

Toelichting



Bestemmingsplan Lunteren, Dorpsstraat 20

November 2023
Versie: Ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2023LUNT0004-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieueffectrapportage	16
4.3 Milieuzonering	16
4.4 Ecologie/natuur	17
4.5 Water	19
4.6 Bodem	20
4.7 Archeologie	20
4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Verkeer en parkeren	23
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	24
4.11 Luchtkwaliteit	25
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Trillingen	26
4.14 Brandveiligheid	27

4.15 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	28
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Inleidende bepalingen	30
6.3 Bestemmingsbepalingen	30
6.4 Algemene regels.....	30
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	31
7. HANDHAVING	32
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	32
7.2 Handhavingsprocedure	32
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	33
8.1 Vooroverleg	33
8.2 Omgevingsdialoog.....	33
8.3 Zienswijzen.....	33
BIJLAGEN	34

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van de wijziging van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied beschreven.

1.1 Aanleiding

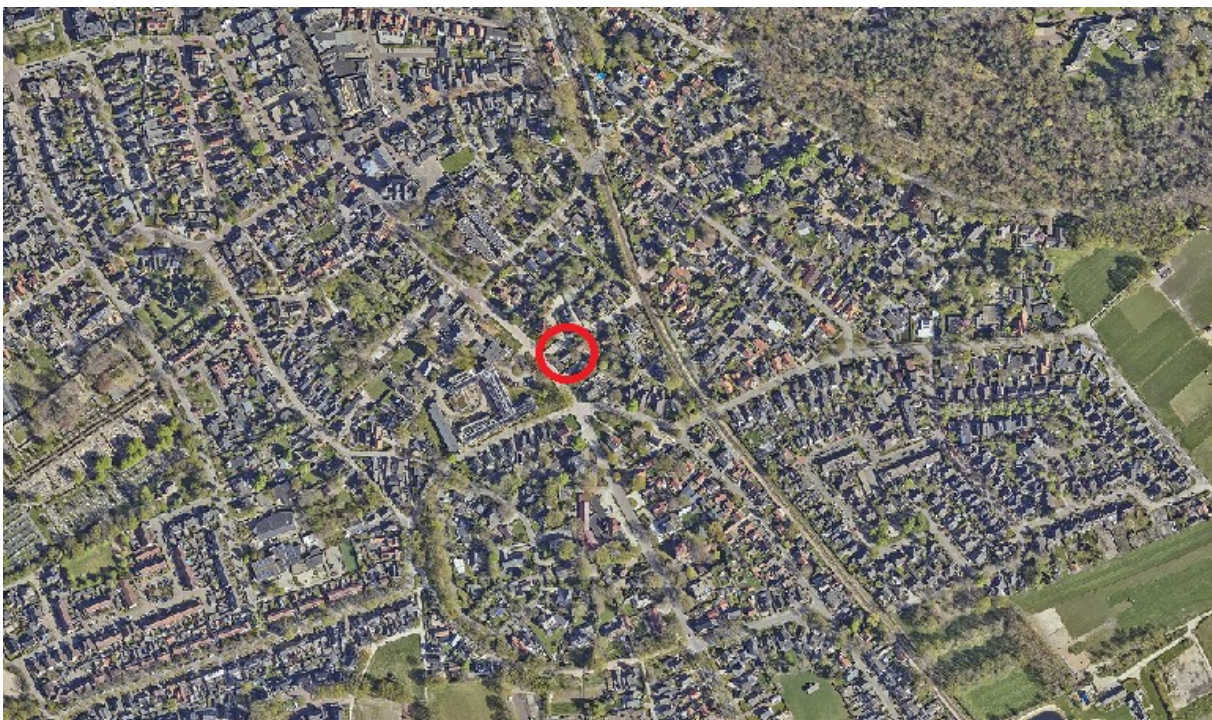
Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het realiseren van een extra wooneenheid aan de Dorpsstraat 20 in Lunteren. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Lunteren' een woonbestemming welke bestemd is voor één vrijstaande woning. Om de ontwikkeling van een extra wooneenheid juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij de aanduiding twee-aaneen wordt toegevoegd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Dorpsstraat 20 bevindt zich in de kern Lunteren iets ten zuiden van het centrum. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een stedelijke omgeving met veelal vrijstaande woningen en enkele twee-aan-een-gebouwde woningen. Ten westen van het plangebied, bevindt zich een verpleeg-/verzorgingstehuis en ten noorden van het plangebied is ook een maatschappelijk functie gevestigd, dit betreft een mondzorgcentrum. In noordelijke richting gaat de Dorpsstraat door het centrum van Lunteren.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder Lunteren, sectie C, perceelnummer 4940 en 4941. Het plangebied heeft een oppervlakte van 630 m².

Onderstaande afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: geo.ede.nl)



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied (rood omlijnd, bron: geo.ede.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

