



TOELICHTING *(als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit op de ruimtelijke ordening)*

bestemmingsplan “Lunteren, Edeseweg 34 en 38”

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1. AANLEIDING	3
1.2. PROCEDURE.....	4
1.3. LEESWIJZER.....	4
2. PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1. PLANMETHODIEK	5
2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE, INCLUSIEF LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....	5
2.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN	9
2.4. PILOT ERFDELEN.....	11
2.5. BEELDKWALITEITSPAN.....	14
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER	16
3.1. INLEIDING.....	16
3.2. RIJKSBELEID	16
3.3. PROVINCIAAL BELEID	20
3.4. REGIONAAL BELEID.....	21
3.5. GEMEENTELIJK BELEID.....	22
3.6. CONCLUSIE BELEID.....	28
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	29
4.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	29
4.2. BODEM	31
4.3. WATER	33
4.4. ECOLOGIE.....	35
4.5. CULTUURHISTORIE	39
4.6. ARCHEOLOGIE.....	42
4.7. VERKEER EN PARKEREN	44
4.8. GELUID (WET GELUIDHINDER, VERKEERSLAWAAI).....	46
4.9. LUCHTKWALITEIT	48
4.10. EXTERNE VEILIGHEID	48
4.11. (BRAND-)VEILIGHEID	50
4.12. BOMEN EN GROEN	51
4.13. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	52
4.14. DUURZAAMHEID	53
5. UITVOERBAARHEID.....	54
5.1. ALGEMEEN.....	54
5.2. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
5.3. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	55
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	55
6.1. INLEIDING.....	55
6.2. BESTEMMINGSPLANREGELS	55
7. INSpraak, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	59
7.1. INSpraak & (VOOR)OVERLEG.....	59
7.2. ZIENSWIJZEN EN VASTSTELLING.....	59
8. HANDHAVING	59
8.1. ALGEMEEN.....	59
8.2. HANDHAVINGSPROCEDURE	60
9. BIJLAGEN	60

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor deze bestemmingsplanwijziging, de ligging van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven. Vervolgens wordt een toelichting op de procedure gegeven en is een leeswijzer opgenomen.



luchtfoto van het plangebied (bron: geo.ede.nl, 2022)

1.1. Aanleiding

Aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische activiteiten worden beëindigd en er is een verzoek ingediend om de voormalige bedrijfsbebouwing, met uitzondering van beide bedrijfswoningen, te vervangen door een aantal woningen in verschillende prijscategorieën (starters, regulier, senioren).

Uitgangspunt voor een dergelijke bestemmingsplanwijziging is het algemene functiewisselingsbeleid van Regio FoodValley. Daarbij worden de sloopmeters van de vrijkomende bedrijfsgebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier ingezet voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het voorliggende initiatief is dan echter niet realiseerbaar.

Op 30 november 2021 heeft het college van B & W de 'Pilot Erfdelen' vastgesteld, een verbijzondering van het geldende functieveranderingsbeleid. Daarbij kan maatwerk worden geleverd voor projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan specifieke woonwensen en -vormen voor dat gebied. Er zijn dan minder sloopmeters nodig, maar er worden in plaats daarvan hogere eisen gesteld aan onder meer ruimtelijke en sociale kwaliteit, betaalbaarheid en inpasbaarheid in de omgeving.

Dit initiatief is het eerste plan dat volgens de 'Pilot Erfdelen' mogelijk wordt gemaakt.

1.2. Procedure

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

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van 6 weken. Dit wordt gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en via de digitale weg. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of deze tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de raad het bestemmingsplan definitief vast.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, een beschrijving van de bestaande situatie en de ontwikkeling en het geldende en nieuwe bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 beschrijft de procedurele aspecten van het plan en hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. PLANMETHODIEK

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

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan. De functies in het plangebied zijn op de (digitale) plankaart weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Zo zijn de nieuwe functies van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen hiervan geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het toelaatbare gebruik van het gebied.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede wordt een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen gehanteerd. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.2. BESCHRIJVING BESTAANDE EN NIEUWE SITUATIE, INCLUSIEF LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Huidige situatie

Het plangebied betreft het huidige agrarische bedrijf met omliggende gronden aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren. Er zijn op dit moment een aantal agrarische opstallen aanwezig met daarbij twee voormalige bedrijfswoningen met bijgebouwen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C nummers 1780, 1848, 2253, 2322, 2325, 2326, 3317 en 3452. Per saldo wordt een terrein van circa 2 hectare heringericht (bebouwing, verharding en aanplant). De locatie Edeseweg 36 Lunteren heeft reeds een reguliere woonbestemming en maakt geen deel uit van dit nieuwe bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor het naastgelegen onbebouwde agrarische perceel, kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C, nummers 4354 en 4355.

Omgeving

De planlocatie ligt circa 250 meter ten zuiden van de bebouwde kom van Lunteren. Op het naastgelegen perceel Edeseweg 40 Lunteren worden momenteel een fietsverhuurbedrijf en een tankstation met LPG-vulpunt geëxploiteerd. Vanwege de afstand tot met name dit LPG-vulpunt is bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met mogelijk verminderde zelfredzaamheid van toekomstige bewoners. Hierdoor is een evident verhoogd veiligheidsrisico voorkomen. In de directe omgeving bevinden zich verder hoofdzakelijk reguliere woonbestemmingen, een intensieve en een grondgebonden veehouderij en een manege (De Nieuwe Heuvel) die door deze ontwikkeling niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

Nieuwe situatie

Volgens het voorliggende plan wordt vrijwel alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en verharding, concreet zo'n 2400 m², op de planlocatie geamoveerd, met uitzondering van beide bedrijfswoningen en bijgebouwen. De oorspronkelijke bedrijfswoning Edeseweg 34 Lunteren krijgt een reguliere woonbestemming voor een woning met een inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen. De bestaande bebouwing wordt daarbij vanzelfsprekend gerespecteerd.

Achter de oorspronkelijke bedrijfswoning Edeseweg 38 Lunteren wordt een nieuw woonerf ingericht met een aantal bebouwingsclusters. Deze bedrijfswoning wordt ingericht voor gemeenschappelijke voorzieningen en er is voorzien in vervangende nieuwbouw. Daarbij worden een drietal woongebouwen in landelijke sfeer gerealiseerd ten behoeve van 7 starterswoningen, 4 seniorenwoningen en 2 reguliere woningen. Alle bebouwing is op het centraal gelegen erf georiënteerd waar zich ook de gemeenschappelijke voorzieningen zoals ontmoetingsruimte, berging, moestuin en parkeervoorzieningen bevinden. Het erf wordt ontsloten door één gezamenlijke uitweg op de Edeseweg.

Gedurende het hele planproces is intensief samengewerkt. Ook de bewoners en buurt zijn geïnformeerd over de plannen. Het plan draagt bij aan meerdere integrale doelen, die door het integrale projectteam tot stand gekomen zijn.

Landschappelijke inpassing

Het voorliggende plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het gaat in dit geval om een uitwerking van de 'Pilot Erfdelen', een project dat voortvloeit uit het functiewisselingsbeleid waarin meer gestuurd wordt op een gevarieerd en betaalbaar woonprogramma in een collectieve setting. Naast het genoemde algemene toetsingskader geldt de 'Pilot Erfdelen', vastgesteld door het college op 30 november 2021 als uitgangspunt.

Het perceel ligt op de overgang tussen het heide- en broekontginningslandschap en engenlandschap en momenteel niet goed ingepast. In de nieuwe situatie draagt de beplantingsopzet bij aan een zorgvuldige inpassing aan het lint en een goede landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan is onder meer beoordeeld op basis van onderstaande in de 'Pilot Erfdelen' vastgelegde basisprincipes:

- 1. Hiërarchische opbouw:** de bestaande boerderij blijft het hoofdgebouw van het nieuwe ensemble. De nieuwbouw sluit daar door hoofdvorm en typologie op aan. De nieuwbouw staat achter de boerderij, en is qua opzet en vorm ondergeschikt. De nieuwbouw wordt uitgevoerd als ingetogen schuurachtige volumes, en blijven daardoor ook in vorm en uitstraling ondergeschikt aan het gebouw.
- 2. Samenhangend geheel:** het nieuwe erf vormt door een samenstel aan gebouwen gegroepeerd rond een collectief erf al een samenhangend geheel. De beplanting rondom het erf en de inrichting van het erf wordt als aanvullend verbindend element ingezet.
- 3. Qua schaal en maat passend:** hoewel het voor Edese begrippen relatief veel en grote woongebouwen gaat is er sprake van een schaalessprong ten opzichte van wat we al kennen. Het te bebouwen gebied omvat min of meer het reeds bebouwde gebied. De nieuwbouw staat achter de boerderij, en is qua opzet en vorm ondergeschikt. Door de groene inpassing rondom wordt de kwaliteit van een besloten erf in een opener landschap versterkt.
- 4. Ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische structuren:** volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart¹ van de gemeente Ede valt de planlocatie binnen CHW categorie 1. Het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden is daarbij een uitgangspunt. Het duurzaam herontwikkelen van de oude boerderij en het toevoegen van nieuwe woonvormen in eigentijdse maar passende woongebouwen past daarbij. Historische landschappelijke structuren worden verder versterkt.
- 5. Collectief en besloten erf:** het erf is ingericht als collectief erf met een besloten karakter en doorzichten naar de omgeving. Een doorgaande wandelroute over het erf verbindt het erf met de omgeving en maakt een wandeling vanuit het dorp naar het bos of door het buitengebied mogelijk. Het private erf krijgt daardoor een publieke functie.
- 6. Gedeelde en geclusterde voorzieningen:** twee compacte parkeerclusters zorgen er voor dat niet overal auto's staan en er een autovrij of autoluw erf ontstaat, met ruimte voor sport, spel en verblijf. Een gebouw centraal op het erf dient als gezamenlijke fietsenberging, waarmee losse bergingen bij de woningen worden voorkomen. Een overkapping aan het bijgebouw maakt het geheel tot een collectieve plek voor informele samenkomst van de nieuwe buurt.
- 7. Versterken van omgevingskwaliteiten ter plaatse:** het plan voorziet in de aanplant van een aantal nieuwe landschapselementen, en een klompenpad wat Lunteren via de Westzoom, enkele agrarische percelen en over het nieuwe erf verbindt met bestaande routes aan de oostzijde van de Edeseweg.

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.

- het plaatsen van 2 uilenkasten op het erf,
- het creëren van 10 specifieke voorzieningen voor de huis- of boerenwaluw in de overkapping bij de collectieve ruimte op het binnenterrein,
- het creëren van in totaal 20 specifieke voorzieningen voor huismus en vleermuis binnen de diverse gebouwen op het erf, en
- eventuele aanvullende maatregelen als uit nadere onderzoeken, ten tijde van het opstellen van dit ontwerp nog niet bekend, blijkt dat dat noodzakelijk is.

