

Lunteren, CPO 't Hoefje

Ede

uitwerkingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BPU2013LUZW0003-0201

NL.IMRO.0228.BPU2013LUZW0003-0201

NL.IMRO.0228.BPU2013LUZW0003-0202

NL.IMRO.0228.BPU2013LUZW0003-0301

planstatus

datum:

6-8-2013

27-8-2013

29-10-2013

29-10-2013

status:

Intern concept
voorontwerp
ontwerp

gewijzigd vast
te stellen
gewijzigd
vastgesteld

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Situering van het plangebied	4
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het plan	5
HOOFDSTUK 2	PLANBESCHRIJVING	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Stedenbouwkundige opzet	6
HOOFDSTUK 3	BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Provinciaal beleid	9
3.4	Gemeentelijk beleid	10
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	12
4.3	Bodem	12
4.4	Water	12
4.5	Ecologie	14
4.6	Archeologie	17
4.7	Geluid	18
4.8	Luchtkwaliteit	18
4.8	Verkeer en parkeren	18
4.10	Kabels en leidingen	19
4.11	Externe veiligheid	20
4.12	Veiligheid	20
HOOFDSTUK 5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	22
6.1	Inleiding	22
6.2	Uitwerkingsplan	22
6.3	Uitleg van de regels	22
HOOFDSTUK 7	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	25

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het “bestemmingsplan ‘t Hoefje Lunteren” wordt woningbouw mogelijk gemaakt aan de zuidzijde van de kern van Lunteren en wordt een eerste stap gezet in de uitbreiding van de kern Lunteren langs de Westzoom. Het bestemmingsplan is op 13 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In het bestemmingsplan is voor het middengedeelte een uitwerkingsverplichting opgenomen.

Het voorliggende “uitwerkingsplan Lunteren, CPO ‘t Hoefje” is de uitwerking van het bestemmingsplan. De gemeente wil het gebied uitgeven voor CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) en ruimte bieden aan maximaal 36 woningen.

1.2 Situering van het plangebied

Het uitwerkingsplan betreft het middengedeelte van de woningbouwlocatie ‘t Hoefje.



Figuur 1: ligging deelgebied CPO (rood) binnen het plangebied van 't Hoefje

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het “bestemmingsplan ‘t Hoefje Lunteren”, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Ede op 13 december 2012. Op grond van het geldende bestemmingsplan ligt er op het betreffende plangebied de bestemming “Wonen – uit te werken”. Deze gronden zijn bestemd voor:

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;

- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. wegen.

8.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 8.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. er zijn ten hoogste 36 woningen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 12 m;
- c. de bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de goothoogte van:
 - 1. gestapelde woningen bedraagt ten hoogste 9 m;
 - 2. overige woningen bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. binnen de bestemming worden overeenkomstig de volgende normering parkeerplaatsen gerealiseerd:
 - 1. ten minste 1,8 parkeerplaats voor een woning groter dan 120 m²;
 - 2. ten minste 1,7 parkeerplaats voor een woning kleiner of gelijk aan 120 m²;
 - 3. ten minste 1,4 parkeerplaats voor een woning kleiner of gelijk aan 80 m²;
- f. er wordt ten minste 100 m² aaneengesloten bestemd en ingericht voor groen- en/of speelvoorzieningen.

8.3 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met een in werking getreden uitwerkingsplan en met inachtneming van de in dat plan opgenomen regels.

1.4 Opzet van het plan

Dit uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks- provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) kaart;
- hoofdstuk 7 tot slot bespreekt de procedurele aspecten van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

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

De uniforme systematiek zoals die binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is opgesteld voor de wijze van bestemmen, is ook in dit uitwerkingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Voor de woningen is daarnaast het bebouwingstype weergegeven, evenals de toegestane goot- en bouwhoogte.

