen. Dit binnen één volume (twee-aaneen) met eenzelfde karakteristieke verschijningsvorm als de voormalige hulpkerk. De voormalige pastoriewoning blijft gehandhaafd en bestemd als burgerwoning.

Op de locatie Achterstraat krijgen Achterstraat 29 en 31 eveneens de bestemming Wonen, waarbij het voormalige bedrijfsgedeelte als woning wordt bestemd. Op dit adres vindt geen sloop van bebouwing plaats, de nieuwe woonfunctie wordt gerealiseerd in de bestaande karakteristieke bebouwing. Samen met de voormalige bedrijfswoning ontstaat daarmee een twee-aaneen woning.

In deze toelichting wordt onderbouwd dat bovengenoemde ontwikkeling past in een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Kerkhoflaan de westzijde en de Achterstraat aan de oostzijde. Aan de zijde van de Kerkhoflaan bevindt zich tegenover het plangebied een begraafplaats. Aan de noord- en zuidzijde bevinden zich woningen. Iets meer zuidelijk is een kerk gelegen.



Globale ligging van het plangebied

1.3 Procedure

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

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

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lunteren' uit 2014. Hierin heeft het perceel aan de Kerkhoflaan 17 de bestemming 'Maatschappelijk' met een functieaanduiding 'religie'. Voor de pastoriewoning is in 1959 een vergunning verleend. Het perceel aan de Achterstraat 29-31 heeft de bestemming bedrijf met een functieaanduiding voor één bedrijfswoning.

Het beoogde plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om aan de Kerkhoflaan 17 twee nieuwe woningen te realiseren en de pastoriewoning als burgerwoning te bewonen. Aan de Achterstraat 31 wordt geregeld dat binnen de bestaande bebouwing één extra woning is toegestaan.



Geldend bestemmingsplan Kerkhoflaan 17, Achterstraat 29-31 Lunteren

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de handhaving van het plan.

2. Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

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

2.2 Bestaande situatie

De percelen van de Kerkhoflaan 17 en Achterstraat 29-31 liggen centraal in Lunteren aan de zuid-westkant van het dorp. Het gehele plangebied ligt op circa 300 meter afstand ten zuiden van het centrumgebied van Lunteren.

De percelen liggen in het verlengde van elkaar. Hierdoor maken ze elk deel uit van een andere weg. Langs beide percelen ligt een pad voor langzaam verkeer dat de Kerkhoflaan met de Achterstraat verbindt, het Antoniuspad genaamd. Het pad is onderdeel van particulier bezit en heeft geen formele verkeersbestemming. Maar is wel openbaar toegankelijk en moet dit ook blijven.

2.2.1 Kerkhoflaan 17

De locatie Kerkhoflaan ligt tegenover de begraafplaats van Lunteren. Naast de groene uitstraling van de begraafplaats wordt de directe omgeving van dit perceel grotendeels gekenmerkt door eenvoudige na-oorlogse woonbebouwing van een of twee lagen met kap. Even ten zuiden van de locatie zijn twee lagere scholen gevestigd.

Op het perceel zelf staat een bijzonder en karakteristiek kerkgebouw uit de jaren '60. Het huidige gebouw heeft z'n functie als kerk verloren. Het kerkgebouw is langgerekt en staat haaks op de weg. Het gebouw volgt daarmee de historische kavelrichting en is in feite niet op de Kerkhoflaan zelf georiënteerd, maar op het verbindingspad tussen de Kerkhoflaan en de Achterstraat. Het gebouw heeft een opvallende vormgeving dat bestaat uit een volume van een bouwlaag met een steile lessenaarskap in zuidelijke richting. De hoge zuidgevel is volledig ingevuld met glas. De overige zijden zijn grotendeels gesloten. Ook de zijde die gericht is op de Kerkhoflaan betreft een gesloten baksteengevel. Karakteristiek is de verbijzondering in het dakvlak, waarbij het lessenaarsdak wordt onderbroken door een dakopbouw met een houten betimmering en een dakhelling in de tegenovergestelde richting. De noordgevel verspringt hier iets naar voren en loopt daarbij over de volledige hoogte door. Hiermee steekt het geheel als opvallende schijf uit het lessenaarsdak. De hellingshoek is gelijk aan het lessenaarsdak, maar de hoogte van de dakopbouw is groter. Anders dan de rest van de noordgevel is de gevel van deze dakkopbouw wel ingevuld met glas.

Het kerkgebouw voegt zich in stedenbouwkundige zin grotendeels naar de perceelindeling van de omliggende woningen. Het gebouw ligt temidden van een open tuin die wordt omzoomd door beukenhaag. Afgezien van de bijzondere kapvorm sluit de kerk ook in goot- en nokhoogte aan bij de omgeving.

Achter de kerk staat de voormalige pastoriewoning. Deze woning blijft gehandhaafd. Het Antoniuspad vormt de enige ontsluiting van de pastoriewoning achter de kerk.



Bestaande situatie Kerkhoflaan

2.2.2 Achterstraat 29-31

De locatie Achterstraat maakt deel uit van een historische lint in Lunteren dat wordt gekenmerkt door een diversiteit aan voornamelijk individuele woningen uit verschillende tijdsperioden. Tezamen met de verspringende rooilijnen, het bochtige verloop van de weg en het ontbreken van een trottoir geeft dit de straat een informele uitstraling. De woningen bestaan in hoofdzaak uit één laag met kap.