[illegible]

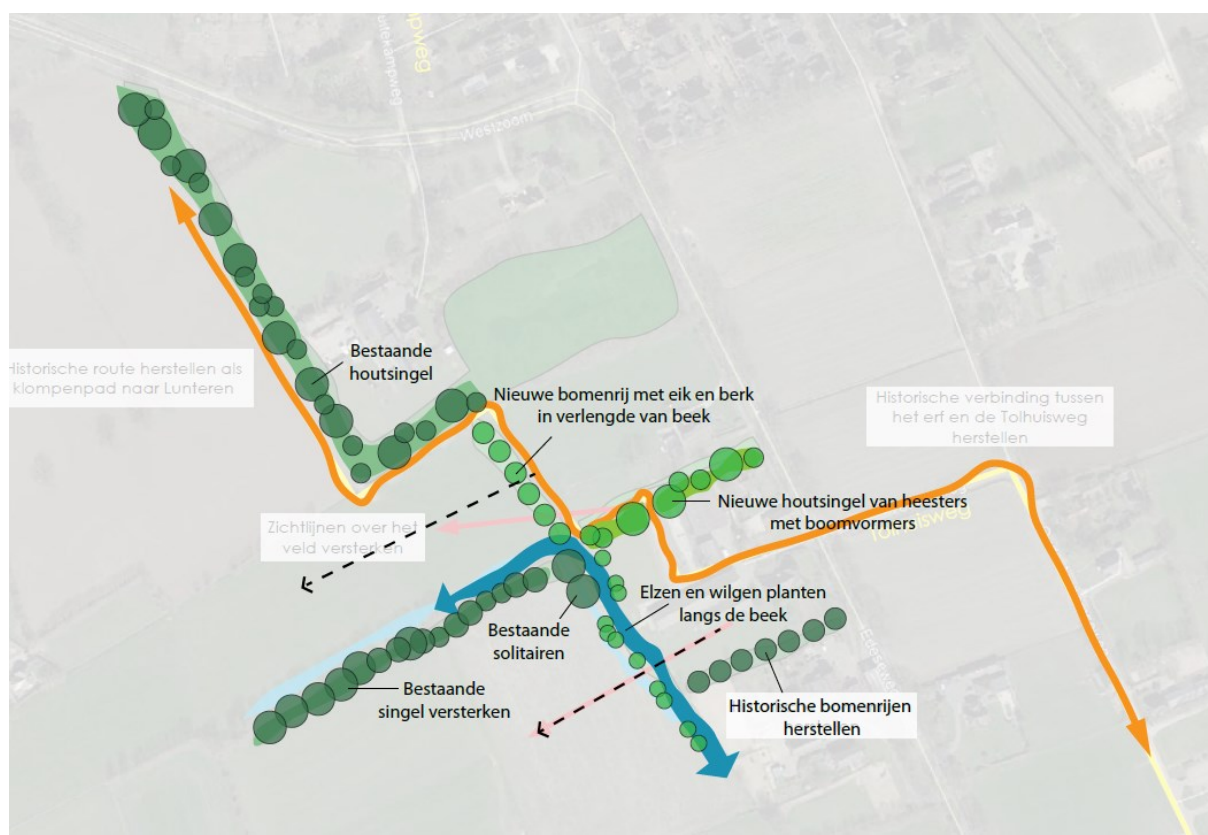
natuurinclusief inrichtingsplan Edeseweg 38 Lunteren

Legenda

Water
 Watergang bestaand
 Watergang nieuw
 Looptraject watergang



watervoorzieningen Edeseweg 38 Lunteren (watergangen, wadi's en kikkerpoel)

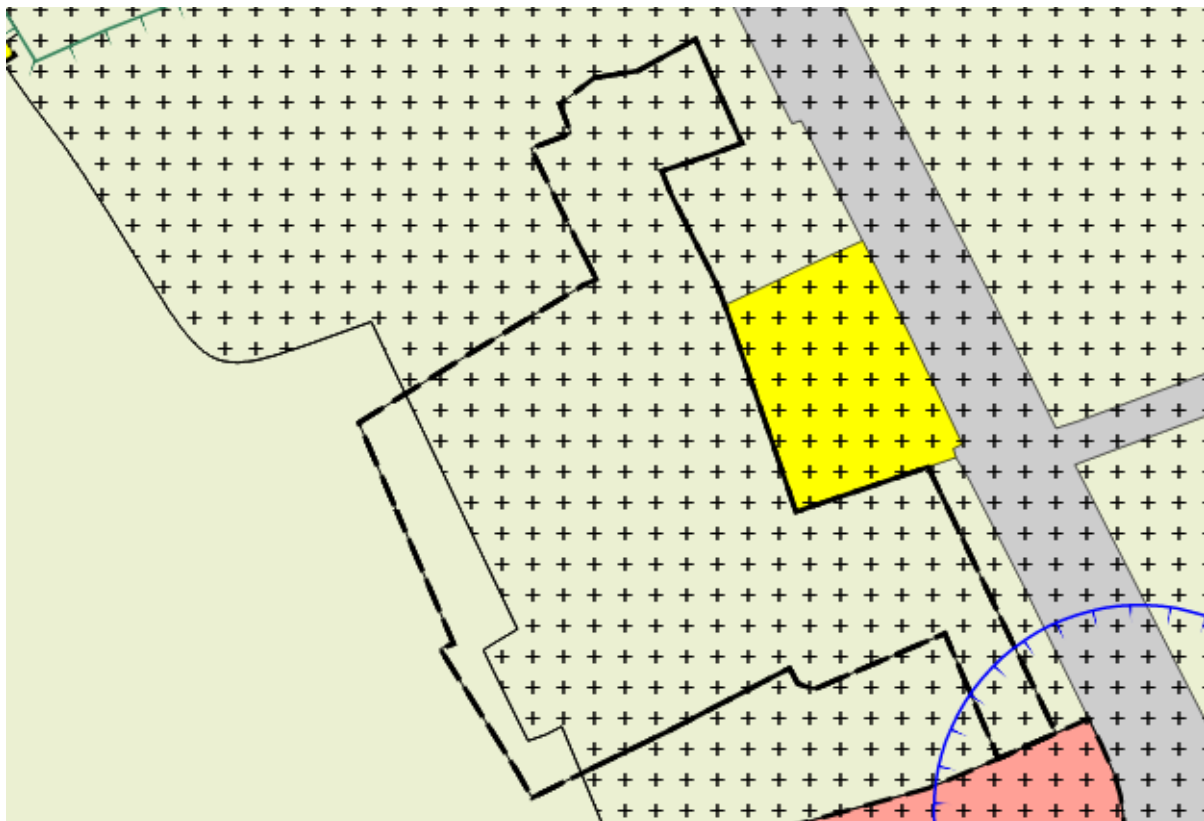


aansluiting bij en versterking van landschapselementen in omgeving Edeseweg 34-38 Lunteren

2.3. GELDENDE BESTEMMINGSPLAN VERSUS NIEUWE BESTEMMINGSPLAN

De planlocatie is volgens het geldende bestemmingsplan “Agrarisch buitengebied Ede 2012” (vastgesteld op 4 oktober 2012) bestemd voor ‘Agrarisch’ (groot agrarisch bedrijf) (intensieve veehouderij) (twee bedrijfswoningen). Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde - Archeologie 2’ en ‘Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde’.

De gewenste ontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de regels van het huidige bestemmingsplan. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.



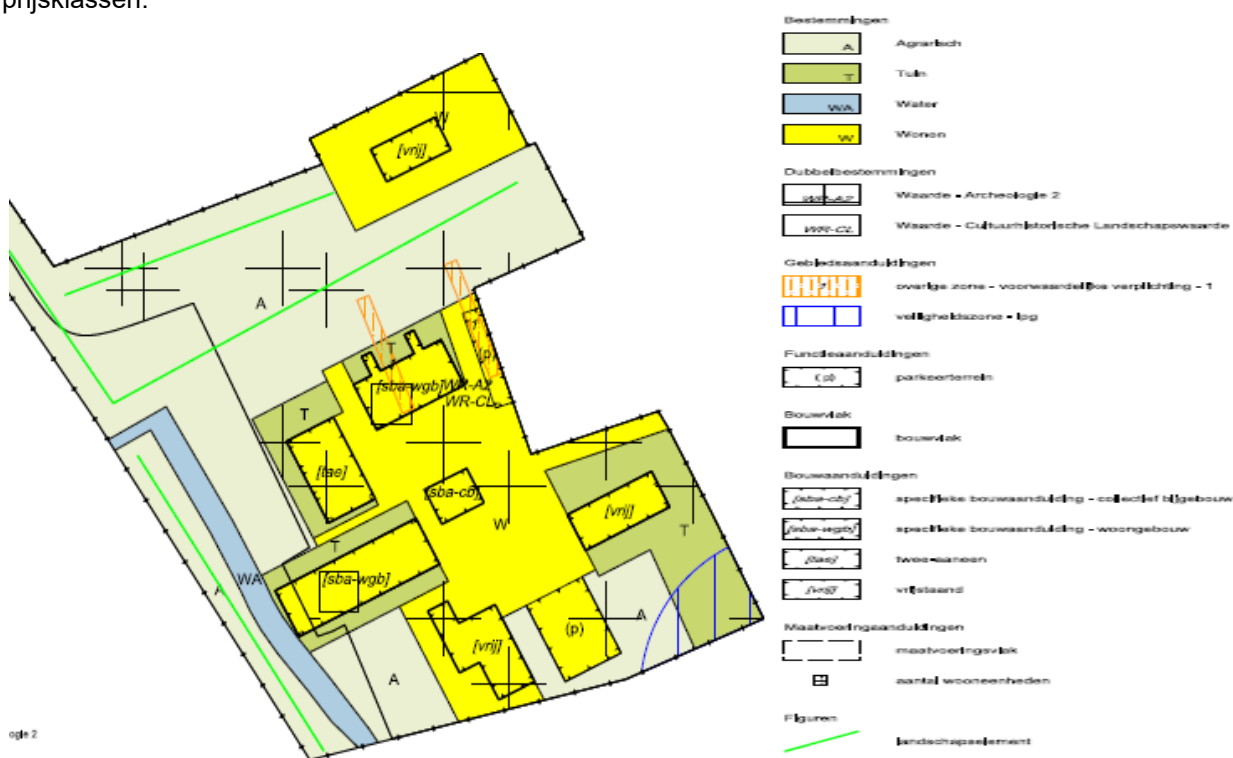
	Plangebiedgrens		Waarde - Cultuurhistorische Landschapswaarde
	Agrarisch		Waarde - Archeologie 2
	Wonen		specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot
	Detailhandel		Intensieve veehouderij
	Verkeer		maximum aantal wooneenheden
	bouwvlak		veiligheidszone - lpg

fragment van het huidige bestemmingsplan

In het nieuwe bestemmingsplan vervalt de agrarische bestemming en krijgt het perceel twee specifieke woonbestemmingen. Edeseweg 34 krijgt een reguliere woonbestemming met bijbehorend bouwvlak; hier is één woning met een inhoud van maximaal 660 m³ toegestaan met daarbij in totaal 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Achter de voormalige bedrijfswoning Edeseweg 38 wordt een nieuw woonerf ingericht met een aantal bebouwingsclusters. De oude bedrijfswoning wordt ingericht voor gemeenschappelijke voorzieningen en er is voorzien in vervangende nieuwbouw. Daarbij worden drie woongebouwen in landelijke sfeer gerealiseerd in verschillende prijsklassen (7 starterswoningen, 4 seniorenwoningen en 2 reguliere woningen als twee-onder-een-kap). Hierdoor wordt een gedifferentieerd woningaanbod gerealiseerd conform de Woonvisie Ede 2030 en meer specifiek de 'Pilot Erfdelen', zoals op 30 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Alle bebouwing is op het centraal gelegen erf georiënteerd waar zich ook de gemeenschappelijke voorzieningen zoals ontmoetingsruimte, berging, moestuin en parkeervoorzieningen bevinden. Het erf wordt ontsloten door één gezamenlijke uitweg op de Edeseweg. Edeseweg 34. Daarnaast wordt drietal woongebouwen mogelijk gemaakt met respectievelijk zeven, vier, en twee wooneenheden in verschillende prijsklassen.