2.2 Stedenbouwkundige opzet

Ontwikkeling in breder perspectief

De woningbouwlocatie 't Hoefje maakt deel uit van een grotere ontwikkeling rond de kern van Lunteren. In onderstaande figuur is afgebeeld waar uitbreiding van de kern is beoogd. In de 'Nota van Uitgangspunten Westzoom te Lunteren locaties Lunteren (Zuid-West en Lunteren Klomperweg Noord)' van februari 2011 zijn alle locaties beschreven en zijn de uitgangspunten voor de verschillende ontwikkelingen benoemd.

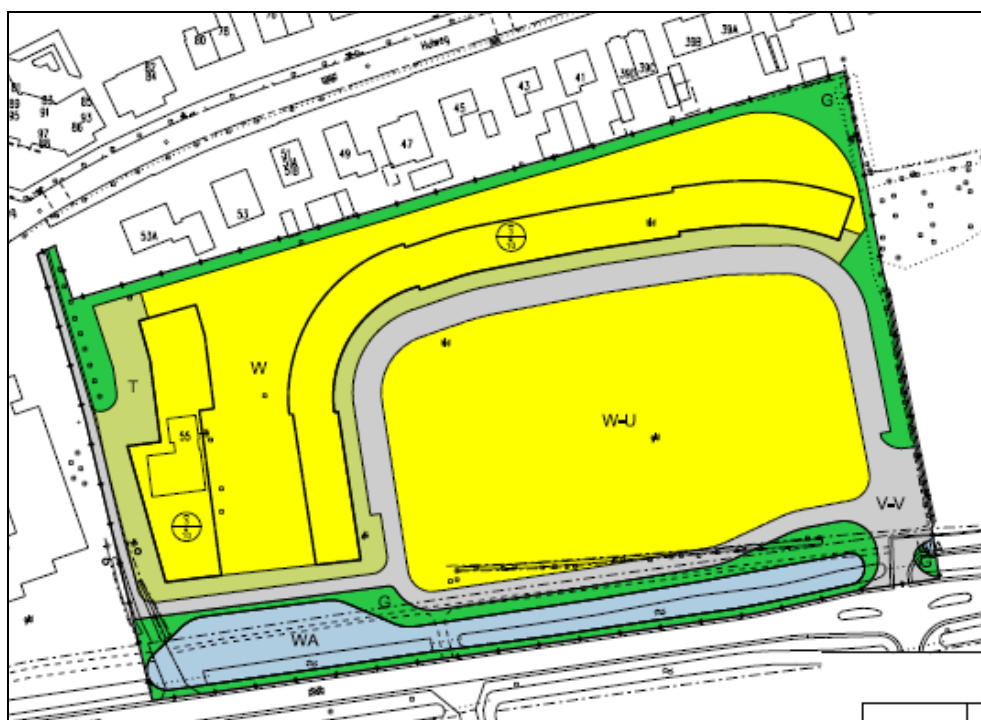


Figuur 2. Ontwikkelingslocaties Lunteren-Zuid (bron: Nota van Uitgangspunten)

Totale deelgebied 't Hoefje

De uitgangspunten uit de Nota van Uitgangspunten zijn als volgt in bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren vertaald:

- het gebied is opgesplitst in een directe en een uit te werken bestemming. Dit leidt ertoe dat het gebied in de lus pas kan worden bebouwd nadat hiervoor een uitwerkingsplan is opgesteld. Het openbaar gebied rondom is direct bestemd;
- in het gebied met de directe bestemming bestaat binnen bepaalde kaders een ruime vrijheid om bebouwing op te richten:
 1. het dient uiteraard om woningen en bijbehorende gebouwen te gaan;
 2. de woningen worden vrijstaand of half vrijstaand gebouwd;
 3. de voorgevels moeten op de openbare weg worden gericht;
 4. de hoogte van de woningen is gemaximeerd tot een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 10 m;
 5. de locatie van de hoofdgebouwen is zodanig bepaald dat deze op een relatief grote afstand van de achtertuinen van de woningen aan De Hulweg zijn gelegen (ten minste 10 m).
- het gebied met de uit te werken bestemming krijgt een in enige mate grotere bebouwingsdichtheid; Het gaat hier om maximaal 36 woningen, waarbij de stedenbouwkundige structuur en uitstraling zal worden aangesloten op de woningen die direct mogelijk zijn gemaakt.
- het gebied wordt (grotendeels) aan de oostzijde op de Westzoom ontsloten;
- via een langzaam verkeersverbinding is de woonwijk tevens aan de westzijde ontsloten;
- langs de Westzoom is verbreding van de bestaande greppel mogelijk gemaakt voor de berging van hemelwater uit het plangebied;
- in de regeling is geborgd dat de groenstructuur aan de oost- en noordwestzijde van het plangebied als zodanig wordt gehandhaafd;