Op het perceel zelf staan twee bescheiden, diepe panden van één laag met een bescheiden kap. De panden dateren uit het begin van de vorige eeuw en betreffen een woning en een bijbehorend bedrijfspand van een voormalige smederij. De gebouwen liggen dicht op de weg met daarachter een relatief smal en diep erf. Zowel de woning als het bedrijfspand hebben een eenvoudige maar charmante uitstraling. Beide panden blijven gehandhaafd.



Bestaande situatie Achterstraat

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Herontwikkeling Kerkhoflaan 17

Het huidige kerkgebouw heeft de functie als kerk verloren. Om leegstand te voorkomen is het van belang dat de locatie een nieuwe functie krijgt.

Het huidige kerkgebouw heeft evenwel bijzondere cultuurhistorische waarde en is daarom aangewezen als karakteristiek pand. Dat houdt in dat in beginsel sloop van het pand niet is toegestaan. De waarde van het gebouw is met name de architectonische verschijningsvorm. In stedenbouwkundig opzicht is het niet van belang om op deze locatie een meer publieke functie zoals een kerk te behouden.

Vanwege de karakteristieke waarde van het pand heeft de initiatiefnemer onderzocht of het bestaande gebouw gebruikt zou kunnen worden voor een alternatieve functie. Een functie als woning werd daarbij het meest kansrijk geacht. In het onderzoek wordt gesteld dat het voor de initiatiefnemer economisch niet haalbaar is om het bestaande gebouw een nieuwe functie te geven. Met het oog op de gegeven situatie en de mogelijkheden van de initiatiefnemer is vervolgens besloten de sloop van het gebouw toe te staan.

De bestaande kerk zal daarom worden gesloopt en worden vervangen door een nieuw gebouw waarin twee woningen worden gerealiseerd. Om de bijzondere karakteristiek van het kerkgebouw toch de nodige eer aan te doen zal het nieuwe gebouw zoveel mogelijk lijken op het bestaande pand. Daarbij wordt het gebouw afgestemd op de hedendaagse eisen die gesteld worden aan woningbouw. De vormgeving en verhoudingen zijn hetzelfde, maar vanwege de nieuwe eisen wordt het gebouw als geheel iets groter. De diepte en hoogten van het pand worden met circa 15% vergroot tot een diepte van circa 9 meter en nokhoogten van circa 7 meter en 9,4 meter. Deze maten zijn vergelijkbaar met gewone woningmaten. Het bouwvolume ligt ook circa 3 meter dichter op de weg, maar het perceel behoudt daarmee nog steeds een diepe voortuin. Het pand volgt verder de wisselende rooilijn van de omliggende bebouwing. De koppeling met de bestaande pastoriwoning komt te vervallen. Het nieuwe pand komt daarmee los te staan van de pastorie.

Het nieuwe gebouw krijgt dezelfde karakteristieke langgerekte vormgeving met een steil lessenaarsdak. Ook de verbijzondering aan de noordzijde wordt gerealiseerd. De zuidgevel en deze verbijzondering worden ook weer voorzien van glasgevels. De overige gevels blijven vrijwel gesloten met uitzondering van de noordgevel. In afwijking van het bestaande pand krijgt ook de noordgevel ramen en deuren, zodat het pand effectief als woning gebruikt kan worden. Deze ramen en deuren kijken uit en geven toegang tot de achtertuinen van de woningen. De woningen zijn ten opzichte van de straat achter elkaar gesitueerd en zijn toegankelijk vanaf het Antoniuspad. Aan deze zijde bevinden zich de entrees. De woningen zijn geschikt voor senioren, waarbij het volledige woningprogramma op de begane grond ligt. Op de verdieping bevinden zich twee extra kamers. Met de keuze voor seniorenwoningen krijgt de ontwikkeling ook een maatschappelijke meerwaarde.

De materialisering van de gevels sluit ook aan bij die van het bestaande gebouw. De gevels worden voorzien van een donkere baksteen in wildverband en de bijzondere uitbouw aan de noordzijde wordt in hout uitgevoerd. De glasgevels worden ook voorzien van houten kozijnen. Het dak wordt voorzien van donkere keramische dakpannen.

Met deze ontwikkeling behoudt de locatie in stedenbouwkundig opzicht een bijzondere invulling die nadrukkelijk refereert aan het oorspronkelijke kerkgebouw. Door hier woningen mogelijk te maken krijgt de locatie een nieuwe duurzame functie, die goed aansluit bij de omgeving.



Impressie toekomstige situatie Kerkhoflaan (zuidwest)



Impressie toekomstige situatie Kerkhoflaan (noordwest)

2.3.2 Buitenruimte Kerkhoflaan 17

De inrichting van de buitenruimte draagt bij aan het karakteristieke beeld van het pand. Van belang is dat de positie van het pand in de tuin herkenbaar blijft. De woningen zijn echter dwars op de weg gesitueerd, waardoor de wens voor privacy goed afgestemd moet worden met het beoogde tuinbeeld. Om het beoogde beeld te borgen is een landschappelijk inpassingplan gemaakt.

Dit plan gaat uit van een open voortuin aan de zijde van de Kerkhoflaan en het Antoniuspad dat wordt afgeschermd met een (bestaande) lage beukenhaag. Deze open tuin loopt tot aan de west- en zuidgevel. De achtertuinen van de twee woningen aan de noordzijde worden in het verlengde van de westgevel afgeschermd met een hoge haag. Dit voorkomt dat hier schuttingen worden geplaatst. Ook de afscherming van de noordelijke erfgrens betreft een hoge haag. Als bebouwing wordt enkel de mogelijk voor bergingen in de achterste zone van de achtertuinen toegestaan, zodat het aanzicht van het karakteristieke pand gewaarborgd is. Om die reden wordt vergunningvrij bouwen, na afstemming met de initiatiefnemer, in een deel van de tuin met een specifieke planregel uitgesloten.