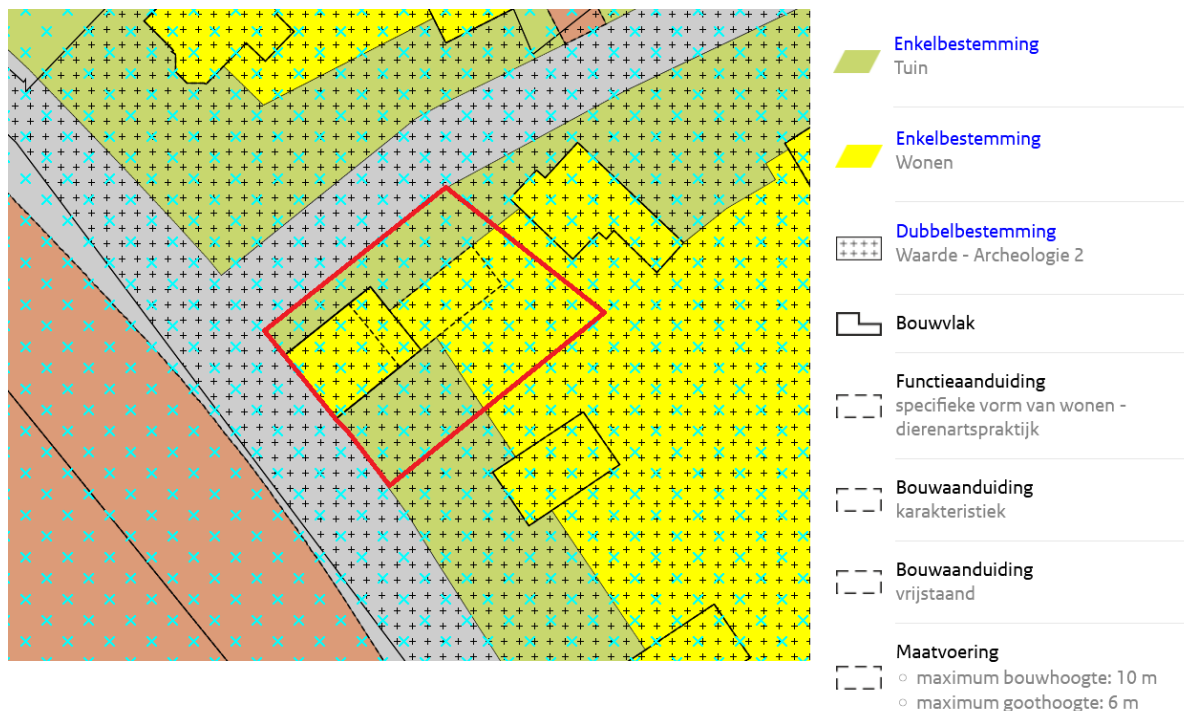
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lunteren', vastgesteld op 11 december 2014. De gronden van het bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Alleen op het westelijke deel van de woonbestemming ligt een bouwvlak. Daarnaast is zowel het bouwvlak als een deel van de achterlegen woonbestemming voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - dierenartspraktijk'. De gronden zijn daarmee naast wonen tevens bestemd voor een dierenartspraktijk met bijbehorende apotheek.

Een deel van het bouwvlak is verder nog voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Daarmee zijn deze gronden ook bestemd voor het behoud en de versterking van het karakteristieke pand. Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een karakteristiek pand geheel of gedeeltelijk te slopen.

Ook is het bouwvlak voorzien van de aanduiding 'vrijstaand'. Daarmee is uitsluitend één vrijstaande woning toegestaan. Voor de woning geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum goothoogte van 6 meter.

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-2'. Daarmee zijn de gronden naast de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van bekende en te verwachten archeologische waarden.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan ter plaats van het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Lunteren' (plangebied rood omlijnd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beoogde ontwikkeling van een woongebouw met twee wooneenheden past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, daarmee wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 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 wordt aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de procedurele aspecten van het plan beschreven en er staat beschreven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Het plan

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is op de voorliggende locatie. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan. Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied. Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.1 Bestaande situatie

De vrijstaande woning ligt aan de kruising van de Dorpsstraat met de Kastanjelaan in Lunteren. De Dorpsstraat vormt de hoofdonsluitingsweg van het dorp. Dit deel van de Dorpsstraat wordt gekenmerkt door grotere historische villa's op grote groene percelen. De woning vormt hier, door z'n ligging direct aan de weg, lage goot en gedrongen volume een uitzondering op. De Kastanjelaan is een doodlopende zijweg die eindigt bij het spoor. Aan de overzijde van de Dorpsstraat, tegenover het plangebied ligt een groot woonzorgcomplex.

De woning aan de Dorpsstraat 20 staat georiënteerd op de Dorpsstraat. Aan de achterzijde heeft de woning een grote uitbouw. De woning staat aangeduid als karakteristiek pand voor het dorp Lunteren en geniet daarmee cultuurhistorische bescherming. De bescherming geldt alleen voor de hoofdwoning. De uitbouw heeft een forse lengte en een lagere nokhoogte. Hier was voorheen een dierenartsenpraktijk gevestigd met daarachter een carport.

De oprit/ parkeergelegenheid bevindt zich aan de noordzijde van het perceel aan de Kastanjelaan. Dit is een doodlopende straat tot aan het nabijgelegen spoor. In de oostelijk hoek van het perceel staat in de huidige situatie een bijgebouw. Aan de noordoostzijde staat er vrijwel direct over de erfgrens een gemengde bomenrij met daartussen een markante waardevolle boom. De achtertuin bevindt zich aan zuidoostzijde met een dichte erfafscheiding direct aan de Dorpsstraat.

Inmiddels is een deel van de uitbouw gesloopt, waardoor deze nu los staat van de woning. Navolgende afbeelding toont de situatie van het plangebied zoals dat tot voorkort (2022) aanwezig was op het perceel aan de Dorpsstraat 20 in Lunteren.



Afbeelding 2.1: Bovenaanzicht voormalige situatie plangebied in 2022 (bron: geo.ede.nl)