Figuur 3: Bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren

CPO

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Van CPO is sprake als een groep particulieren een bouwlocatie verwerft en gezamenlijk in eigen beheer met zelf gekozen partners en zonder winstoogmerk een (woning)bouwproject ontwikkelt en realiseert. CPO is in opmars en in de gemeente Ede lopen enkele CPO initiatieven.

Stedenbouwkunige opzet

De verkaveling aan de binnenzijde van de ring bestaat uit rijwoningen en vormt een stedenbouwkundige/architectonische eenheid waarbinnen de woningen op zich kunnen variëren. De woonbebouwing aan de zuidzijde is zo veel mogelijk op de Westzoom en het landelijke gebied georiënteerd.

De rijwoningen hebben een eenvoudige hoofdvorm en zijn overwegend georiënteerd op de openbare ruimte. De meest representatieve zijde is naar de weg gekeerd. De goothoogte is maximaal 6 meter, de nokhoogte circa 10 meter. Het dakvlak is dominant ten opzichte van de bouwlaag.

De straten hebben een ontspannen, erfachtig karakter en vormen een visueel samenhangende aaneenschakeling van verblijfsruimten. In de openbare ruimte komen solitaire bomen als accentuering van de plek. Bomen staan altijd in een royaal plantvak.



Figuur 4: Verkavelingsuggestie

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van 't Hoefje heeft de gemeenteraad tegelijk met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Op grond hiervan worden de bouwplannen getoetst aan redelijke eisen van welstand. Ook biedt het beeldkwaliteitplan het kader voor de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