De buitenruimte aan de westzijde krijgt een eenvoudige inrichting als tuin met alleen verharding voor het benodigde pad. De bestaande waardevolle bomen en groen worden zoveel mogelijk ingepast. De woningen krijgen aan de zuidzijde een oprit voor maximaal 1 auto per woning. Ontsluiting vindt plaats via het bestaande pad, dat nu ook al als toegangsweg fungeert voor de voormalige pastoriëwoning.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.3.1 Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De beoogde ontwikkeling is van dusdanig beperkte omvang dat deze niet raakt aan nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.3.2 Ladder voor Duurzame verstedelijking

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.

Er is in het onderhavige geval sprake van de toevoeging van drie woningen. Dit is niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling, op basis van jurisprudentie is pas vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder. Dit leidt vervolgens tot de conclusie dat niet wordt toegekomen aan de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. 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 'grondwaterfluctatiezone'.

Grondwaterfluctuatietzone

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietzone. Via informatie over de grondwaterfluctuatietzone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietzone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden. Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en indien nodig maatregelen nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietzone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter. In paragraaf 4.4. wordt nader ingegaan op de watertoets.

De hierboven genoemde thema's vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Het plan past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de actuele geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland, in werking getreden op 1 februari 2022.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er één 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.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening geen bepalingen die aandacht vragen. Het plan wordt in het kader van wettelijk vooroverleg aan de provincie voorgelegd.

3.2.3 Regionale woonagenda 2.0/ woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren.

Deze afspraken zijn opgenomen in de Regionale Woonagenda 2.0 die begin 2018 is vastgesteld en voor de periode 2018 - 2021 geldt. In deze agenda zijn naast een set kwalitatieve afspraken en uit te werken thema's ook afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen woningen per gemeente. Voor Ede is een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4500 - 5500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de

Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede. De ontwikkeling past binnen de genoemde woningbouwafspraken.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Welstandsnota

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

3.3.2 Parkeerbeleidsplan

De gemeente Ede kent parkeerbeleid met eigen parkeernormering (Nota parkeernormering). Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project binnen het plangebied wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde Nota Parkeernormering.

3.3.3 Waterwet (Ww)

Op grond van de artikelen 3.5 en 3.6 van de Waterwet dragen de gemeenteraad en het college van B&W zorg voor:

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

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

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

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

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

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het document Hemel- en grondwaterbeleid, uitwerking van het GRP 2018-2022 d.d. 20 augustus 2019 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater

uit gemeentelijk rioleringsplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

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

Grondwatervisie

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

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

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

3.3.3 Duurzaamheid en energie

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

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 aardgasloos (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.

3.3.4 Woonvisie Ede 2030

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 plan voorziet in het netto toevoegen van drie bijzondere woningen in bestaand dorps gebied en scoort daarmee goed op spoor 1, 2 en 4. De woningen zijn deels geschikt voor senioren doelgroepen op korte afstand van de voorzieningen in Lunteren. Op spoor 5 en 6 scoort het plan daarmee ook hoog.

3.3.5 Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede'

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

In paragraaf 4.8 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.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Binnen de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijfsbestemmingen die belemmerd kunnen worden door deze ontwikkeling of waarvan de milieucontouren over de nieuw te bouwen woningen komen te liggen. Milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

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

De locatie Kerkhoflaan 17 is vanuit het voormalige gebruik niet verdacht voor bodemverontreinigingen. Hier is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing.

De Achterstraat 29 en 31 gaan over van een bedrijfsbestemming naar een meer bodemgevoelige functie Wonen. Er was hier vroeger een smederij gevestigd, waardoor de bodem verdacht is voor bodemverontreinigingen. In 2006 en 2011 zijn hier bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapporten van deze onderzoeken zijn in 2011 beoordeeld voor de omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van een woning met bedrijfsruimte. In 2011 is tevens vergunning verleend voor het slopen van bijgebouwen en verwijderen van asbest.

Uit de resultaten van de bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, kwik, koper, lood, zink, olie, PCB's en PAK's. De ondergrond is licht verontreinigd met zink en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium en chroom en matig met zink. Het matig verhoogde zinkgehalte in het grondwater is een regionaal van nature voorkomend verschijnsel. Lokaal zijn in de bovengrond zintuiglijk puindelen, sintels en koolas waargenomen. Asbest is niet waargenomen.

Er is geen reden om aan te nemen dat de bodemkwaliteit sinds 2011 nog ingrijpend is gewijzigd. De lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

Conclusies

Voor de Kerkhoflaan 17 is vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing. Met de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken van de Achterstraat 29 en 31 is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van deze terreinen voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

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.

Per 1 januari 2021 is het WSCS-OCE vervangen door het Certificaatschema voor het opsporen van Ontplofbare oorlogsresten (CS 000). Daarmee is de formele goedkeuring van een projectplan voor opsporing door gemeente vanuit Arbowet komen te vervallen. Ook is daarmee

de term Ontplofbare Oorlogsresten van toepassing geworden. In een Convenant van 1 april 2021 is vastgelegd dat de gecertificeerde opsporingsbedrijven de projectplannen nog steeds ter beoordeling voorleggen aan de gemeenten.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Ede heeft per 16 januari 2018 het beleid vastgelegd in het Beleid Opsporen Conventionele Explosieven. De gemeente heeft daarin 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

De locaties zijn op basis van de CE-verdenkingenkaart van Ede niet verdacht voor explosieven.