fragment van het toekomstige bestemmingsplan

2.4. PILOT ERFDELEN

Aanleiding

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied van Ede neemt nog steeds snel af. Hierdoor komt veel bebouwing leeg te staan. Via het *functiewisselingsbeleid* (fuwi) van de Regio Foodvalley kan een stoppend (of gestopt) bedrijf in ruil voor de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen het recht krijgt om onder voorwaarden één of meerdere woningen/woongebouwen te realiseren.

Woningen die onder dit fuwi beleid gerealiseerd worden, zijn voornamelijk vrijstaande woningen en die vallen in de hogere prijssklassen. Bij het onverminderd toepassen van het fuwi beleid zou dit leiden tot een (te) groot aantal dure woningen in het buitengebied met een aantrekkende werking hebben op woningzoekenden van buiten de regio. Het inpassen van deze woningen in de omgeving (omgevingskwaliteit) wordt steeds lastiger. De Omgevingsvisie Ede 2040 zet in op 'slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken'. Erfdelen is één van die mogelijke oplossingen.

Woningbehoefte

In de dorpen en het buitengebied van Ede is een grote behoefte aan betaalbare woningen (koop prijs tot maximaal de NHG-grens). Deze behoefte is onlangs in beeld gebracht (peildatum 13-01-2021):

Gebied	Actieve zoekers	Woningen te koop (op peildatum)	Transacties (4 maanden vóór peildatum).
Lunteren e.o.	3937	45	89
Bennekom e.o.	2864	30	64
Harskamp e.o.	365	6	7
Wekerom e.o.	522	12	13
Otterlo e.o.	607	8	9
Ederveen e.o.	415	9	11

De bewoners van de dorpen en het buitengebied hebben vaak de wens in of bij hun dorp te blijven wonen. Dit geldt zowel voor starters als voor senioren die kleiner en/of in een levensloopbestendige woning willen gaan wonen (of die een mantelzorgoplossing zoeken). Door het achterblijven van het aanbod van betaalbare woningen is dit lang niet altijd mogelijk. Met het concept van Erfdelen willen we hierop inspelen door toe te staan dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de woningbehoefte van de woningzoekenden uit het buitengebied.

Erfdelen

Erfdelen is een concept waarbij op een (voormalig) boerenerf in samenhang meerdere woningen of wooneenheden gerealiseerd worden die om een gezamenlijk "erf" gesitueerd worden. De bewoners zullen in de praktijk gebruik maken van deze gezamenlijke buitenruimte waarmee het woonconcept een collectief element krijgt. Het gezamenlijke gebruik van de buitenruimte zal ook leiden tot meer sociale samenhang, zorg en aandacht voor elkaar en doorstroming (of opstart) vanuit het aangrenzende dorp of buurtschap.

Voor erfdelen bestaat in het land veel belangstelling. Veel geïnteresseerden komen uit stedelijke gebieden en zoeken naar ruimte voor min of meer alternatieve woon- of woonzorgconcepten. In de gemeente Ede willen we juist zoeken naar een invulling die meer recht doet aan- en aansluit bij de sociale cohesie die in het Edese buitengebied, dorpen en buurtschappen bestaat.

Binnen de Pilot Erfdelen worden de verschillende doelstellingen in samenhang met elkaar gerealiseerd:

- het verwijderen of herbestemmen van overtollige voormalige agrarische bebouwing;
- het verhogen van de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit van het buitengebied;
- het bieden van een financiële oplossing voor een stoppende agrarisch ondernemer;
- het bijdragen aan de sociale cohesie van dorpen en buurtschappen;
- het bieden van betaalbare woonruimte aan lokale starters op de woningmarkt;
- het bieden van passende woonruimte aan senioren;
- het realiseren van een woonconcept met een gemeenschappelijk karakter;
- het mogelijk maken van mantelzorgconstructies.

Hiertoe krijgt een stoppende of gestopte agrariër de mogelijkheid om 10 tot 15 wooneenheden - geclusterd in woongebouwen - te realiseren op de voormalige bedrijfslocatie onder de volgende randvoorwaarden:

- de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het initiatief moet passend in de karakteristiek van het gebied, zorgvuldig ingepast en een aanwinst voor het landschap zijn.
- het voormalige agrarische bedrijf ligt in de buurt van een dorp (maximaal 500 meter van de komgrens) of buurtschap (maximaal 300 meter van aanwezige woonbebouwing)
- op de planlocatie is het verdichten van de bebouwing landschappelijk inpasbaar en hier wordt in het ontwerp ook expliciet rekening mee gehouden.
- sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen (of deze transformeren tot wooneenheden).
- per saldo mag de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toenemen. Als na de sloop van de overtollige agrarische bebouwing netto nog bebouwing toegevoegd wordt op de planlocatie, moet dit door de aankoop van slooppeters van elders gecompenseerd worden (1:1).
- het parkeren moet landschappelijk verantwoord opgelost worden.
- de woningbouw dient te voldoen aan het volgende programma:
 - minimaal 50% van de woningen of wooneenheden in het voor starters betaalbare prijssegment (maximaal de NHG grens);
 - minimaal 20% van de woningen in de categorie 'bereikbaar' (maximaal NHG-grens + € 75.000);
 - maximaal 30% van de woningen (inclusief de bestaande woning) vrije prijsvorming.
- het erf vormt één samenhangend ensemble, ontworpen in een bij het buitengebied passende stijl. Slimme en eenvoudige bouwvormen zorgen voor de gewenste differentiatie, privacy en ruimtelijke kwaliteit. Grote private tuinen ontbreken; de woningen zijn gegroepeerd rond een collectief erf, met 'buitenom' een compact terras met uitzicht. Er is een collectief gebruik van de buitenruimte en gebouwen op het binnenterrein. In principe worden geen vrijstaande woningen gebouwd, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning(en).
- door het toevoegen van een Klompenpad en natuurontwikkeling zorgt de realisatie van dit plan - naast extra woonruimte - ook voor een positieve impuls voor de omgevingskwaliteit van Lunteren.
- er is sprake van een specifiek woningaanbod met een goed prijs/kwaliteitverhouding, met name gericht op starters en senioren. Om te voorkomen dat deze woningen voor speculatieve doeleinden worden gebruikt en heel snel uit het betaalbare segment verdwijnen geldt een anti-speculatiebeding en zijn de planologische uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk beperkt. Hiermee willen we

bereiken dat de woningen bij doorverkoop zoveel mogelijk in hetzelfde voor starters betaalbare prijssegment vallen.

- het voormalige agrarische bedrijf beschikte over twee bedrijfswoningen. De bestemming van deze woningen verandert bij onderhavige planwijziging in een reguliere woonbestemming, maar alleen Edeseweg 38 is onderdeel van de Pilot Erfdelen.
- planvorming en uiteindelijke realisatie geschiedt onder regie van de gemeente in samenwerking met initiatiefnemer(s) en eigenaren met inbreng van de toekomstige bewoners is. De gemeente bewaakt daarbij nadrukkelijk de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de gehele ontwikkeling van het erf en de omgeving, zowel in de ontwikkelfase als daarna (bijvoorbeeld door het ontbreken van een mogelijkheid in het bestemmingsplan om de specifieke woningen in een later stadium uit te bouwen).
- er geldt een collectieve verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het beheer van het gemeenschappelijke erf en de gezamenlijk te gebruiken bebouwing, bijvoorbeeld op basis van mandeligheid
- de specifieke woningen zijn met name bestemd voor de lokale doelgroepen, dus woningzoekenden uit het buitengebied van de gemeente Ede, de dorpen en buurtschappen.
- deze ontwikkeling levert geen (extra) belemmeringen op voor bestaande naburige bedrijven.
- er wordt een significante positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit van de buurt, bijvoorbeeld via een 'Levend Landschap'-project of de aanleg van landschapselementen, wandelpaden, poelen of andere natuurelementen kan onderdeel uitmaken van de ontwikkeling

2.5. BEELDKWALITEITSPLAN



De karakteristieke boerderij is het hoofgebouw aan het erf, waarbij de bijgebouwen het erf omsluiten.

Situering en perceel

- alle woningen grenzen aan het erf en hebben daar ook een relatie mee.
- de karakteristieke landschapselementen van de omgeving dienen hersteld of behouden blijven (denk aan houtwallen, bomenrijen, klompenpaden en moestuinen).
- het erf is kleinschalig van karakter en zo veel mogelijk autovrij.
- de voorzijde van het erf heeft een formeel historisch karakter, het achtererf is informeel en besloten.
- vanuit het erf bieden doorzichten naar buiten het gevoel van lucht en ruimte.
- het groen op het erf uit zich door een informeel karakter.
- het ensemble vormt een cluster in het landschap.
- erfafscheidingen worden gemaakt in de vorm van gemengde streekeigen hagen, er worden dus geen schuttingen toegepast.
- de voorgevelrooilijn van de hoofgebouwen ligt 'koud' op het erf of op een afstand van maximaal 6 meter.

Maatschappelijke functie

- Het erf heeft een voorziening met een bijeenkomstfunctie.
- Het erf heeft voorzieningen om (spel)activiteiten te doen of rustig te zitten.