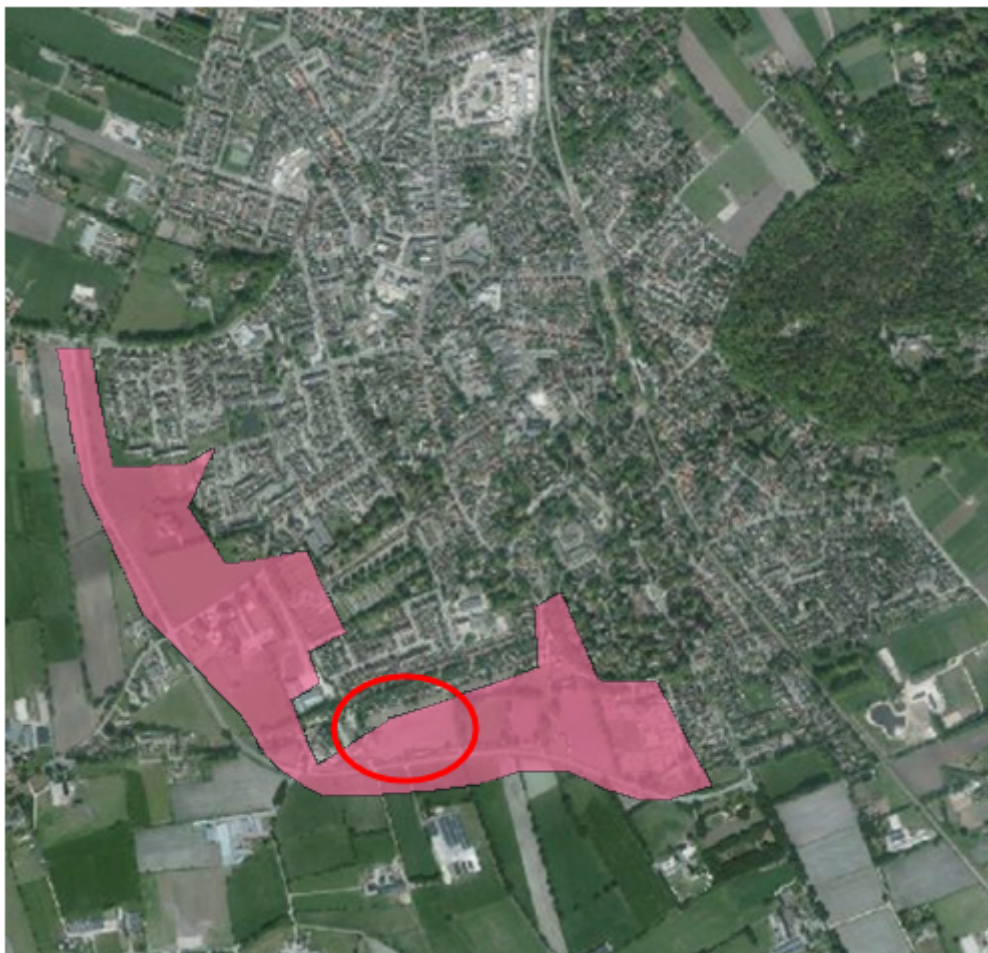
In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidslijnen weergegeven. Voor een volledig overzicht van de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van het moederplan 't Hoefje Lunteren.

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke verordening Gelderland (2010)

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005).

De herziening van de visie die op dit moment nog in ontwerpfase is, heeft geen consequenties voor de ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.



Figuur 5. Zoekzone wonen en werken Streekplan, Ruimtelijke Verordening

Uit bovenstaand figuur blijkt dat het plangebied in de verordening is aangewezen als 'zoekzone wonen en werken Streekplan'. De verordening laat bebouwing op deze locaties toe ten behoeve van wonen en werken.

Verder bepaalt de verordening dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's. Uit de volgende alinea 'Woonvisie Gelderland' blijkt dat hieraan wordt voldaan. Het bestemmingsplan is gelet op voorgaande dan ook in overeenstemming met de provinciale ruimtelijke verordening.

Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Streekplan Gelderland 2005 (structuurvisie 2009)

De provincie heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Het streekplan is op bepaalde onderdelen uitgewerkt in de 'Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. In deze streekplanuitwerking is het gebied aangeduid als zoekzone 'Wonen'. Voor de zoekzones geldt de verplichting tot een passende beoordeling en een strategische milieubeoordeling indien bij realisatie effecten op Natura 2000 waarden zijn te verwachten. In dit kader heeft de provincie een voortoets verricht naar eventuele significante effecten als gevolg van de geprojecteerde stedelijke functies op Natura 2000 gebieden. Op basis van de uitkomsten van deze voortoets is geconcludeerd dat gelet op het abstractieniveau van deze streekplanuitwerking en de kwaliteit en concreetheid van de informatie van de regio's over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen, in dit stadium van ruimtelijke reservering een passende beoordeling niet opportuun is.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt per initiatief bekeken of een passende beoordeling noodzakelijk is. Deze toets wordt voor 't Hoefje beschreven in hoofdstuk 4. Uit de verrichte toets blijkt dat voor de ontwikkeling van 't Hoefje geen sprake is van significante effecten op het nabij gelegen Natura 2000 gebied.