4.5 Water

Beleid/regelgeving

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied is gelegen, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

Situatie plangebied

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

Het plangebied bevindt zich wel in een grondwaterfluctuatietoezone zoals de Provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Bouwen in de grondwaterfluctuatietoezone betekent dat er rekening gehouden moet worden met de trendmatige ontwikkeling van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (langjarig gemiddelde), om te voorkomen dat in de gebruiksfase geen (permanente) grondwaterstandsverlaging noodzakelijk is.

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen kunnen worden aangesloten op het gemeentelijk vrijval riool. In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dienen hiervoor huisaansluitingen te worden aangevraagd bij de gemeente. De kosten verbonden aan het maken van de nieuwe huisaansluitingen zijn voor de aanvrager.

Er wordt door het plan nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Conform het beleid van de gemeente moet het hemelwater binnen het perceel in de bodem worden geïnfiltreerd met een buffer van 20 mm. Het overtollige hemelwater mag afvloeien naar de openbare weg.

Conclusie

Vanuit water is er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Ecologie/natuur

Beleid/regelgeving

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Zorgplicht

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

Soortbescherming

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

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

Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

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

grond van de vogelrichtlijn en habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

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

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Houtopstanden

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

Natuurnetwerk Nederland

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

Programma biodiversiteit gemeente Ede

Begin 2019 is door de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Daarbij dient een natuurinclusief plan op te stellen die voldoet aan bovenstaande doelstelling.

Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000 gebied en ligt op een afstand ruim 600 meter van het Natura 2000 gebied 'Veluwe'. Gelet op de aard en schaal van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000 gebied is mogelijk sprake van externe werking voor het aspect stikstof. Voor overige aspecten is externe werking, gezien de afstand tussen plangebied en Natura 2000 gebied, uitgesloten. Het stikstofdepositie-effect van het plan op Natura 2000 gebied is in beeld gebracht. De bevindingen staan beschreven in de AERIUS-berekeningen in bijlage

n 1 en 2 bij deze toelichting. Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat het aspect stikstofdepositie geen significant negatieve effecten veroorzaakt ter plaatse van Natura 2000 gebied. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Soortbescherming

Voor het plangebied heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. Uit deze quickscan ecologie bleek dat er nader onderzoek noodzakelijk was naar beschermde soorten in het plangebied. Nader onderzoek was noodzakelijk naar huismussen, gierzwaluwen en de soortgroep vleermuizen. De rapportages zijn bijgevoegd als bijlage 3 en 4 bij deze toelichting.

Dit nader onderzoek is in 2021 uitgevoerd door Els en Linde volgens de daarvoor geldende protocollen. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek is gebleken dat er geen verblijven zijn aangetroffen van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Tijdens de broedperiode kunnen vogels broeden in de begroeiingen rondom de planlocatie. Om verstoring te voorkomen dienen de werkzaamheden buiten om de broedperiode – maart tot en met juli – te starten. Om zorg te dragen voor een juiste uitvoering wordt geadviseerd te werken met een ecologisch werkprotocol. Voorafgaande en tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige soorten die vallen onder het zorgbeginsel van de Wet natuurbescherming.

Aangetroffen dieren die niet uit zichzelf het werkgebied kunnen verlaten, dienen in veiligheid te worden gebracht en buiten het werkgebied te worden uitgezet, in vergelijkbaar geschikt habitat in de omgeving. Schuil- en overwinteringsplekken zoals bladhopen, houten steenstapels e.d. dienen eerst te worden gecontroleerd op overwinterende en of schuilende dieren..

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

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

Programma biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken, dit is uitgewerkt in een natuurinclusief ontwerp (versie 15 februari 2022, bijlage 2 bij de regels) en een onderbouwing advisering natuurinclusief ontwerp Kerkhoflaan 17 Lunteren (rapportnummer 18100.001, bijlage 5 bij deze toelichting). Er wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in eerdergenoemd ontwerp welke als voorwaardelijke verplichting is opgenomen in het bestemmingsplan

4.7 Archeologie

Beleid/regelgeving

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

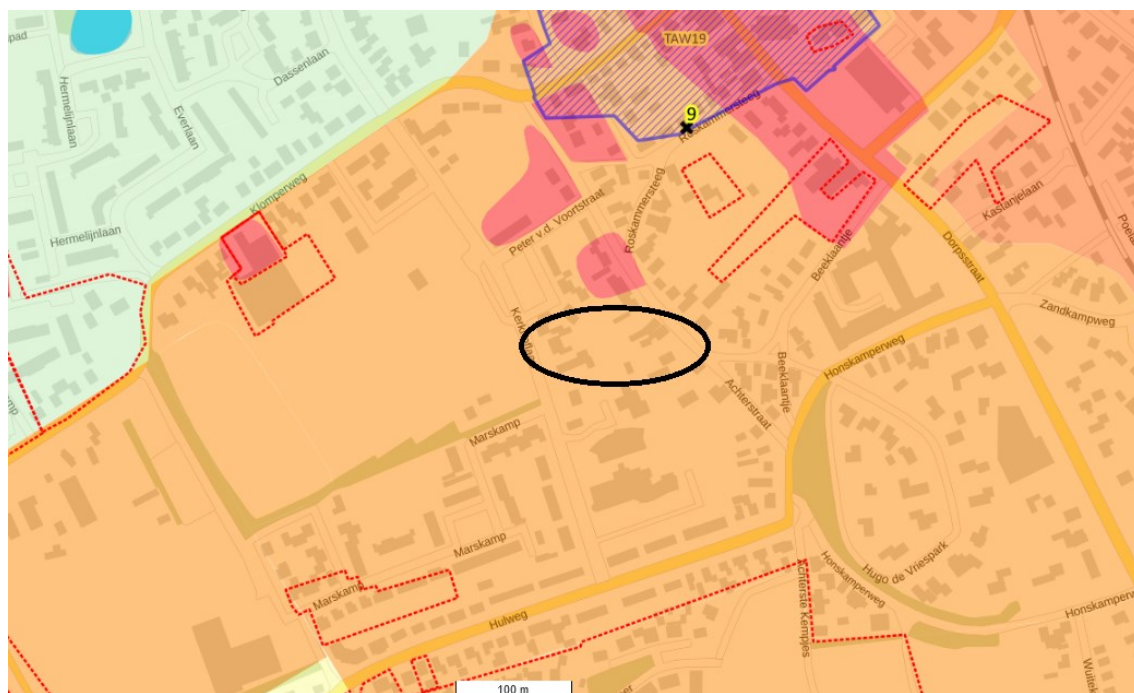
De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk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