Aantrekkelijke kopgevels met ritmische openingen naar het woonerf toe



Bestaande kapschuur op het erf



Hints naar verleden in de architectuur



Asymmetrische kap



Terugkerende gevelopeningen in de zijgevels



Variatie in kopgevel



Terugkerende gevelopeningen in de zijgevels



Openingen in de zijgevel doorgezet in het dak



Daken en afwerking zijn keramisch antraciet

Massa en vorm

- hoofdgebouwen zijn voorzien van een zadeldak of van een asymmetrische kap, waarbij de link gelegd wordt met de karakteristieke (kap) schuren op het erf.
- hoofdgebouwen bestaan uit een eenduidig hoofdvolume.
- kopgevels van het hoofdvolume grenzend aan het erf zijn actief door het hebben van een verblijfsruimte.
- kopgevels zijn robuust en hebben een samenhangende vormgeving.
- hoofdgebouwen zijn verschillend, maar wel familie van elkaar. Elementen in de kappen en gevelopeningen zijn herkenbaar en komen regelmatig terug.
- dakgoten zijn geïntegreerd in de gevel of in het dak bij een dakoverstek.
- buitenruimten zijn zorgvuldig ontworpen en daar waar nodig onderdeel van het hoofdvolume.
- bijgebouwen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume en vormen daarmee één geheel. Waar dit vanwege ruimtelijke redenen niet kan worden bijgebouwen niet aan de erfzijde gerealiseerd.

3. Beleids- en wetgevingskader

3.1. Inleiding

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

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder meer de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), op 30 december 2011 in werking getreden, heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met dit besluit.

Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn alle projecten die van rijksbelang zijn benoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, Edeseweg 34 en 38' is het Barro niet van toepassing.

3.2.2. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

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

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

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden.

De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

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

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

3.2.3. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, inmiddels vervangen door de NOVI zoals hiervoor is beschreven, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in met name stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten en is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Sinds de invoering van de ladder in oktober 2012 is hierover ook veel jurisprudentie ontstaan. Daarom is op 1 juli 2017 een nieuwe vereenvoudigde regeling voor de ladder voor duurzame ontwikkeling in werking getreden. Op grond van artikel 3.1.6, lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling?

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

Het plan voorziet in het realiseren van 15 woningen in het buitengebied. Eerder heeft de Raad van State bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat er geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.1.6 lid 2 Bro². Dit betekent dus dat in dit plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt namelijk alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden in hoeverre het voorliggende plan, vergeleken met het geldende bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte dit inhoudt. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

In casu is sprake van een functiewijziging van een grote agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een intensieve veehouderij waarbij 6500 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd kon worden. Het voorliggende plan voorziet in zo'n 2000 m² aan woonruimte met bijgebouwen e.d.. Ook wanneer enkel wordt uitgegaan van de feitelijk te amoveren gebouwen en verharding is geen sprake van een toename van bebouwing. In zoverre wordt er geen nieuwe beslag op de ruimte gedaan en is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³, waarbij tevens van belang is dat het huidige bestemmingsplan reeds voorziet in een mogelijkheid tot een dergelijke functiewisseling⁴.

Conclusie

Nu dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Op deze plaats wordt verwezen naar de paragrafen 2.4, 3.4.2 en 3.5.7 waarin de actuele regionale vraag uiteengezet wordt en op welke wijze dit plan daar een bijdrage aan levert.

3.2.4. BESLUIT RUIMTELIJKE ORDENING

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, vijfde 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.

² Raad van State, 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 r.o. ('Annen Dorp')

³ Raad van State, 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517, r.o. ('Groenekan')

⁴ Raad van State, 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517 r.o. ('Amersfoort')

3.2.5. ERFGOEDWET (2016)

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt en integreert verschillende wettelijke regelingen op het gebied van het cultureel erfgoed. Het gaat in de Erfgoedwet primair om het aanwijzen van rijksmonumenten en de zorg voor cultuurobjecten in overheidsbezit. De aanwijzing van ruimtelijk cultureel erfgoed - beschermde stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen - en omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving, wordt geregeld via de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking treedt. De Erfgoedwet anticipeert op de invoering van de Omgevingswet door overgangsrecht waardoor delen van de Monumentenwet 1988 van kracht blijven, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het gaat om bepalingen over beschermde monumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten, archeologische monumentenzorg en handhaving. Ook andere zaken die uiteindelijk in de Omgevingswet worden geregeld, vinden tijdelijk een onderkomen in de Erfgoedwet. Belangrijke onderwerpen van het overgangsrecht zijn: instandhoudingsplicht: met de invoering van de Omgevingswet wordt wettelijk verankerd dat monumenteigenaren de plicht hebben om hun monument in stand te houden. Tot de Omgevingswet wordt ingevoerd, is de instandhoudingsplicht verankerd in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

de bepalingen over archeologische monumentenzorg. Het gaat onder meer om:

- het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen;
- de mogelijkheid om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning ter bescherming van archeologie;
- de mogelijkheid van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om bij (dreigende) schade aan archeologische monumenten na een toevalsvondst voorschriften te stellen aan de uitvoering de werkzaamheden of die stil te leggen;
- de mogelijkheid van het bevoegd gezag of de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap om toegang tot een terrein af te dwingen om archeologisch onderzoek te kunnen doen.

3.2.6. MONUMENTENWET (1988)

De bepalingen uit de Monumentenwet 1988 die in 2024 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot de Omgevingswet in werking treedt. Tot die tijd regelt de Monumentenwet onder meer de bescherming van gebouwde rijksmonumenten. De Monumentenwet is tevens het wettelijk kader voor de bescherming van bekende en te verwachten archeologische waarden en archeologische rijksmonumenten. De doorwerking in dit bestemmingsplan is elders beschreven.

3.2.7. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen in juni 2019 het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2021 is vereist (BENG-norm) 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

De *Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)* is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast.

Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m3 gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE

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 informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Edeseweg 34 en 38 Lunteren' past binnen beleidskaders van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014. Inmiddels is de omgevingsverordening meerdere malen herzien en geüpdatet. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. In dit hoofdstuk is onderbouwd dat de woningbouwontwikkeling aansluit bij de actuele woningbouwvraag en dat wordt voldaan aan de ladder van duurzame verstedelijking. Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOOD VALLEY

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied van Ede neemt nog steeds snel af. Hierdoor komt veel bebouwing leeg te staan. Via het functiewisselingsbeleid (fuwi) van de Regio Foodvalley kan een stoppend (of gestopt) bedrijf de vrijkomende sloopmeters van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor andere ontwikkelingen inzetten. Dit moet op een ruimtelijk verantwoorde manier geschieden waarbij er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt. Uitgangspunten daarbij zijn een verbeterde omgevingskwaliteit, een duurzaam economisch perspectief en behoud van een sterke agrarische structuur.

Deze planwijziging sluit aan bij dit functiewisselingsbeleid: alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De bestaande voormalige bedrijfswoningen blijven behouden.

De praktijk heeft uitgewezen dat ongeclausuleerde toepassing van dit functieveranderingsbeleid leidt tot een onevenredig aantal grote woningen in de hogere prijssklassen dat niet goed aansluit bij de woningbehoefte van met name de lokale bevolking. Ook het inpassen van deze woningen in de omgeving (omgevingskwaliteit) wordt steeds lastiger. De Omgevingsvisie Ede 2040 zet in op 'slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken'. Erfdelen is zo'n 'slimme oplossing' waarbij op een voormalig boerenerf in samenhang meerdere woningen of wooneenheden gerealiseerd worden in verschillende prijssklassen en bedoeld voor specifieke doelgroepen zoals starters of senioren.

3.4.2. REGIONALE WOONAGENDA 2.0 / WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOODVALLEY

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. Voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen tot 2041.

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018. In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

Het betreffende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De 'Pilot Erfdelen' voor de locatie Edeseweg 34 en 38 in Lunteren draagt bij aan bovengenoemde woningbouwopgave binnen de gemeente Ede.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. OMGEVINGSVISIE EDE 2040

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. Deze strategische keuzen vormen 'een stip op de horizon' en zijn een belangrijk afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. De vijf strategische keuzes zijn, kort samengevat:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
2. Duurzame mobiliteit en energie
3. De natuur als basis en de Veluwe centraal
4. Werk maken van Foodvalley
5. Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Onderhavige bestemmingsplanwijziging sluit met name aan bij de doelen 'Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen' en 'Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede'.

3.5.2. WELSTANDNOTA

Voor de welstandstoets in het buitengebied geldt het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied', dat door de raad in 2012 is vastgesteld. Het gaat daarbij in het algemeen niet om specifieke criteria voor een bepaalde nieuwe ontwikkeling. In feite zin in dit beeldkwaliteitsplan de gewone welstandscriteria voor bouwplannen in het gehele buitengebied beschreven. Een goede landschappelijke inpassing van de betreffende ontwikkeling vormt daarbij altijd een belangrijke toets.

Voor de realisatie van het voorliggende plan is het algemene beeldkwaliteitsplan echter niet toereikend en onvoldoende toegesneden op de specifieke landelijke uitstraling die wordt nagestreefd bij de Pilot Erfdelen.

Voor dit gebied is daarom een aanvullend Beeldkwaliteitsplan 'Erfdelen Edeseweg 34-38 Lunteren' opgesteld met meer specifieke beoordelingscriteria, zie ook paragraaf 2.5. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Nadat dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het onderdeel van de welstandsnota.

3.5.3. 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.

3.5.4. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (hierna GVVP) en de Koersnota Mobiliteit.

Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

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

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden. In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

Dit jaar is het gemeentelijke verkeersbeleid geactualiseerd met de 'Koersnota Mobiliteit'. Hierin is ook het parkeerbeleid van de gemeente opgenomen. Gelijktijdig is ook de wegencategorisering herzien. De Koersnota sluit aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips.

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

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid.

Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

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

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is.

3.5.5. **WATERBELEID**

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

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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede. Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan 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

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

3.5.6. **BOMEN- EN GROENBELEID**

Bomenbeleidsplan

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

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

Groenbeleidsplan

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van dit robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus.

De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

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

Visie Openbare Ruimte

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

3.5.7. **DUURZAAMHEID EN ENERGIETRANSITIE**

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

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

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

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

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting. De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd. Ten behoeve van de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het bouwbesluit.

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

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet, tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college 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 zet voor het realiseren van energieneutraal 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.

3.5.8. WOONVISIE

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de 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

Dit pilotproject Erfdelen aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Ede en is opgenomen in het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale afspraken. Het voldoet daarmee aan spoor 1.

Ook op het gebied van betaalbaarheid scoort dit plan goed (spoor 3). Voor dit plan geldt de in 2021 vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Hierin is nadrukkelijk veel focus gelegd op het betaalbare segment (50%). De woningen die worden ontwikkeld in het 'betaalbare segment' worden op inkomen verdeeld op basis van de Doelgroepenverordening (volledig: 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Ede 2022' (vastgesteld 7 april 2022).

De Doelengroepenverordening is alleen van toepassing op de woningen uit het betaalbare segment. Voor deze woningen gelden op basis van deze verordening ook instandhoudingstermijnen. De Doelgroepenverordening is gekoppeld aan eerder genoemde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Goed om te vermelden is dat dit plan tot stand is gekomen ten tijde van eerdere versies van de Beleidsregel en Doelgroepenverordening.