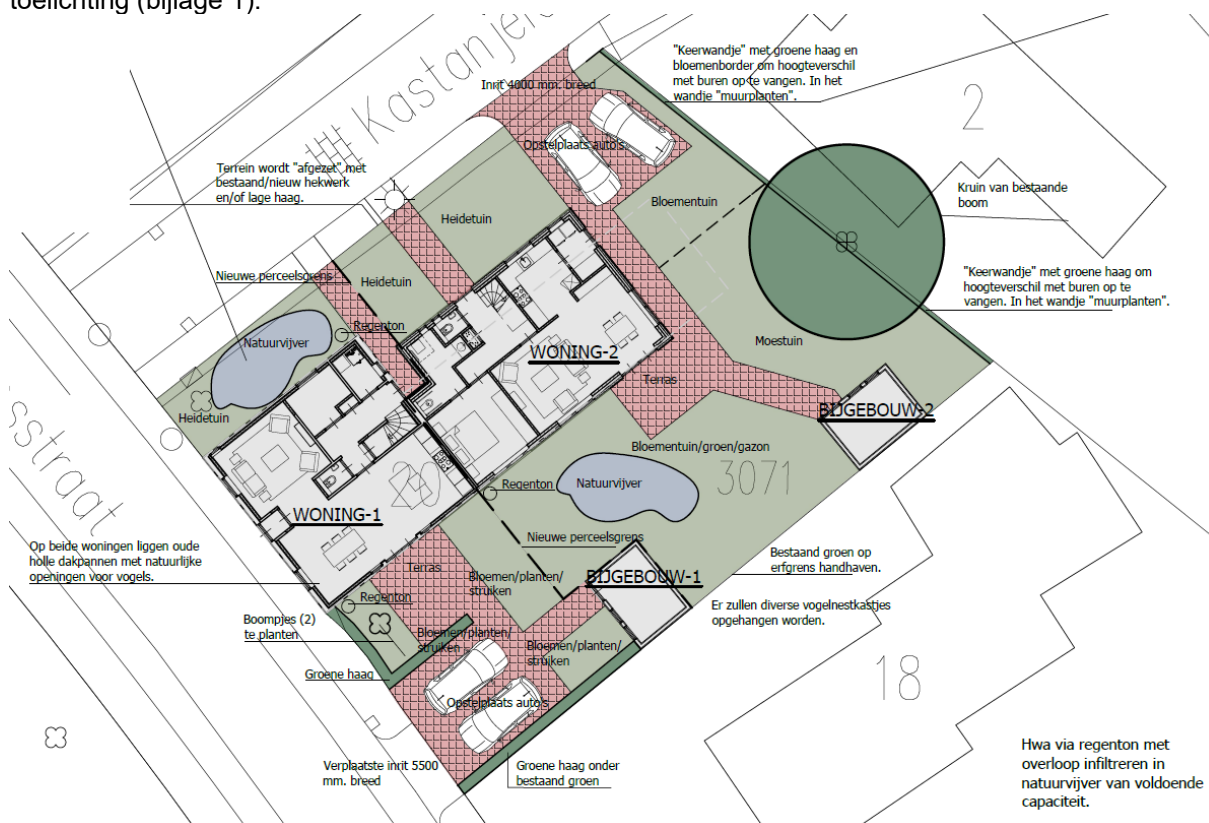
2.2 Nieuwe situatie

De woning met bijgebouw wordt gesplitst om een extra wooneenheid toe te voegen. In de planvorming blijft het principe van een herkenbaar hoofdgebouw aan de Dorpsstraat met daarachter een langgerekt bijgebouw bewaard. Het hoofdgebouw wordt intern getransformeerd, maar blijft in aanzicht gelijk. In het bijgebouw wordt een levensloopbestendige woning gemaakt. Daarvoor wordt het bijgebouw deels gesloopt en ingekort, maar ook wat breder en hoger om voldoende woonruimte op de begane grond te kunnen realiseren. Het bijgebouw wordt daarbij circa 11,1 m lang en 7,5 m breed met een goothoogte op circa 3 m en een nokhoogte op circa 6,2 m. Door de lagere nokhoogte en de teruggelegen positie blijft de nieuwe woning aan de Kastanjelaan in aanzicht ondergeschikt aan de woning aan de Dorpsstraat.

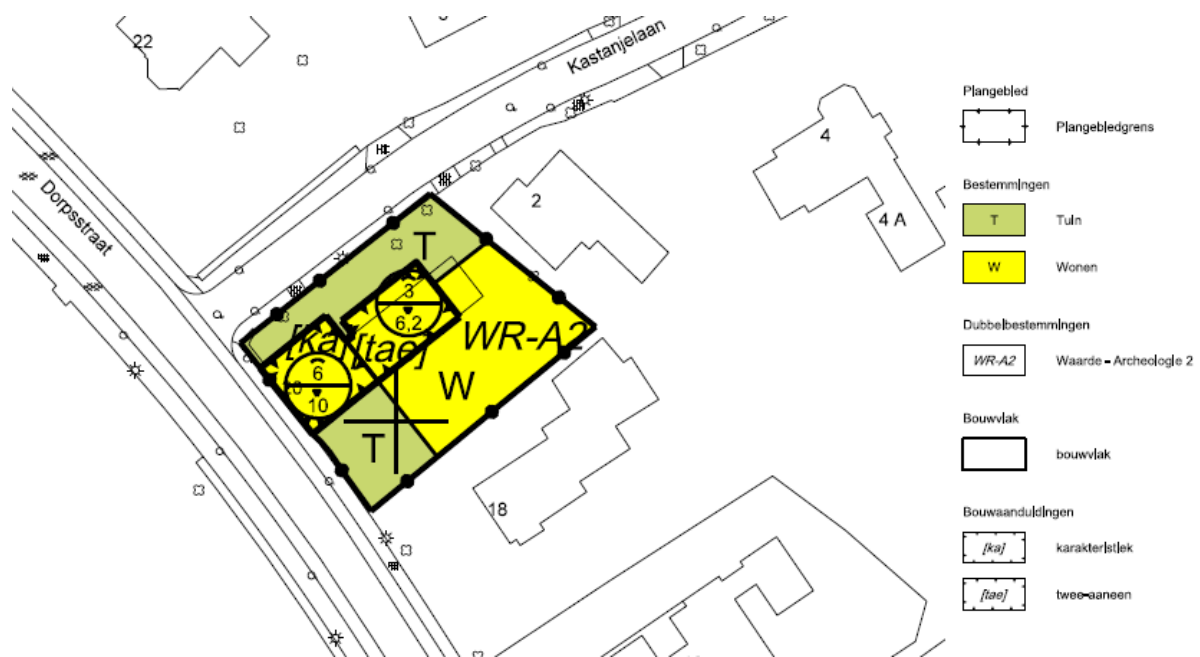
De tuin wordt in zuidoostelijke richting in tweeën gesplitst. Voor beide woningen wordt een bijgebouw gerealiseerd in de achtertuin (schuurtje). Beide bijgebouwen worden aan de zuidoostelijke perceelsgrens gesitueerd, waarbij de schuur voor de hoofd woning ver achter de voorgevel ligt. De schuur voor het bijgebouw ligt in de oosthoek van het perceel ter plaatse van het huidige bijgebouw. De locatie van de schuren is afgestemd op het waardevol groen en onderzocht middels een BoomEffectAnalyse. De bestaande inrit blijft behouden. Ook komt er aan de zuidzijde een nieuwe inrit aan de Dorpsstraat. Voor beide woningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Het perceel krijgt een groene inrichting met op ieder woonperceel een natuurvijver. Daarnaast wordt er onder andere een heidetuin, bloementuin en moestuin aangelegd. Voor de ontwikkeling dient 1 boom te worden gekapt. De overige bomen die langs de perceelsgrens staan blijven behouden en worden duurzaam in stand gehouden.