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

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

Situatie plangebied

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Het plangebied maakt deel uit van een dekzandzone tegen de stuwwal, met daarop een esdek (plaggendek van 30-50 cm dik, gevormd vanaf de middeleeuwen). Daaronder kunnen oudere archeologische sporen of vondsten goed geconserveerd zijn. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500). Zwarte ovaal: plangebied; rode lijnen: eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken; x: vindplaatslocatie; blauw gearceerd: terrein van archeologische waarde.

Het plangebied ligt ca. 200 m ten zuiden van de historische dorpskern Lunteren (terrein van archeologische waarde). Aan de rand van de dorpskern is een fragment van een bijl uit de bronstijd gevonden (vindplaats 9). In de omgeving van het plangebied zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, voornamelijk booronderzoeken en een proefsleuvenonderzoek. Er is sprake van intacte bodems, maar er zijn ook verstoringen waargenomen door bebouwing en door verploeging. Bij het proefsleuvenonderzoek ca. 300 m ten noordwesten van het plangebied zijn bewoningssporen uit de nieuwe tijd gevonden, die echter grotendeels verstoord waren door de bouw en sloop van moderne gebouwen en ondergrondse infrastructuur (getypeerd als niet-behoudenswaardige vindplaats).

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van de beoogde nieuwbouw en aanpassing van bestaande gebouwen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. De archeologische verwachting in het plangebied is weliswaar hoog en de integrale cultuurhistorische betekenis middelhoog, maar omdat de ingreep in de bodem kleiner is dan 250 m², is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

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

4.8 Cultuurhistorie

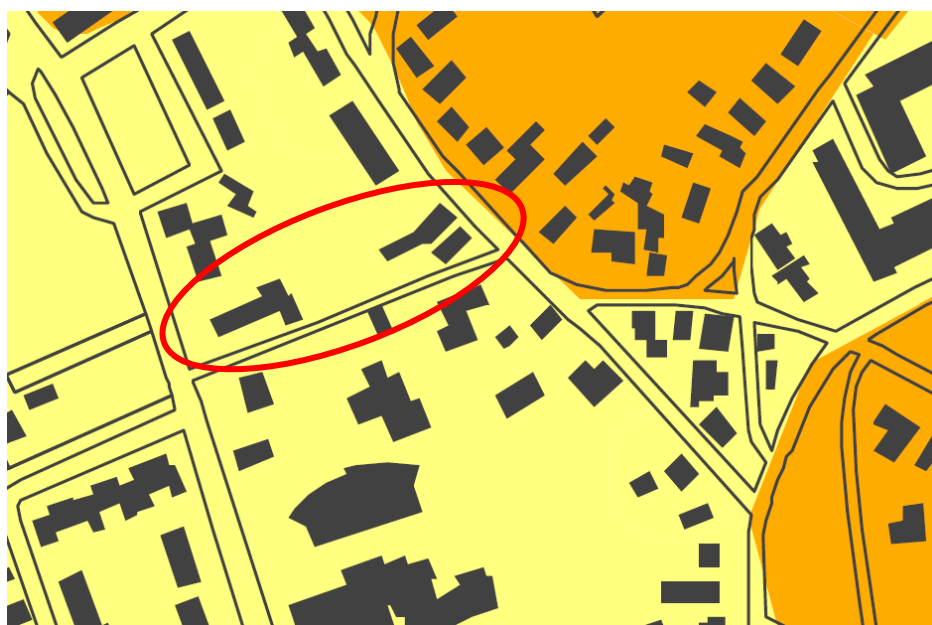
Beleid/regelgeving

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

Situatie plangebied

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

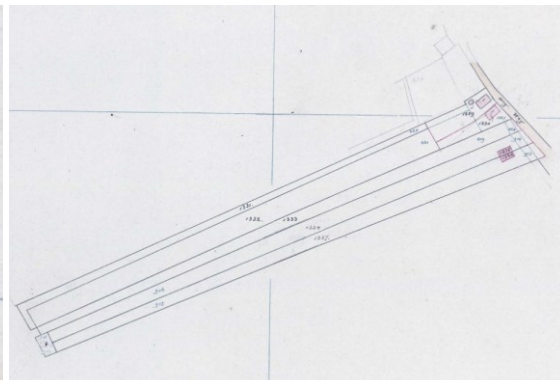
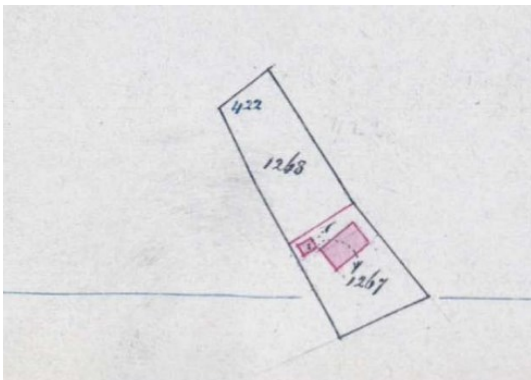
Cultuurhistorische analyse