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

Beleidsmatige uitgangspunten		Pilotproject Erfdelen Edeseweg 34 en 38 Lunteren	
50% betaalbaar		53% betaalbaar?	
	25% sociale huur		24,5% sociale huur
	10% sociale koop		---
	5% middenhuur		---
	10% sociale koop hoog (NHG grens)		28,5 % sociale koop hoog
20% bereikbaar		variabel % bereikbare koop	
30% duur		variabel % dure koop	

Het plan ligt in een groene omgeving (spoor 7) en heeft het een sterk onderscheidend karakter wat diverse doelgroepen aanspreekt (sporen 4 en 8). Kortom: het plan past daarmee in het woonbeleid van de gemeente Ede en de regionale woningbouwafspraken en voldoet aan de vastgestelde uitgangspunten voor de programmering.

3.5.9. ERFGOEDNOTA 'ERFGOED MAAKT EDE' (2018)

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

3.6. CONCLUSIE BELEID

De voorgenomen ontwikkeling aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren past binnen het hierboven genoemde rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

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

4.1. Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een agrarische bedrijfsbestemming aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren opgeheven en daarvoor in de plaats wordt een (bijzondere) woonfunctie geïntroduceerd. Op het voormalige erf worden in totaal 15 woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Voormalige bedrijfswoning Edeseweg 34 krijgt een reguliere woonbestemming en de andere dienstwoning Edeseweg 38 wordt tot een gezamenlijke voorziening ten dienste van het collectieve woonerf getransformeerd.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- er moet ter plaatse van de planlocatie een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn.
- omliggende bedrijven mogen door deze nieuwe ontwikkeling geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

De Edeseweg 34 en 38 Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het perceel ligt een tankstation met LPG-vulpunt aan de Edeseweg 40 Lunteren. Op een wat grotere afstand liggen ook diverse veehouderijen. Dichtstbij gelegen is dat de melkveehouderij aan de Goorsteeg 23 Ede op ongeveer 150 meter afstand. Aan de Edeseweg 42 Lunteren is verder nog een woonbestemming met agrarische nevenactiviteiten (kleinschalige paardenhouderij) aanwezig.



luchtfoto huidige situatie



schets nieuwe situatie

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming(en) is gekeken naar geur vanuit de omliggende veehouderijen op de toe te voegen woningen.

Geur

Met dit bestemmingsplan worden een aantal woningen toegevoegd in het buitengebied. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het emissiepunt van een stal van een veehouderij en de gevel van het geurgevoelige object. De afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de paardenhouderij aan de Edeseweg 42 Lunteren en de beoogde gevel van de meest zuidelijk gelegen toe te voegen woning bedraagt ca. 75 meter. De melkveehouderij aan de Goorsteeg 23 Ede is op grotere afstand gelegen.

De afstand tot deze veehouderijen voldoet ruimschoots aan de wettelijk minimaal vereiste afstand, zodat in dat opzicht in het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Toetsing geurbelasting

Naast een aan te houden afstand dient ook getoetst te worden aan de maximaal toegestane geurbelasting, welke veroorzaakt wordt door intensieve veehouderijen. In dit geval zijn er geen intensieve veehouderijen op korte afstand gelegen. De dichtstbij gelegen bestemmingen waar ook intensieve veehouderij is toegestaan liggen op meer dan 500 meter afstand. Vanwege deze ruime afstand is de geurbelasting op de toe te voegen woningen naar verwachting zo gering dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse zonder meer is gegarandeerd.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin staat dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit.

De volgende grenswaarden gelden voor fijn stof:

- 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 etmalen per kalenderjaar mag worden overschreden.

Er is beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuwe woonerf aanvaardbaar is. Hierbij is gekeken naar de invloed van de fijn stof uitstoot van de omliggende veehouderijen. In de omgeving liggen geen veehouderijen met een relevante fijn stof emissie (>500 kg per jaar). Er is daarom geen berekening gemaakt van de luchtkwaliteit. De verwachting is dat ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Geen belemmeringen voor omliggende veehouderijen

De dichtstbijzijnde paardenhouderij aan de Edeseweg 42 ligt, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de gevel, op ongeveer 75 meter afstand.

De te realiseren woningen betreffen ruimte- voor ruimte woningen. Daarvoor gelden volgens de Wet geurhinder en veehouderijen alleen vaste afstanden tot aan stallen van veehouderijen. Daarom hoeft niet specifiek getoetst te worden aan de voorgrondbelasting van geur. Als aan de vereiste afstanden wordt voldaan worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de dichtstbijzijnde veehouderijen niet beperkt door het voorgenomen plan.

Conclusie

Aan de Edeseweg 34 en 38 Lunteren is het, gezien vanuit de ligging ten opzichte van de omliggende veehouderijen mogelijk om het agrarisch bedrijf om te vormen tot wonen (erfwonen).

4.2. Bodem

Beleid/regelgeving

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "Verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek 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, 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.

Plansituatie

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen door het gebruik als agrarisch erf. In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woningen is in augustus 2022 een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd.

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink, lood, PAK en alfa-Endosulfan (bestrijdingsmiddel) aanwezig zijn.
 - in het grondwater licht verhoogde gehalten aan nikkel, barium en per aanwezig zijn.
 - nabij de bovengrondse tanks in de grond licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK aanwezig zijn
- Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woonlocatie.

In of op de bodem is plaatselijk asbestverdacht materiaal aangetroffen. Bij twee inspoelzones van asbestdaken (of drupzones) is een verontreiniging aan asbest aangetoond. Er wordt geadviseerd om hier aanvullend onderzoek uit te voeren om te bepalen of saneringsmaatregelen nodig zijn. De initiatiefnemer geeft aan dit onderzoek te gaan doen voorafgaande aan de uitvoering van sloop en nieuwbouw. Afhankelijk van de resultaten daarvan kan het nodig zijn saneringsmaatregelen te treffen om de bodem geschikt te maken voor een woonbestemming. Omdat dit zich beperkt tot de twee inspoelzones zal dit niet van invloed zijn op de haalbaarheid van de herontwikkeling.

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

Conclusie

Met het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan. Er zal nog aanvullend onderzoek gaan plaatsvinden om te bepalen of saneringsmaatregelen nodig zijn bij twee inspoelzones. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

4.3. Water

Watertoets

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die 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.

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

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. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten.

Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.



*B-watergangen (groen) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe.
Duikers staan aangegeven in het rood*

Situatie plangebied

Het plangebied ligt in een minder kwetsbaar drinkwaterbeschermingsgebied en het ligt in de grondwaterfluctuatietoneel. Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap.

Watergangen

In het plan worden wijzigingen aangebracht aan de watergangen die op de Legger staan. Hier dient een Keurvergunning voor aangevraagd te worden bij het waterschap, waarbij het waterschap voorwaarden kan verbinden aan de aanpassingen van de watergang.

Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. De nieuwe bebouwing zal meer afvalwater lozen dan dat het rioolgemaal op gedimensioneerd is. Daarom dient er in overleg met de rioolbeheerder van de gemeente Ede een nieuw rioolgemaal geplaatst te worden door de initiatiefnemer die voldoende capaciteit heeft om de nieuwe woningen op aan te sluiten.

Hemelwater

Hemelwater mag niet geloosd worden op het drukriool en dient op het perceel verwerkt te worden. Hiervoor worden wadi's en extra watergangen aangelegd. Hemelwater moet hier op afstromen.

Grondwater

Aangezien dit plan in een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied ligt is het verplicht om een melding te maken aan de Gedeputeerde Staten van de volgende grondwaterbedreigende activiteiten:

- a. het aanleggen of gebruiken van een bodemenergiesysteem;
- b. het roeren van de bodem dieper dan 30 meter onder het maaiveld; en
- c. het buiten gebruik stellen van een boorgat dieper dan 30 meter onder het maaiveld.

Panden moeten voldoen aan de bouwregelgeving. De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- | | |
|---|--------------------|
| • woningen met kruipruimte | 0,70 m - vloerpeil |
| • woningen zonder kruipruimte | 0,50 m - vloerpeil |
| • tuinen en openbare groenvoorzieningen | 0,50 m - maaiveld |
| • primaire wegen | 0,90 m - kruin weg |
| • secundaire wegen + woonstraten | 0,70 m - kruin weg |

Hoogten

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

Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor deze planwijziging. Er zal een nieuw rioolgemaal geplaatst worden om de nieuwe woongebouwen op aan te sluiten. In de vergunningprocedure zullen de noodzakelijke maatregelen worden voorgeschreven t.a.v. de hemelwaterafvoer.

4.4. Ecologie

Wet natuurbescherming

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

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht 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.

Wet natuurbescherming, onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

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).

Wet natuurbescherming, onderdeel Gebiedsbescherming

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

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen met een gezamenlijke oppervlakte 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. 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 beheerplan 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 instandhoudingsdoelstellingen 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.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. De Nederlandse wet- en regelgeving voor stikstofdepositie vloeit voort uit de Wet natuurbescherming. De wetgever heeft in dit verband de volgende wet- en regelgeving tot stand gebracht:

- de Wet natuurbescherming, hoofdstuk 2.
- het Besluit natuurbescherming, hoofdstuk 2, op grond waarvan de vergunningplicht niet geldt indien grenswaarden voor een melding van toepassing zijn;
- de Regeling natuurbescherming, waarin naast de regels die gelden ten aanzien van bepaling, reservering en toedeling van ontwikkelingsruimte onder meer de lijst van prioritaire projecten is opgenomen.

Stikstofdepositie vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De natuurwetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven. In het kader van het Programma Aanpak Stikstof zijn hiertoe maatregelen genomen die leiden tot een afname van stikstofdepositie (bronmaatregelen) en maatregelen die leiden tot een versterking van de natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden (herstelmaatregelen). Op termijn is het doel met deze gebied specifieke maatregelen in de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in Natura 2000-gebieden en in de tussenliggende tijd in het voorkomen van verslechtering.

Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden 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.

Provinciaal beleid

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. In het Gelders Natuurnetwerk geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN toegestaan, ook geen externe effecten. 'Nee, tenzij'-toets.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

Gemeentelijk beleid

Het Programma Biodiversiteit (vastgesteld 21 maart 2019) richt zich op herstel, behoud en versterking van biodiversiteit op het Edes' grondgebied. Om dit te bereiken wordt natuurinclusief ontwerpen als belangrijke maatregel binnen het ruimtelijk spoor genoemd.

Situatie plangebied

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect soortbescherming

In augustus 2022 is er een quickscan ecologie uitgevoerd door bureau Bleijerveld. Uit deze quickscan is gebleken dat er nader onderzoek noodzakelijk is naar de huismus en de soortgroep vleermuizen.