Navolgende afbeelding toont de beoogde situatie voor het plangebied waarbij sprake is van een woongebouw met twee wooneenheden. De situatietekening is ook bijgevoegd als bijlage bij de toelichting (bijlage 1).



Afbeeldingen 2.2: situatietekening nieuw Dorpsstraat 20 (bron: ABCV Architectuur)



Afbeelding 2.3: Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Lunteren, Dorpsstraat 20'.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 (SVIR).

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.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in

bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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.

Planspecifiek

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De bouw van één woning/ het toevoegen van wooneenheid wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. Bovendien betreft het hier sloop-nieuwbouw waarbij de maatvoering in beperkte mate vergroot wordt. Een nadere onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie worden de zeven ambities van de provincie Gelderland beschreven.

De zeven ambities die beschreven zijn:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 21 december 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de

Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn in januari 2023 in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

Het plangebied is aangewezen als 'minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied'.

Voor een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is aantasting van de beschermde bodemlaag verboden. Ook is het verboden om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater onttrokken wordt of wordt toegevoegd. Daarnaast mogen er op een diepte van 30 meter of meer onder maaiveld geen boringen verricht worden, boorputten worden aangelegd of in exploitatie genomen worden en mogen er geen grond- of funderingswerken uit gevoerd worden.

Met voorliggend plan is geen sprake van bovengenoemde handelingen. De ligging in minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Op basis van artikel 2.65b (klimaatadaptatie) dient, voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij gemaakt is. In het plan is rekening gehouden met klimaatverandering door ervoor te zorgen dat hemelwater op het perceel wordt opgevangen en waar mogelijk direct in de bodem infiltreert. De groene inrichting van de tuinen maken het perceel geschikt voor infiltratie. Daarnaast is er op beide woonpercelen een natuurvijver beoogd, dit biedt ruimte aan waterberging bij grotere hoeveelheden hemelwater. Regentonnen zorgen ervoor dat hemelwater van daken in eerste instantie kan worden opgevangen en niet direct druk op het hemelwaterriool geven. De groene inrichting draagt tevens bij aan verkoeling bij hitte. De maatregelen in het plangebied hebben een positief effect op waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 'Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst voor de leefomgeving van de gemeente voor de periode tot 2040. De volgende drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit deze drie begrippen is de toekomstvisie geschetst voor de gemeente Ede richting 2040. De toekomstvisie is uitgewerkt in vijf strategische keuzes:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Sociaal en gezond:

- Voorzieningen toegankelijk en dichtbij met focus op bestaande centra (o.a. winkels, welzijn, sport, zorg, onderwijs en cultuur)
- Productie en aanbod van gezond en lokaal voedsel stimuleren
- Stimuleren ontmoeting
- Bewegvriendelijke en schone leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag
- Verbetering van de milieukwaliteit (in het bijzonder luchtkwaliteit met 50% gezondheidswinst in 2030)

Wonen:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

2. Duurzame mobiliteit en energie

Duurzame mobiliteit

- In dorpen en wijken accent op lopen, fietsen via aantrekkelijke netwerken
- Auto doet stapje terug in Ede-stad voor kwaliteit openbare ruimte
- Krachtig OV op hoofdroutes (richting Wageningen, Arnhem, Utrecht en Amersfoort)
- Verdichten bij OV-knopen en voorzieningencentra
- Nieuw station Ede-west, goed voor wonen en werken (transformatie)
- Oversteekbaarheid grote (spoor)wegen verbeteren

Duurzame energie

- 70% duurzame energie in 2040, energieneutraal in 2050
- Ruimte maken voor kleinschalig opwekken (zon, wind en andere)
- Energiecorridors langs snelwegen A12/A30 en op bedrijfsterreinen
- Werk maken van energie-infrastructuur (laden, opslaan, transport)

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

Natuurlijke systemen als basis

- Natuur is leidend, dus natuurinclusief, klimaatrobust, circulair handelen
- In wijken en dorpen bouwen in meer lagen om groen te behouden en toe te voegen
- Werken aan robuuste groen- en waterstructuren voor biodiversiteit/klimaatadaptatie
- Kiezen voor natuurinclusieve circulaire landbouw

Zonering

- Veluwe op 1 met zonering en herkenbare poorten (o.a. station Ede-Wageningen, Otterlo en Ginkelse hei)
- Het Binnenveld is de groene long van de zuidkant van Foodvalley en Ede
- Een overgangsgebied van 1 tot 1,5 km van Veluwe naar Vallei

4. Werk maken van Foodvalley

- Ede kiest voor food en innovatie (Kennisas, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- Kennisas doorontwikkelen met hoogwaardige complementaire woon-werkgebieden.
- (Boven)stedelijke voorzieningen in Ede-centrum en WFC/station.
- Ruimte voor bedrijvenclusters langs de A30 en A12.
- Meer werk maken van hoogwaardige vrijetijdseconomie (o.a. recreatie, cultuur en horeca).
- In dorpen beperkt ruimte voor groei naar eigen (werk)behoefte.
- Herontwikkeling vrijkomende agrarische erven qua schaal/functie passend bij doelen Omgevingsvisie.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Compacte groei

- Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.
- Compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw.
- Anticiperen op toekomstige (technologische) ontwikkelingen.
- Verdichten heeft prioriteit, daarnaast verkennen van drie zoekgebieden: Kernhem-Noord (uitbreidingsgebied), De Klomp-Ederveen, Kennisas Ede-Wageningen.
- Balans in groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha)

- Ontwikkelingen sluiten aan op plaatselijke bereikbaarheid lopend, per fiets, auto of OV
- Eigenheid
- Maak Ede-stad, de dorpen en het buitengebied meer onderscheidend met een ruimtelijk raamwerk.
 - Het kenmerkende Edese landschap leesbaar houden en versterken.
 - Rijke geschiedenis en cultureel erfgoed koesteren.