Achterstraat 29-31 Lunteren

De gronden binnen het plangebied maakten van oudsher onderdeel uit van de eng van het dorp Lunteren. Uit het kadastraal minuutplan 1811-1832 blijkt dat dit aaneengesloten akkercomplex vanaf de Achterstraat tot aan de westelijke grens van de huidige begraafplaats was opgedeeld in langgerekte percelen. Op de plek van het huidige pand Achterstraat 29-31 lag destijds een tuin, die behoorde bij een huis met erf. Aan het begin van de 19de eeuw waren dit erf en meerdere percelen in de omgeving daarvan - waaronder de gronden binnen het huidige plangebied - in eigendom van de Diaconie van Lunteren.

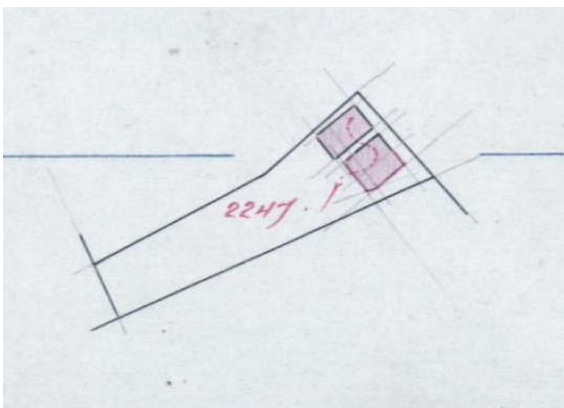


Projectie van kadastraal minuutplan 1811-1832 op actuele luchtfoto (bron: www.hisgis.nl).



Links: Kadastrale hulpkaart Lunteren sectie K archiefnummer 68, datering 1883 (bron: Kadaster Archiefviewer).

Rechts: Kadastrale hulpkaart Lunteren sectie K archiefnummer 76, datering 1886 (bron: Kadaster Archiefviewer).



Links: Kadastrale hulpkaart Lunteren sectie K archiefnummer 234, datering 1923 (bron: Kadaster Archiefviewer).

Rechts: Kadastrale hulpkaart Lunteren sectie K archiefnummer 494, datering 1963 (bron: Kadaster Archiefviewer).

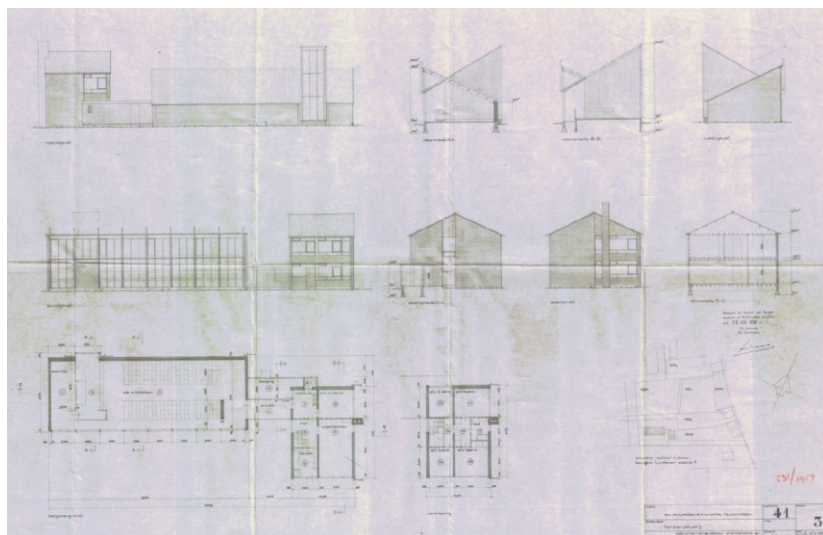
Uit kadastrale hulpkaarten blijkt dat in 1883 een pand met bijgebouw werd gerealiseerd in de eerdergenoemde tuin. Ten zuiden van dit pand werd in 1886 de huidige woning Achterstraat 29 gebouwd. Omstreeks 1923 werd naast dit pand een werkplaats gerealiseerd. Uit een aanvraag van een oprichtingsvergunning, die in 1919 werd ingediend door smid Leendert Adrianus

Pleijler, blijkt dat op deze plek een smederij werd gevestigd. In 1963 werd door de toenmalige eigenaar C. Blankestijn een aanvraag ingediend voor de bouw van een berging achter de bestaande werkplaats. Omstreeks 1973 werd de werkplaats kadastraal afgesplitst van de woning. Uit een kadastrale hulpkaart uit 1983 (Lunteren sectie K archiefnummer 463) blijkt dat het pand dat in 1883 werd gebouwd, inmiddels was gesloopt. In 2011-2012 is de berging achter de voormalige smederij gesloopt en is de woning aan de achterzijde uitgebreid.

Kerkhoflaan 17 Lunteren

De St. Antonius Abt kerk met bijbehorende pastorie is het eerste nieuwe katholieke kerkcomplex in Lunteren sinds het Hof van Gelderland in 1599 opdracht gaf om 'alle pauselijke superstitiën' weg te nemen. De naam is ontleend aan een laat 15e eeuwse beeld van St. Antonius Abt, waaraan de kerk onderdak biedt (of bood), en dat in 1860 door kanunnik Franz Bock aan het Aartsbisschoppelijk museum in Utrecht was geschenken.