Huisumus

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen gaan vaste nestplaatsen verloren. Afhankelijk van de aard van de verbouwing kan dit ook voor de woning gelden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient een ontheffing te worden aangevraagd en een mitigatieplan te worden opgesteld. Op het erf was huismus prominent aanwezig. In totaal zijn tien nestplaatsen aangetroffen. Zeven hiervan bevonden zich onder het dak van de woning. De nesten bevonden zich op diverse hoekpunten en aansluitingen. In de melkstal zijn drie nesten vastgesteld. In de overige gebouwen zijn geen nestplaatsen gevonden.

Vleermuizen

Door de verbouwing kunnen verblijfplaatsen verloren gaan en verstoring en sterfte van dieren optreden. Dit is verboden volgens de Wnb. Daarom dient nader onderzoek plaats te vinden naar de eventuele functies van de gebouwen voor vleermuizen. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden in de periode van 15 mei tot 30 september. In 2022 is begonnen in het najaar met het onderzoek wat in de zomer van 2023 is afgerond conform het protocol. In het plangebied zijn drie soorten vleermuizen aangetroffen: gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, en de Laatvlieger.

Binnen het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen geconstateerd. Wel is vliegroute vastgesteld die door het plangebied loopt. Een negatief effect op deze vliegroute is niet aan de orde omdat het terrein klein is en de omgeving voldoende structuur biedt.

Voor de huismus is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. De mitigende en compenserende maatregelen zullen worden opgenomen in een ontheffing Wnb die door het bevoegd gezag de provincie Gelderland dient te worden afgegeven. Met een goed compensatieplan is voor deze soorten een redelijkerwijs een ontheffing verlenen en daarom geen belemmering voor dit ontwerpbestemmingsplan.

Wet natuurbescherming: onderdeel aspect gebiedsbescherming Natura 2000

Het plangebied is gelegen op ongeveer 1km vanaf het Natura 2000 gebied Veluwe. Het plan heeft geen directe gevolgen voor de beschermde natuurgebieden in de zin van oppervlakte- of habitatverlies. Gelet op de beperkte schaal van het project, de afstand tot beschermde gebieden en het toekomstige gebruik is een negatief effect op beschermde gebieden op voorhand uit te sluiten met uitzondering van stikstofdepositie.

Stikstof

Het plangebied bevindt zich op ruim 900 meter afstand van het Natura 2000-gebied De Veluwe. Om inzicht te krijgen in mogelijke stikstofdepositie is een onderzoek uitgevoerd door Van Middendorp Bouwkundig Tekenen Adviesbureau B.V., "Rapportage Stikstofdepositie", project 23034. Hierbij zijn de uitgangspunten van zowel de realisatie- als de gebruiksfase beschouwd en is de referentiesituatie betrokken. Er vindt interne saldering plaats met de in het plangebied aanwezige veehouderij, waarvan de activiteiten worden beëindigd en de stallen worden gesloopt. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de ontwikkeling per saldo geen significante toename in stikstofdepositie op Natura-2000-gebieden tot gevolg heeft en dat het onderdeel stikstof daartoe geen belemmering vormt.

Wet natuurbescherming: onderdeel houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt. Het onderdeel houtopstanden is dan ook niet van toepassing op dit plan.

GNN en GO

Het plan is niet gelegen in het GO of GNN, nadere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken. Er worden landschapselementen aangelegd en in de nieuwe bebouwing worden verschillende nestkasten opgenomen. Een verdere uitwerking daarvan is weergegeven in paragraaf 2.2. Hiermee wordt er voldaan aan de doelstelling van het programma biodiversiteit.

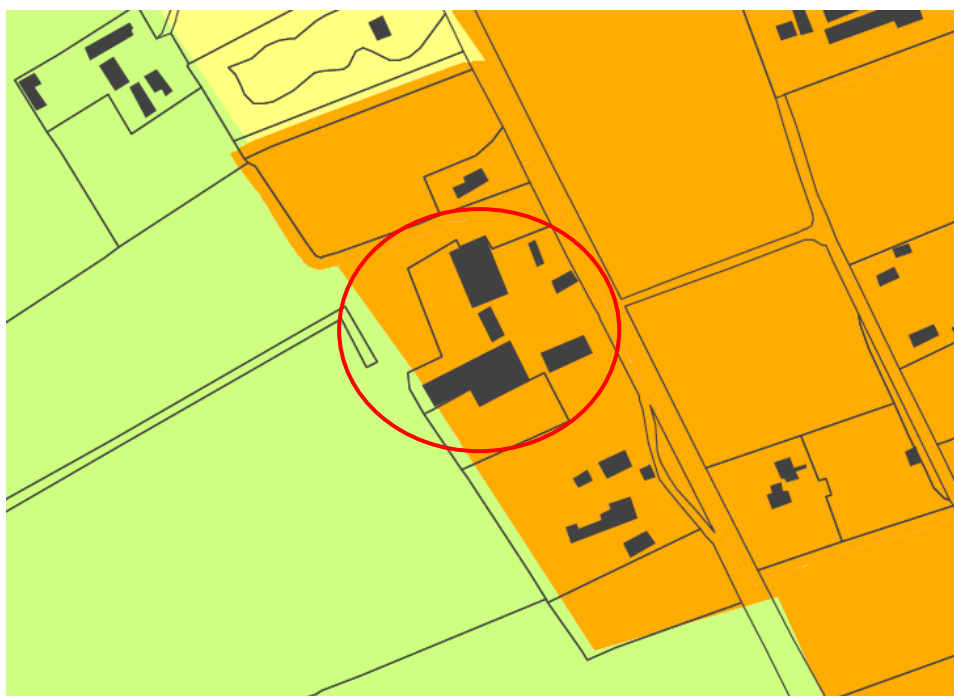
Conclusie

De Wet natuurbescherming en het programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

4.5. Cultuurhistorie

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES

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

fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

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

Cultuurhistorische analyse

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het cultuurlandschap ter plekke van plangebied valt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede te typeren als 'vochtige kampenontginning' (kn1a). De kampenontginningen zijn de oudste ontginningen op vochtige zandgronden in de Gelderse Vallei. Nadat de grootste dekzandruggen en de flanken van de stuwwal waren ontgonnen, vestigde men zich op de kleinere zandruggen. Op deze kleinere zandruggen werden door houtwallen omgeven akkers aangelegd, de zogenaamde 'kampen'.

Later werden ook tussenliggende laagtes in cultuur gebracht als weiland- en hooiland. Vochtige heide werd gebruikt om schapen te laten grazen en om plaggen te leveren voor de bodemvruchtbaarheid van de akkers. Kenmerkend voor het kampenlandschap zijn de herkenbare onregelmatige indeling, bochtige wegen, subtiele hoogteverschillen en verspreide bewoning. Het plangebied betreft een historische nederzittingslocatie. Het huidige hoofdgebouw aan de Edeseweg 38 te Lunteren is in de jaren dertig van de vorige eeuw gebouwd. Het behoort tot het ensemble samen met onder andere een kapschuur, tolhuis Ede-Lunteren en enkele andere schuren.

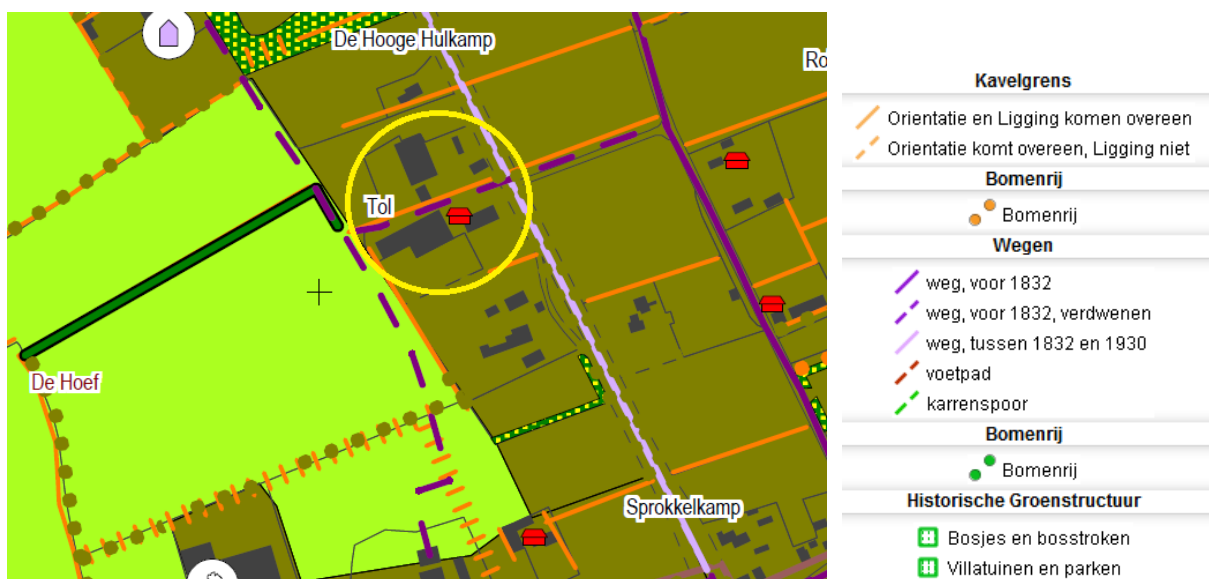


fragment Chromotopografische kaart 1860-1895-1940-1960, plangebied is geel omcirkeld (bron: www.topotijdreis.nl)

Cultuurhistorische waarden

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen binnen het plangebied enkele cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij om de Edeseweg, aangeduid als een historische weg die tussen 1932 en 1940 is aangelegd (licht paarse lijn). Over het plangebied heen en aan de westzijde daarvan heeft voorheen een weg van voor 1832 gelegen (paarse onderbroken lijn) welke is verdwenen, maar nog wel herkenbaar is in de huidige stedenbouwkundige opzet van het erf. Over de locatie van de verdwenen weg over het plangebied ligt eveneens de historische kavelgrens, net als aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Binnen het plangebied is ook een historische nederzettinglocatie (rode huisje).



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

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied Edeseweg 38 heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Het pand wordt ook niet aangeduid als beeldbepalend pand. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Hoewel het object vanwege latere aanpassingen geen beschermde status heeft, is het pand Edeseweg 36 nog herkenbaar als voormalig tolhuis. De hoofdvorm van dit tolhuis is vergelijkbaar met het voormalige tolhuis aan de Barneveldseweg 65 te Lunteren.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. De historische verbinding over het erf in het verlengde van de Tolhuisweg, blijft grotendeels gehandhaafd. Ook de historische route aan de noordwestzijde wordt hersteld als klompenpad naar Lunteren.

Bestaande beplantingsstructuren worden zoveel mogelijk geïntegreerd in de stedenbouwkundige inrichting en waar mogelijk versterkt. Daarnaast worden bomenrijen aangebracht langs enkele historische kavelgrenzen. Tot slot blijft het voormalig tolhuis behouden. Vanwege het afwijken van een traditioneel agrarisch erf wordt de nieuwe ruimtelijke opzet van de locatie vanuit cultuurhistorisch perspectief niet toegejuicht, echter gelet op de relatief compacte vorm, de landschappelijke inpassing en andere prevalerende belangen (specifieke woonprogramma) wordt de ontwikkeling wel toelaatbaar geacht.