De vijf strategische keuzes geven richting aan de ontwikkeling van gemeente Ede.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Ede. Met het voorliggend plan wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt, hiermee wordt invulling gegeven aan de strategische keuze 'Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen'. De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerd woonprogramma en stimuleert de doorstroming. Er wordt gebouwd voor de behoefte van de eigen gemeente.

Daarnaast worden natuurinclusieve maatregelen genomen en wordt het perceel klimaatrobuust vormgegeven. Ook sluit de ontwikkeling aan bij 'compacte groei vanuit eigenheid van Ede'. Met het planvoornemen om een extra woning te creëren binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van inbreiding. Bestaande bebouwing die voorheen gebruikt werd als praktijkruimte wordt vervangen door nieuwbouw en in gebruik genomen voor een woonfunctie. Het karakteristieke pand blijft behouden. Daarmee wordt er slim en efficiënt omgegaan met de ruimte binnen de kern Lunteren.

De ontwikkeling van een extra wooneenheid aan de Dorpsstraat 20 in Lunteren is in lijn met Omgevingsvisie Ede 2040.

3.3.2 Woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In de zomer van 2017 heeft de regio Food Valley de positionpaper "Werken aan Extra woonkwaliteit in regio FoodValley" laten opstellen. Het schrijven van de paper past in de programmalijn 'Kwaliteit van wonen' in de in 2014 vastgestelde regionale woonagenda. De paper is gebruikt als inspiratiebron om met elkaar na te denken over de thema's die de kwaliteit van het wonen in onze regio in de komende jaren zullen bepalen.

Centraal staat in de paper dat om de hiervoor genoemde uitdagingen van het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang. Mede op basis hiervan heeft op 3 november 2017 het regiobestuur ingestemd met vijf uitgangspunten voor woningbouw en woonbeleid in de regio. Kwantitatief hebben de uitgangspunten betrekking op de verdeling van woningbouw in de regio en de jaarlijkse bespreking van de woningbouwproductie. Kwalitatief zijn 7 thema's benoemd die uitwerking behoeven en op basis waarvan de regio ook afspraken wil maken. Die uitwerking en afspraken vormen de kern van de regionale woonagenda 2.0. De planhorizon van de nieuwe woonagenda is 2021. Op 13 maart 2018 heeft Gelderland het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley' vastgesteld. Voor de periode 2017-2027 is voor de gemeente Ede voorzien in een bandbreedte van ca 4.450 à 5.440 woningen. Dit is exclusief sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats. Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley'.

Planspecifiek

In dit geval wordt één woning toegevoegd. Het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2017 en de harde plancapaciteit bedragen gezamenlijk minder dan 5.440 woningen. De ontwikkeling past binnen het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley'.

3.3.3 Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen.

Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groei prognoses 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

Planspecifiek

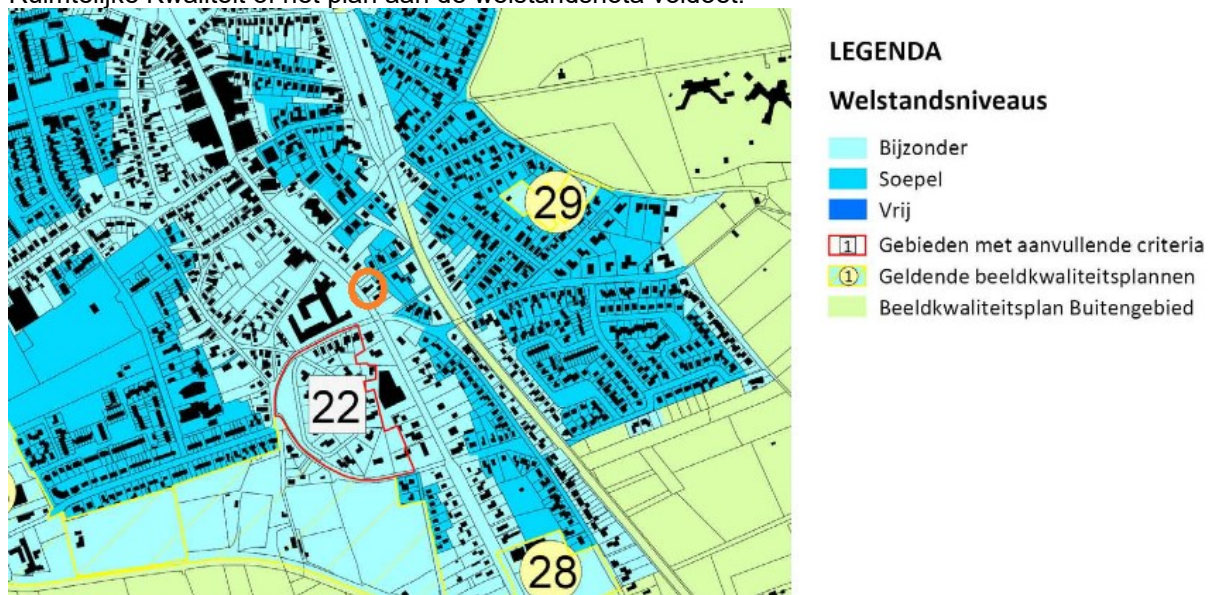
De ontwikkeling sluit bij meerdere sporen uit de woonvisie aan. De woning wordt gebouwd op een binnendorpse locatie in een bestaande woonwijk en draagt bij aan een gevarieerde opbouw van de wijk. Het plan is gericht op het realiseren van een levensloopbestendige woning. Daarmee wordt ook een bijdrage geleverd aan een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad.