Kerk en pastorie werden in 1959 gebouwd naar een ontwerp van de bekende architecten broers Starmans in modernistische stijl. De inzegening vond plaats op 25 februari 1960. Tijdens een renovatie van de kerk in 1992 werd de staalconstructie verbeterd. De koffieruimte aan de achterzijde dateert uit 2007.



Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Historische stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de omgeving van het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren en gebieden voor. Het gaat daarbij om het pad ten zuiden van het plangebied, dat samenvalt met een historische kavelgrens die aan het begin van de 19^{de} eeuw al aanwezig was (oranje lijn). Ten oosten van het plangebied lag in het verleden de dorpsbrink van Lunteren. Gedurende nacht werd op deze open plek het vee verzameld. In de huidige stedenbouwkundige structuur is de brink nog zeer goed herkenbaar (paarse-roze arcering). Tot slot ligt aan de westzijde van het plangebied de Gemeentelijke Begraafplaats Lunteren, die op de Cultuurhistorische Waardenkaart wordt aangeduid als een 'oud kerkhof of begraafplaats vóór 1940' (arcering met zwarte kruisjes). Op de deelkaart wordt ook het karakteristieke pand Kerkhoflaan 17 Lunteren weergegeven (roze symbool).



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

Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument.

Karakteristieke panden

Karakteristieke panden zijn historische panden met een bijzonder karakter, die weliswaar geen monument zijn, maar wel waardevol en vaak beeldbepalend. Ze geven een buurt of straat een bijzondere identiteit en dragen sterk bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving. Om deze karakteristiek te waarborgen krijgen panden in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek'.

Met de aanduiding 'karakteristiek' wil de gemeente Ede niet zover gaan dat minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden gegeven dan andere niet aangewezen panden. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt wel de aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Ook zijn er enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Met de aanduiding van karakteristieke panden willen we namelijk de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen respecteren en niet via de aanduiding 'karakteristiek' alsnog vergunningsplichtig maken indien een klein deel gesloopt moet worden voor bijvoorbeeld een erker of serre.

Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In

de planregels worden deze onder geschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aangevraagd moet worden. Het voorgaande heeft met name betrekking op gedeeltelijke sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag.

Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

- indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting;
- indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

Voor het pand Kerkhoflaan 17 is op dit moment een bouwaanduiding 'karakteristiek' opgenomen in het vigerend bestemmingsplan Lunteren (2014). Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sloop van het karakteristieke pand Kerkhoflaan 17. Omdat de nieuwbouw wederom een karakteristiek ontwerp krijgt, zal de aanduiding worden gehandhaafd. Daarnaast wordt geregeld dat aan het pand Achterstraat 29-31 een bouwaanduiding 'karakteristiek' wordt toegekend. In de navolgende paragraaf wordt op beide wijzigingen ingegaan.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

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.

Historisch-ruimtelijke structuren

Geconstateerd wordt dat het planvoornemen geen gevolgen heeft voor de waardevolle historisch-ruimtelijke structuren en gebieden die aangeduid worden op de deelkaart 'Historische bouwkunst en stedenbouw' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.

Kerkhoflaan 17 Lunteren - sloop karakteristiek pand

Initiatiefnemers hebben het complex gekocht van de Parochie, en vervolgens de pastorie voor bewoning geschikt gemaakt. Voor de kerkzaal zijn, op nader verzoek van de gemeente, enkele herbestemmingsscenario's opgesteld en becijferd, waaronder wonen binnen het huidige volume van de kerkzaal (scenario 1) en wonen met uitbreiding van het huidige volume van de kerkzaal (scenario 2). Beide scenario's kenden echter met een negatief opbrengstresultaat, reden om de renovatie van de kerkzaal economisch niet haalbaar te achten. Daarom werd voorgesteld de karakteristieke kerkzaal te slopen en ter plekke te vervangen door twee nieuwbouwwoningen (scenario 3).

Door de initiatiefnemers is gewezen op de slechte bouwtechnische toestand waarin de kerkzaal zich zou bevinden, ondersteund door een rapport, waardoor herbestemming in de praktijk nagenoeg zou neerkomen op volledige sloop. Dit heeft aanleiding gegeven bestuurlijk mee te werken aan een scenario van sloop van het oude gebouw, maar tegelijkertijd te streven naar herbouw van het bestaande karakteristieke kerkvolume, waarbinnen de beoogde nieuwe functie (enkele woningen) dan gerealiseerd zou kunnen worden. De nieuwe 'kerkzaal' en oude achtergelegen pastorie blijven daardoor als zodanig een karakteristiek ensemble vormen met de bebouwing aan de Kerkhoflaan en de nabijgelegen begraafplaats.

Achterstraat 29-31 Lunteren - bescherming karakteristiek pand

Door de vakdiscipline Monumentenzorg van de gemeente Ede is naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemers beoordeeld of een bescherming van de voormalige smederij met bedrijfswoning als karakteristiek pand gerechtvaardigd is. Vanwege de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden die het pand Achterstraat 29-31 Lunteren vertegenwoordigt, is

op dit verzoek positief geadviseerd. In de bijlage 'karakteristieke panden' (bijlage 6 bij deze toelichting) is een typering opgesteld, waarin onder meer wordt onderbouwd op welke wijze het object van betekenis is voor de omgeving en de beleevingswaarde. Naast de ruimtelijke waarden wordt ingegaan op de cultuurhistorische waarde (betekenis van object voor herkenbaarheid van historische situatie of ontwikkeling) en de objectwaarde (betekenis van object vanwege architectuurhistorische kenmerken, zeldzaamheid en/of gaafheid).