Conclusie

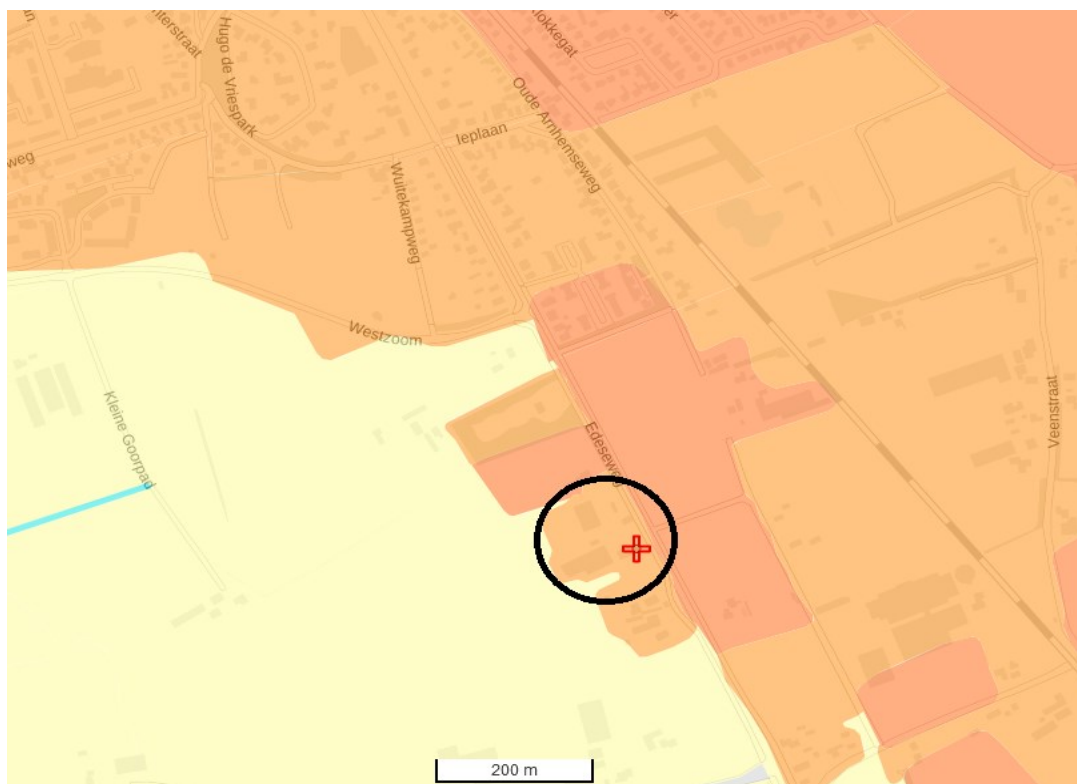
Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan.

4.6. Archeologie

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁵

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.

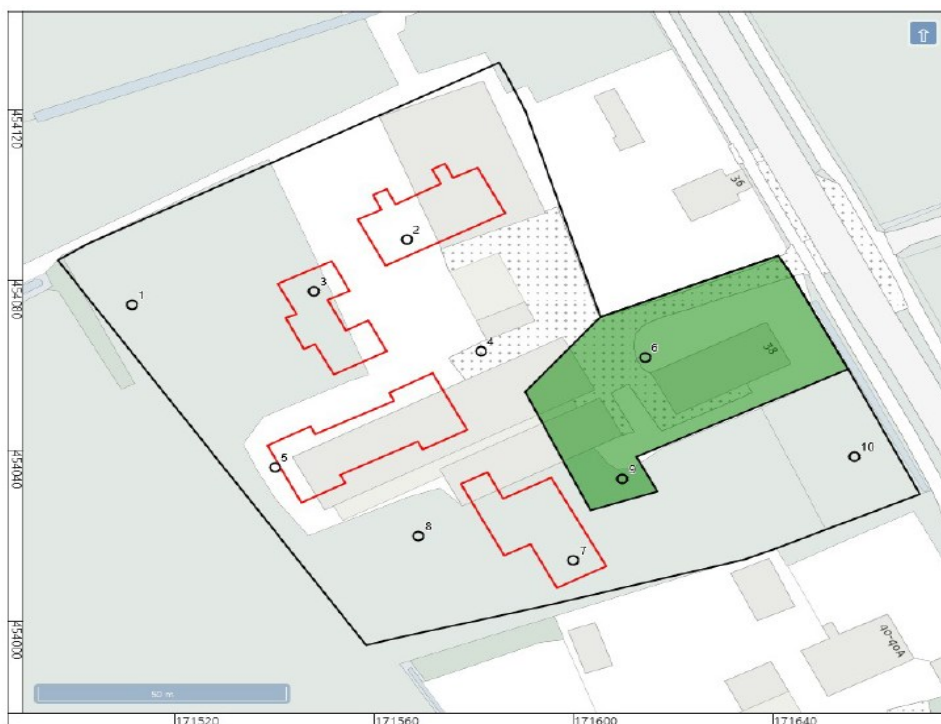


uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

⁵ 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.

Volgens de CHW is het plangebied gelegen in een zone van erosiewaaiers, dekzandvlakte op hellingmateriaal met een dun plaggendek. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor alle perioden. Archeologische resten zijn naar verwachting afgedekt door een 30-50 cm dik plaggendek en daardoor mogelijk goed geconserveerd. In en in de directe omgeving (straal 250 m) van de planlocatie bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. Op de kadastrale minuutkaart uit 1832 is het hoogte van het plangebied een erf, boomgaard en tuin aangegeven.

Naar aanleiding van deze voorgenomen bestemmingsplanwijziging is een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd in het plangebied (C. de Jong 2023, Edeseweg 36-38, Lunteren, gemeente Ede: een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Bureau voor Archeologie rapport 1243). Ter hoogte van het bestaande hoofdgebouw in het oosten van het plangebied is een intacte podzolbodem aangetroffen. In de top van deze bodem kunnen archeologische resten aanwezig zijn. Tevens kunnen rondom de woning in de ondergrond resten aanwezig zijn van een historisch erf en boerderij. In deze zone adviseert Bureau voor Archeologie om graafwerkzaamheden te beperken tot max. 40 cm -mv (zie advieskaart archeologie), of indien dat niet mogelijk is een vervolgonderzoek.



Eenheid	Toelichting
O ¹	Boorpunt.
	Nieuwe bebouwing.
	Graafwerkzaamheden beperken tot 40 cm -mv. Indien niet mogelijk, een proefsleuvenonderzoek.
	Vrijgave voor de voorgenomen ontwikkeling.

advieskaart archeologie opgesteld door Bureau voor Archeologie (uit De Boer 2023, pag. 25).

In de overige delen van het plangebied is de bodem verstoord en/of ongeschikt geweest voor bewoning. In dit deel worden geen archeologische resten verwacht. Bureau voor Archeologie adviseert in deze zone vrijgave voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op de reeds bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de trefkans op archeologische resten in een deel van het plangebied hoog (in het groene vlak op de advieskaart archeologie). Om te voorkomen dat eventueel archeologische waarden onevenredig verstoord worden bij een ontwikkeling, is een dubbelbestemming archeologie in het huidige bestemmingsplan opgenomen. Op basis van bovenstaande zullen deze regels van toepassing blijven in het gewijzigde bestemmingsplan. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

Voor het overige deel van het plangebied wordt op basis van de informatie uit het verkennend booronderzoek de kans klein geacht dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Hier voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een directe mogelijkheid tot realisatie van verschillende woningen/woonblokken. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is in dit deel van het plangebied 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).

4.7 Verkeer

Beleid/regelgeving

Koersnota Mobiliteit

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

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

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

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

De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is. In de Koersnota Mobiliteit is daarom onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In de wegcategorisering worden gebiedsontsluitingswegen (80 of 50 km/u) en erftoegangswegen (60 of 30 km/u) onderscheiden en daarmee de hoofdwegenstructuur. De hoofdwegen bestaan uit de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen, die essentieel zijn voor de bereikbaarheid van Ede. Daarnaast is in de Koersnota Mobiliteit ook het fietsnetwerk vastgelegd, met bijbehorende ontwerputgangspunten voor fietsinfrastructuur.

Eén van de uitgangspunten van de Koersnota Mobiliteit is dat niet noodzakelijk autoverkeer wordt verleid tot een beter alternatief en zo veel als mogelijk wordt gefaciliteerd op de hoofdwegen. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal daarom bij onvoldoende alternatieven rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen 2023 is vastgesteld door het college van Burgemeester en Wethouders.

Deze nota bevat de beleidsregel parkeernormen voor zowel de auto alsook de fiets, die als basis dienen voor het bepalen van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouwplannen en/of het uitbreiden van bestaande functies.

In de Nota parkeernormen geldt als uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied wordt dan niet onevenredig belast met een toegenomen parkeerdruk. Gebruik van overcapaciteit in de omgeving van een bouwplan is bespreekbaar als deze niet boven de 85% bezettingsgraad komt en binnen acceptabele loopafstand blijft van het bouwplan. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen. Het beleid biedt tevens de mogelijkheid voor alternatieven, zoals bijvoorbeeld extra fietsparkeervoorzieningen of deelmobiliteit, mits voldoende onderbouwd kan worden dat hiermee afgeweken kan worden van de parkeernorm.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep”. 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 doorfiets-snel-fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig 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.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Beschouwing plansituatie

Bereikbaarheid

Het plangebied is te bereiken via de verharde Edeseweg, een weg buiten de bebouwde kom. De weg is gecategoriseerd als een gebiedsontsluitingsweg met een maximum snelheid van 80 km/u. Dit vergt voorzichtigheid bij het oversteken en/of het oprijden van de weg vanuit de gezamenlijke (bestaande) uitrit. Op de Edeseweg is een visuele snelheidsremmer aangebracht die attentie verhogend zal werken.

Langs de Edeseweg zijn aan beide zijden van de weg vrij liggende fietspaden aanwezig waarmee men in noordelijke of zuidelijke richting kan rijden. Deze fietspaden maken onderdeel uit van het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk en zal ook onderdeel uitmaken van de doorfietsroute Barneveld -Ede. Daarmee is Lunteren centrum, gelegen op korte afstand van het plangebied, makkelijk bereikbaar per fiets. Ook Ede centrum en de werklocaties in de gemeente zijn per fiets eenvoudig bereikbaar.

Langs de Edeseweg zijn geen voetpaden gelegen, dat is ook niet gebruikelijk buiten de bebouwde kom. Men kan via de aanwezige fietspaden lopen maar ook via de in de planvorming opgenomen (klompen)paden richting buitengebied en of richting bebouwde kom van Lunteren.