3.3.4 Welstandsnota

Voor het gebied is de Welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving.

Planspecifiek

Op basis van de welstandsnota ligt de locatie aan de Dorpsstraat 20 binnen historisch dorpsgebied en bijzonder welstandsniveau. Het historisch dorpsgebied laat een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van het dorp en is nog altijd bepalend voor de hoofdstructuur van het dorp. De plaatsing van de bebouwing op het perceel is los en informeel. De bebouwing is op de weg georiënteerd. De rooilijn is veelal verspringend en de bebouwing heeft een vrije losse en open structuur. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.



Afbeelding 3.1 Welstand Ede (bron: geo.ede.nl, plangebied: oranje omcirkeld)

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Gelet op de beperkte omvang van het plan (het toevoegen van één woning) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Daarnaast kan een m.e.r. (beoordelings)plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde.

4.3 Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

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

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Planspecifiek

Het plan voorziet binnen de woonbestemming in transformatie van een dierenpraktijk naar een woning. Er bevinden zich in de omgeving van het plangebied twee maatschappelijke bestemmingen, mondzorgcentrum lunteren op Kastanjelaan 3 en De Hondskamp van zorgverlener Opella op dorpsstraat 25. Het mondzorgcentrum valt onder milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter

(SBI code 8622, kliniek). De beoogde transformatie ligt op voldoende afstand, nader onderzoek is daardoor niet noodzakelijk. De Hondskamp van zorgverlener Opella valt onder milieucategorie 2 en heeft een richtafstand van 30 meter vanwege het aspect geluid, (SBI-code 871, verpleeghuizen) het plangebied ligt binnen de 30 meter. Echter ligt er tussen deze bestemming en de beoogde transformatie nog een andere woning die geluid zal afschermen. Nader onderzoek wordt daardoor niet noodzakelijk geacht. Ook is er geen sprake van omgekeerde werking, doordat de bestaande bebouwing dichterbij de maatschappelijke bestemming ligt dan de beoogde transformatie. Hierdoor is de nieuwe woning geen extra belemmering op de bedrijfsvoering van het verpleeghuis. Het bovenstaande in ogenschouw nemende vormt milieuzonering geen belemmering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

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. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

In het kader van natuurinclusief ontwerpen zijn er maatregelen opgenomen in het plan. In het voorliggende plan zijn onder andere natuurvijvers opgenomen, vogelnestkastjes, bloementuinen en er is sprake van holle dakpannen met natuurlijke openingen voor vogels. De maatregelen zijn ook opgenomen in bijlage 1.

Soortbescherming:

In mei 2023 is er een QuickScan ecologie uitgevoerd door Ecofect (bijlage 2). Uit de QuickScan is gebleken dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn op de locatie mogelijk omdat de werkzaamheden aan de woning en schuur reeds waren gestart. Middels natuurinclusieve maatregelen (zie bovenstaande) wordt de nieuwe bebouwing wel weer geschikt gemaakt voor gebouwbewonende soorten.

Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkomen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare periode kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daaropvolgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare periode van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 400 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte aard en omvang van de werkzaamheden zijn er naar verwachting geen significant/negatieve effecten op het nabijgelegen Natura 2000 gebied. In de gebruiksfase is de toename van stikstofemissie zeer beperkt. De woning wordt gasloos gebouwd en het aantal verkeersbewegingen dat het gebruik van de woning met zich meebrengt is beperkt voor één huishouden/ een seniorenwoning.

Houtopstanden

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Lunteren. Hier is het onderdeel houtopstanden van de Wnb niet van toepassing. Nadere toetsing is daarom niet aan de orde.

GNN GO

Het plangebied bevindt zich niet in GNN of GO-gebied. Het dichtstbij gelegen GO-gebied bevindt zich op ca. 400 meter van het plangebied en het dichtstbij gelegen GNN-gebied ligt op ca 400 meter van het plangebied.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in de inrichtingstekening (bijlage 1).

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.5 Water

Watertoets

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

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

Waterwet (Ww)

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

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

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

Hemel- en grondwaterbeleid

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

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

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

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

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatiezone' 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.

Planspecifiek

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

Vuilwater

In de Kastanjelaan en Dorpslaan ligt gemengde vrij verval riolering. Beiden woningen dienen een eigen huisaansluiting te krijgen.

Hemelwater

Hemelwater wordt opgevangen in regentonnen met een overloop op natuurvijvers.

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

Er is geen bezwaar vanuit het aspect water voor dit plan.

4.6 Bodem

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.

Planspecifiek

Er is met voorliggend plan geen sprake van een wijziging naar een gevoeliger bodemgebruik. Het plangebied heeft in de huidige situatie een woonbestemming en dit blijft met de beoogde situatie hetzelfde. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Archeologie

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht. De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat

plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

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

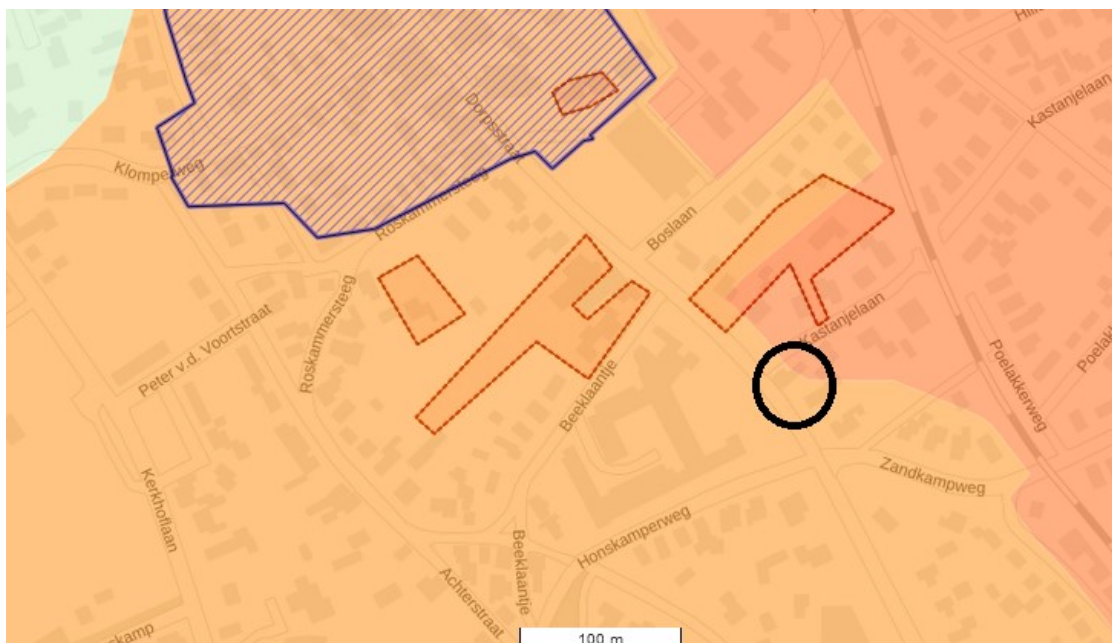
Planspecifiek

Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie -2'. De gronden zijn daarmee naast de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van bekende en te verwachten archeologische waarden.

Binnen deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. In uitzondering op het voornoemde zijn bouwwerken alleen toelaatbare indien het betreft:

- Vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
- Een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 250 m² bedraagt;
- Een bouwwerk dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje en rode 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.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel. Eerder uitgevoerde archeologische onderzoeken zijn rood omlijnd.

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.

Ca. 200 meter ten noordwesten van het onderhavige bestemmingsplangebied bevindt zich het Terrein van Archeologische Waarde Lunteren Centrum (TAW19). Dit beslaat het historische bebouwingslint van Lunteren langs de Dorpsstraat en de achterliggende akkers en tuinen. Twee archeologische booronderzoeken aan weerszijden van de Dorpsstraat, resp. ca. 50 en 100 m noordwestelijk van het bestemmingsplangebied hebben verstoring van de bodemopbouw in delen van die plangebieden aangetoond. Plaatselijk was nog wel een deel van de bodemopbouw intact.

Aan de te behouden woning was een dierenartspraktijk met carport vast gebouwd. Deze is reeds deels gesloopt en zal verder gesloopt worden voor de nieuwe ontwikkeling. Als hier geen kelderruimte onder heeft gelegen, kunnen eventuele archeologische resten nog bewaard gebleven zijn onder de gesloopte/te slopen bebouwing. Toch is bij deze ontwikkeling geen archeologisch onderzoek nodig omdat de geplande bodemingreep kleiner is dan 250 m².

Conclusie

Gelet op de bekende archeologische waarden in de directe omgeving van het plangebied en de archeologische verwachting conform de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede is de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog. 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 30 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.8 Cultuurhistorie

Erfoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfoednota 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.

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

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

Planspecifiek

De bestaande woning aan de Dorpsstraat 20 is aangemerkt als karakteristiek bestaand pand. Het betreft een boerderijwoning van één bouwlaag met afgewolfd pannengedekt zadeldak van omstreeks 1900. Het pand, opgetrokken in baksteen en met symmetrisch ingedeelde voorgevel, beschikte tot voorkort over een aanbouw aan de achterzijde van later stadium.

Het pand heeft de volgende ruimtelijke waarde:

1. Van groot belang voor de dorpsontwikkeling van het in oorsprong agrarisch Lunteren, dat nauw verbonden is met het oude agrarisch landschap (middeleeuwen tot nu) en waar villa's en boerderijen elkaar afwisselen langs de Dorpsstraat.
2. Het pand heeft een bijzondere ensemblewaarde met de andere, overgebleven agrarische bebouwing van omstreeks 1900 in de kern van Lunteren.
3. Beeldbepalende waarde vanwege de ligging op de rooilijn aan de hoofdstraat van Lunteren op de hoek met de zijstraat en vanwege de karakteristieke vorm.

Het cultuurhistorisch belang als herinnering aan het agrarisch verleden van de kern van Lunteren dient bewaard te worden. Het karakteristieke pand blijft dan ook behouden met voorliggend plan.

Door de nokhoogte van de aanbouw te verlagen wordt de aanbouw (voor de nieuwe wooneenheid) meer ondergeschikt aan het karakteristieke hoofdhuis.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het plan voor de aanbouw aan de achterzijde van de voormalige boerderij.

4.9 Verkeer en parkeren

Koersnota Mobiliteit

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is de Koersnota Mobiliteit.

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

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

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

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

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 wegencategorisering vastgelegd. In de wegencategorisering 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.

Planspecifiek

Volgens de ‘Nota Parkeernormering gemeente Ede’ geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen voor een woning tussen 80 m² en 100 m² bruto-vloeroppervlak (nieuwe woning). Voor de toevoeging van de extra woning worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De bestaande woning heeft een bruto vloeroppervlak tussen de 120 m² en 160 m² met daarbij een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Voor de bestaande woning worden ook twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Met de toevoeging van één woning neemt het aantal verkeersbeweging beperkt toe. Dit levert geen problemen op voor de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. 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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder 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 met de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woning(en) in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en in een buitenstedelijk gebied 53 dB.

Bepaalde geluidsbronnen, maar ook bepaalde geluidsgevoelige functies vallen buiten de werking van de Wet geluidhinder. Strikt genomen kan in die gevallen de toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder bij ruimtelijke besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) achterwege blijven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter in diverse uitspraken gewezen op de geluidhinder die desondanks kan optreden en het belang van de volksgezondheid. De Afdeling acht het noodzakelijk dat ook in die gevallen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt onderbouwd. De wettelijke grondslag hiervoor is tweeledig. Allereerst stelt de Wro dat sprake dient te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast moeten op grond van de Algemene wet bestuursrecht besluiten berusten op een zorgvuldige voorbereiding, belangenafweging en onderbouwing.