Met de aanduiding 'karakteristiek' wordt gewaarborgd dat de hoofdmassa van het pand wordt beschermd tegen onzorgvuldige sloop. De specifieke bouwaanduiding 'karakteristiek pand' die in dit bestemmingsplan is opgenomen voor het pand Achterstraat 29-31 Lunteren heeft betrekking op het historisch volume dat in de beschrijving ruimtelijk wordt getypeerd. Dat betekent dat eigentijdse aan- en uitbouwen, serres, carports ed. zoveel mogelijk buiten beschouwing zijn gelaten.



Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)

Beleid/regelgeving

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai 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 gezonde 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.

Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemmingen. De wegen in de omgeving zijn echter 30 km/uur en hebben daarmee geen zone. Akoestisch onderzoek is daarmee wettelijk niet verplicht. De intensiteit van beide wegen en de ligging van de toekomstige woningen geven geen aanleiding om te verwachten dat er niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Geluid vormt derhalve geen belemmering voor het plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Beleid/regelgeving

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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

Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Beleid/regelgeving

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

Parkeerbeleidsplan

In december 2017 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering.

In het parkeerbeleidsplan zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven. Bij een uitbreiding of functieverandering zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

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

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

Situatie plangebied

De Kerkhoflaan en de Achterstraat maken beide deel uit van de gemeentelijke erftoegangswegen, waar 30 km/u de maximale snelheid is. Voor de ontsluiting richting de voorzieningen van Lunteren kan men gebruik maken van deze en omringende wegen die bijna allemaal een verblijfsfunctie hebben. Aparte fietsvoorzieningen zijn daarlangs, conform het gemeentelijke beleid, niet nodig. De intensiteiten zijn op deze wegen al laag, met uitzondering op de tijdstippen dat de scholen aan en uitgaan, en zullen door deze ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

Door de voorgestelde ontwikkelingen zal er niet of nauwelijks een toename zijn in parkeervraag in de omgeving. Een kerkgebouw en een smederij hebben ook een parkeerbehoefte waardoor de toename in parkeervraag marginaal is. Mogelijk is die wel op een iets ander tijdstip, maar de buurt heeft al aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkelingen.

In de bestaande situatie worden ook al voertuigen in de tuin geparkeerd, voor de woningen aan de Kerkhoflaan en daarom wordt dit nu opnieuw toestaan, al wijkt dit af van het gemeentelijke beleid.

Aan de zijde van de Achterstraat wordt nu deels op eigen terrein en deels langs de weg geparkeerd, dat zal niet anders zijn in de nieuwe situatie. Het mogelijk maken van parkeren op het achtererf en dus gebruik maken van het Antoniuspad is niet wenselijk.

Het bezoekersparkeren kan zowel voor de woningen aan de Kerkhoflaan als aan de Achterstraat in de openbare ruimte plaats vinden. Met uitzondering van de korte haal en breng momenten bij het aan-/uitgaan van de naastgelegen scholen is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

Het wandel/fietspad (Antoniuspad) mag niet breder worden dan de huidige situatie. Voor het manoeuvreren met geparkeerde auto's zal dan ook op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig moeten zijn. Langs het Antoniuspad zal een opgaande groene afscheiding, aan beide zijden van het pad, behouden moeten blijven waardoor er ook niet langs het weggetje geparkeerd kan worden.

Aan genoemde voorwaarden wordt voldaan. Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

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. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

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

Vanuit het oogpunt van (brand)veiligheid is het plan uitvoerbaar

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Beleid/regelgeving

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor

verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Situatie plangebied

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

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Eigendom

Het plangebied betreft particulier eigendom. Er bestaat geen aanleiding om te veronderstellen dat de beoogde transformatie naar wonen niet economisch uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

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

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

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan. Alle kosten, inclusief eventuele planschade, komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening middels een anterieure overeenkomst. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden

De initiatiefnemer heeft omwonenden van beide locaties geïnformeerd over het plan. Daarbij zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen.

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. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Kerkhoflaan 17 en Achterstraat 29-31' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

6.2 Plansystematiek

Voor het bestemmingsplan 'Lunteren, Kerkhoflaan 17, Achterstraat 29 en 31' 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

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.

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5)

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 bouw mogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 6)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen.

Algemene gebruiksregels (artikel 7)

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

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

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 10)

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 11)

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

Overige regels (artikel 12)

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 "

Ook zijn de voorwaardelijke verplichtingen voor de inpassing van Kerkhoflaan 17 en uitvoering van het natuurinclusieve plan opgenomen onder de overige regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 13)

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 14)

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

6.4 Bestemmingen

Wonen (artikel 4)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Wonen is toegestaan in de vorm van een woning dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan het 'begrip' woning (van artikel 1 van de regels) zodat slechts één huishouden is toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Tevens is binnen de bouwvlakken aangegeven dat het gaat om vrijstaande woningen middels de aanduiding vrijstaand.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze bebouwing is toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. 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.

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:

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

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

8. Bijlagen

1. Stikstofonderzoek Kerkhoflaan 17 inclusief AERIUS-berekening
2. Stikstofonderzoek Achterstraat 29-31 inclusief AERIUS-berekening
3. Quicksan ecologie
4. Nader onderzoek ecologie
5. Rapport natuurinclusief ontwerp
6. Beschrijving karakteristiek pand Achterstraat 29-31