De verkeersintensiteit zal door de voorgenomen bouw van 14 extra woningen aan de Edeseweg met ca. 100 voertuigbewegingen toenemen. De Edeseweg kan deze toename aan ook omdat deze verkeersbewegingen zich zal spreiden in noordelijke of zuidelijke richting.

Men voorziet op eigen terrein voldoende in de eigen parkeerbehoefte voor zowel bewoners als voor bezoekers. Ook voor het stallen van fietsen is voldoende ruimte beschikbaar om dit binnen het plan op te vangen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.8 Geluid (Wet geluidhinder, verkeerslawaaai)

Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

- als door een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- als door een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- als door 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 te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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.

Beschouwing plangebied

PM

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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

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

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

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van in totaal 15 nieuwe wooneenheden mogelijk en blijft dus onder die grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM10) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor deze bestemmingsplanwijziging.

4.10 Externe Veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst

voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

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.

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. 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.

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

Beschouwing 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. Vanwege de nabijheid van een LPG-vulpunt is aanvullend advies gevraagd bij de Brandweer Gelderland - Midden. Geconstateerd is dat er, rekening houdend met de eventuele verminderde zelfredzaamheid van toekomstige bewoners, voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en dit vulpunt aanwezig is.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige planwijziging

4.11 (Brand-)Veiligheid

Beleid/regelgeving

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn

Situatie plangebied

Deze bestemmingsplanwijziging is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor Edeseweg 38 Lunteren voldoet.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur te kunnen beschikken.

In dit plan bevindt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening, in de vorm van een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van 30 m³ per uur, zich op een afstand van minder dan 100 meter.

De primaire bluswatervoorziening voldoet niet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. De te bouwen bouwwerken staan echter vrij van andere objecten en de hoeveelheid bluswater zal beperkt zijn bij een calamiteit gezien de oppervlakte van het te bouwen bouwwerk. Daarom zijn geen verdere aanpassingen noodzakelijk.

Bereikbaarheid

Ook voor wat betreft de bereikbaarheid moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen. De toegangsweg tot aan de woningen is een doodlopende weg, daarom dient de toegangsweg aan de volgende eisen te voldoen:

Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de weg voldoet aan de volgende kenmerken.

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²
- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Conclusie

Indien bij de concrete uitwerking van de plannen bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen zijn er voor wat betreft brandveiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van dit nieuwe bestemmingsplan.

4.12. Bomen en Groen

Beleid/regelgeving

Bomen en groen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving (zie hierover ook paragraaf 3.4.5). In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Bomen

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

Groen

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

Japanse duizendknoop

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

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

Situatie plangebied

Groenstructuur

De te ontwikkelen locatie ligt in open weidelandschap langs de Edeseweg. Er zijn hier geen monumentale of anderszins waardevolle bomen aanwezig. Bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk in stand gelaten en op sommige plaatsen aangevuld waardoor historische landschapslijnen meet zichtbaar worden

Japanse duizendknoop

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

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet zoveel mogelijk in duurzame inpassing van het nieuwe erf met respect voor reeds aanwezige landschapselementen. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen en er wordt in de plannen ruimschoots in nieuw groen voorzien. Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen deze bestemmingsplanwijziging.

4.13 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Algemeen

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:

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

Beschouwing plangebied

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

4.14 Duurzaamheid

Per 1 juli 2018 is de Gaswet veranderd. Hierdoor krijgen nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer. Dit komt door een verandering van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (maximaal 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

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

5.2.1. Eigendom

Het plangebied betreft een aantal percelen aan de Edeseweg 34 en 38 in Lunteren, kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie C nummers 1780, 1848, 2253, 2322, 2325, 2326, 3317 en 3452. Per saldo wordt een terrein van circa 2 hectare heringericht. Het plangebied betreft particulier eigendom.

5.2.1. Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving is mogelijk sprake van eventuele schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (verder Wro), zogenaamde planschade. Er wordt met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst gesloten, waarmee initiatiefnemer zich verplicht tot vergoeding van eventuele schade die op grond van het genoemde artikel uit de Wro wordt geclaimd.

5.2.2. 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 (artikel 6.12 lid 2 Wro). 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 komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst wordt gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluit de raad om geen exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal vindt plaats via de Legesverordening.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg omwonenden en stakeholders

Er is op 11 februari 2023 een informatiemiddag georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden waarbij de beoogde ontwikkelingen zijn toegelicht. De plannen werden positief ontvangen en als waardevolle aanvulling op het woningaanbod voor Lunteren beschouwd.

Vooroverleg

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

Er is één inhoudelijke reactie ontvangen van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden ten aanzien van de brandveiligheid. In deze brief vraagt de Brandweer onder meer aandacht voor de aanrijdtijd bij calamiteiten, de bluswatervoorziening en de toegankelijkheid van het erf voor hulpvoertuigen. Deze aandachtspunten zijn gedeeld met initiatiefnemers en zijn in paragraaf 4.11 reeds inhoudelijk besproken. Bij de vergunningprocedure zullen deze zaken nader geconcretiseerd worden en waar nodig in voorschriften worden vastgelegd.

Voorts heeft afstemming plaatsgevonden met het Waterschap over de waterparagraaf.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan 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 bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

6.2. Bestemmingsplanregels

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

6.2.1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige planregels goed te kunnen hanteren.

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 geeft aan 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 niet meegerekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

6.2.2. 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.

Dit bestemmingsplan kent de volgende **bestemmingen**:

Agrarisch (artikel 3)

Hier is enkel agrarisch gebruik van gronden toegestaan, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige landschapselementen zoals op de verbeelding weergegeven. Omdat er op de agrarische gronden binnen dit bestemmingsplan geen bouwvlak is opgenomen is in beginsel geen bebouwing mogelijk, met uitzondering van terreinafscheidingen. In het bestemmingsplan zijn enkele specifieke afwijkingsmogelijkheden benoemd zoals schuilgelegenheid, paardenbak of zonnepanelen waarvoor onder voorwaarden een omgevingsvergunning verleend zou kunnen worden.

Tuin (artikel 4)

De tuinen bij de woongebouwen zijn, in tegenstelling tot de reguliere vrijstaande woningen, specifiek als zodanig bestemd. Bebouwing binnen deze bestemming is in principe niet toegestaan en er geldt tevens een parkeerverbod. Terrein- en erfafscheidingen tot 1 meter hoog zijn toegestaan. Vergunningvrij bouwen binnen deze bestemming is expliciet uitgesloten.

Water (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan al het binnen het plangebied aanwezige open water, waaronder primaire en secundaire watergangen. Het water is als zodanig bestemd en vervult vaak meerdere functies (waterberging, recreatie). De leggerwaterlopen, grote beken, kanalen, grote vennen en plassen binnen het plangebied zijn opgenomen in de bestemming 'Water'.

Wonen (artikel 6)

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt in diverse varianten. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen met betrekking tot voorafgaand bodemonderzoek, waarmee geborgd is dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor woningbouw.

Wonen is toegestaan in de vorm van een woning of woongebouw dat wil zeggen dat de functie wonen gekoppeld is aan de begrippen 'woning', 'woongebouw' en 'wooneenheid' uit artikel 1 van de planregels. Per woning of wooneenheid is bewoning door slechts één huishouden toegestaan. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven.

Binnen de bouwvlakken is aangegeven welk type woning is toegestaan: 'vrijstaand', 'twee-aaneen' of 'woongebouw'. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel wooneenheden gerealiseerd dienen te worden binnen een woongebouw. Conform de doelgroepenverordening is in de planregels vastgelegd dat 11 woningen c.q. wooneenheden bedoeld zijn voor de categorieën sociale koop of huur, artikel 7ad Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet (zie paragraaf 3.5.7).

Voor wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen wordt, met uitzondering van de woongebouwen, aangesloten bij de in het Edese buitengebied gebruikelijke mogelijkheden: vrijstaande woningen 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen, geschakelde woningen (twee-aaneen) 440 m³ en 50 m² aan bijgebouwen en overkappingen.

Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, in sommige gevallen is een omgevingsvergunning vereist (artikelen 6.5 en 6.6).

De bouwaanduiding 'specifieke vorm van wonen - collectief bijgebouw' maakt de bouw van een gemeenschappelijke ruimte van maximaal 150 m² mogelijk waarin onder meer een collectieve stallings- en bergruimte is voorzien. Tenslotte is de functie-aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeerterrein' aan de verbeelding toegevoegd ten behoeve van de parkeervoorzieningen.

Dit bestemmingsplan kent de volgende **dubbelbestemmingen**:

Waarde - Archeologie 2 (artikel 7)

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van behoudenswaardige archeologische verwachtingswaarde. Ter bescherming van eventuele archeologische vindplaatsen is deze bestemming opgenomen. Indien meer dan 250 m² met een diepte van meer dan 40 cm verstoord wordt, is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk. Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde - Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde (artikel 8)

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden.

6.2.3. Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

Deze bepaling wordt in elk bestemmingsplan opgenomen om te voorkomen dat in feite meer kan worden gebouwd dan in het bestemmingsplan bedoeld is. Dit kan zich voordoen bij woningbouw wanneer (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaar wisselen. In een dergelijk geval worden de nieuw verworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In deze bepaling zijn algemene bouwregels opgenomen en regels voor wat betreft het opleggen van parkeernormen. Vanwege een wetswijziging in november 2014 staan parkeernormen niet meer in de bouwverordening, maar moeten worden opgenomen in ruimtelijke plannen.

Algemene aanduidingsregels (artikel 11)

In deze bepaling is een specifieke aan te houden beschermingszone opgenomen vanwege de aanwezigheid van een LPG-vullpunt in de directe omgeving van het plangebied. Binnen deze zone mogen geen kwetsbare objecten worden als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

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

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

Algemene procedureregels (artikel 13)

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

Overige regels (artikel 14)

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

6.2.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 15)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Zolang als dit bestemmingsplan van kracht is 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 als 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 16)

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

7. Inspraak en vooroverleg

7.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. De beoogde ontwikkeling is informeel voorgelegd aan de provincie Gelderland en akkoord bevonden; de beoogde ontwikkeling past binnen de recent overeengekomen Woondeal. Het formele vooroverlegtraject hoeft daarom niet opgesteld te worden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van donderdag DATUM tot en met woensdag DATUM voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

8. Handhaving

8.1. 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.

8.2. Handhavingsprocedure

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

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

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

9. Bijlagen

- bijlage 1 Pilot Erfdelen_vastgesteld 30 november 2021
- bijlage 2 ontwerp Erfdelen Edeseweg 34 en 38 Lunteren
- bijlage 3 BKP Erfdelen Edeseweg 34 en 38 Lunteren
- bijlage 4 inrichtingsplan Lunteren, Edeseweg 34 en 38
- bijlage 5 onderzoek wegverkeerslawaaai(21291.001.D1) Edeseweg te Lunteren
- bijlage 6 besluit HW Wgh Edeseweg 34 en 38 Lunteren