Planspecifiek

Het plan voorziet binnen de woonbestemming in toevoeging van één woning. In het kader van goede ruimtelijke ordening dient het aspect wegverkeerslawaaï te worden beoordeeld. Door S&W Bouwkundig Ingenieurs is het rapport Akoestisch onderzoek geluidsbelasting opgesteld (bijlage 3). Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer lager is dan de voorkeurswaarden. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de planvorming.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt het bestaande woongebouw gelegaliseerd. Deze ontwikkeling valt ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een extra woonbestemming door middel van transformatie. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd, de ontwikkeling valt daarmee binnen de NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.

Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

- Bedrijven;
- Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

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

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water.

In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland vinden er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen plaats op de (spoor)wegen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Trillingen

Beleid/regelgeving

Treinverkeer, maar ook bouwwerkzaamheden en wegverkeer, kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen leiden tot verstoring van gevoelige apparatuur, hinder of schade. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen, zoals die wel bestaat voor geluidhinder (Wet geluidhinder). Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is in de afwegingen. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening, waarin de zorg voor een goede ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Daarvoor is het nodig om mogelijke trillingshinder in kaart te brengen en deze te betrekken in de beoordeling.

De volgende richtlijnen en beleidsregels worden gebruikt bij de afweging rond trillingen:

- SBR-richtlijnen:
 - Deel A, Schade aan gebouwen
 - Deel B, Hinder voor personen in gebouwen
 - Deel C, Storing aan apparatuur
- Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts).

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft in 2012 de Beleidsregel trillinghinder spoor (Bts) opgesteld, die een wijziging van en aanvulling op de eerder gebruikte SBR B-richtlijn is. In 2014 is een aangevulde versie van de Bts gepubliceerd.

Planspecifiek

Het plan maakt de ontwikkeling mogelijk van een woning nabij de spoorweg Valleilijn te Ede. Op basis van de afstand (ca. 85 m) tot het spoor en het spoorgebruik is trillingshinder in de woning in alle waarschijnlijkheid uit te sluiten. Voor de stad Ede is een trillingsonderzoek uitgevoerd waarin getoetst wordt aan de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in het rapport 'trillingsonderzoek Ede Valleilijn' met kenmerk D79-GBA-KA-1800014 van 26 april 2018 opgesteld door Movares. Dit onderzoek is niet specifiek gericht op Lunteren maar is vanwege de gelijke omstandigheden bruikbaar voor Lunteren dorp. Hierna volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten.

Uit trillingsmetingen die zijn uitgevoerd langs de Valleilijn en de daarop gebaseerde berekende trillingsprognoses, blijkt dat overschrijdingen van de streefwaarden uit de SBR-B richtlijn op een afstand van 0 meter vanuit het spoor zijn uit te sluiten, aanvullende maatregelen zijn niet nodig. Bij de bouw van woningen op afstanden korter dan 10 meter uit het spoor wordt nader onderzoek aanbevolen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect trillingen een aandachtspunt vormt, wanneer nieuwbouw van woningen plaatsvindt op afstanden korter dan 10 meter vanuit het spoor. Binnen het bouwplan staat de nieuwbouwwoning geprojecteerd op een afstand groter dan 10 meter vanaf het spoor, waarbij geen overschrijding van het beoordelingskader voor trillingshinder (de SBR B- richtlijn) wordt verwacht. Daarmee is een goede ruimtelijke ordening op het aspect trillingen gewaarborgd.

4.14 Brandveiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het omgevingsrisico en het optreden van de hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig met het oog op bereikbaarheid, bluswatervoorziening, rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

4.15 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied betreft het perceel aan de Dorpsstraat 20 in Lunteren. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling van het perceel, inclusief de bouw van de woning, vindt plaats door middel van financiering door de initiatiefnemer. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Er is gelet op de omvang van het plan geen reden om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van hem komt, middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

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 20012). 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.

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de regels zijn 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 wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

6.3 Bestemmingsbepalingen

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.

Bouwregel

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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 nieuwverworven gronden niet meegeteld bij de berekening van de bouwmogelijkheden, als dat al voor een in het verleden verleende bouwvergunning gebeurd is.

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor

afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

Algemene gebruiksregels

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

Ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilo's en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

Algemene afwijkingsregels

In dit bestemmingsplan is een algemene ontheffingsregeling opgenomen die ziet in algemeen voorkomende bouwwerken en afwijkingen van het bestemmingsplan.

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Dorpsstraat 20'

7. Handhaving

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de voorschriften van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd.

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.2 Handhavingprocedure

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

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

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is 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 of bestuursdwang worden toegepast.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt 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 of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor het realiseren van het initiatief is dit niet van toepassing.

8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

Vóór de aankoop van het pand aan de Dorpsstraat 20 heeft de initiatiefnemer potentiële burens benaderd voor een afspraak. Het doel van de afspraak was om de plannen voor het perceel te delen en te toetsen op draagvlak. Ook is de afspraak gebruikt om eventuele relevante informatie betreffende het pand te verkrijgen, die mogelijk invloed zouden hebben op het besluit om verder te gaan met de plannen.

Eigenaren van direct aangrenzende percelen zijn uitgenodigd om kennis te maken en om de plannen aan te presenteren. De afspraken hebben afzonderlijk plaatsgevonden.

Buren zijn in de loop van de tijd op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en worden ook bij vervolg stappen op de hoogte gehouden.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening Dorpsstraat 20, Lunteren. ABCV Architecten, 08-05-2023

Bijlage 2: Quicksan Wet natuurbescherming Dorpsstraat 20, Lunteren. Ecofect B.V., 26-06-2023

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Dorpsstraat 20, Lunteren. S&W Bouwkundig Ingenieurs, 27-09-2023