De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de provinciale structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies

Vanuit het Structuurplan Zoekzones Stedelijke Functies van de gemeente Ede zijn de volgende uitgangspunten opgesteld waaraan de ontwikkeling van de zoekzones moeten voldoen:

- dorpsuitbreidingen mogen niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oorspronkelijke enggronden op de flanken van de stuwwal;
- het dorp mag groeien tot logische fysieke grenzen;
- de specifieke ligging van het betreffende dorp in het landschap moet worden gerespecteerd;
- een uitbreidingslocatie moet de identiteit van het dorp versterken;
- belangrijk zijn de versterking van de dorpsranden, zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen moeten vanuit de uitbreiding goed bereikbaar zijn;
- de dorpsuitbreiding moet goed ontsloten zijn vanaf de hoofdwegenstructuur;
- financiële afwegingen kunnen ook een rol spelen.

Ten aanzien van Lunteren specifiek gelden in aanvulling op bovenstaande uitgangspunten nog de volgende uitgangspunten:

- de dorpsuitbreiding mag niet ten koste gaan van waardevolle natuurgebieden, ecologische verbindingzones en oude enges ("Vetogebieden"). Op basis van dit uitgangspunt zijn locaties ten oosten van Lunteren niet aan de orde. Locaties aan de "buitenzijde" van de Westzoom en de Bisschopsweg zijn niet wenselijk, omdat deze wegen worden beschouwd als logische grenzen van het dorp;
- een uitbreidingslocatie moet de ruimtelijke structuur van het dorp versterken, c.q. een toegevoegde waarde voor het dorp opleveren. Versterking van de dorpsranden, rekening houdend met zichtlijnen en doorkijkjes en het oplossen van ruimtelijke knelpunten spelen hierbij een rol. Voor Lunteren betekent dit dat de voor het dorp karakteristieke "groene longen structuur" moet worden gehandhaafd of zo mogelijk versterkt. Op basis van dit uitgangspunt zijn dorpsuitbreidingen in het verlengde van de Vaarkampereng, op de begraafplaats en in de groenzone in de Kempjes uitgesloten van bebouwing;
- het dorpscentrum en de voornaamste voorzieningen (scholen, kerken) moeten vanuit de dorpsuitbreiding goed bereikbaar zijn;
- locaties in de nabijheid van de A30, de Postweg, de Westzoom, de Klomperweg en de Edeseweg kunnen goed worden ontsloten via de hoofdwegenstructuur.

Bij de uitwerking van de locatie Lunteren zuid-west gelden de volgende randvoorwaarden:

- handhaving groenelementen en cultuurhistorische waarden (kampenlandschap);
- herkenbare groene long centraal in het plangebied, met zichtlijnen op de toren van de Nederlands Hervormde kerk;
- afstemming van de verkaveling op de bestaande dorpsranden;
- bebouwing met een landelijk karakter, gestapelde bebouwing alleen op bijzondere plekken en knooppunten;
- afstemming woningbouw op (te reduceren) geluidscontour langs de Westzoom en op geurzones.

Deze uitgangspunten zijn in het ontwerp van de woningbouwlocatie 't Hoefje meegenomen en vervolgens - voor zo ver mogelijk, gelet op de grenzen van het instrument - in het bestemmingsplan en uitwerkingsplan verwerkt.

Woningbouwprogramma gemeente Ede

Woonvisie 2012

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is o.a. erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken.

Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderzoeksresultaten herhaald (en waar nodig geactualiseerd) die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op de ontwikkeling van het plangebied, zoals flora en fauna, water, milieu en kabels en leidingen.

Voor een volledig overzicht van de onderzoeken en randvoorwaarden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van het moederplan 't Hoefje Lunteren. Ook voor kaderstellende regelgeving en beleid waarbinnen de onderzoeken zijn uitgevoerd wordt naar dat plan verwezen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied 't Hoefje bevinden zich geen agrarische bedrijven. In de directe omgeving wel. De afstanden van die bedrijven tot de te ontwikkelen woningen is echter zodanig dat de minimale afstand overal wordt gehaald. Ook worden er geen woningen gebouwd binnen de contour van 8 ouE/m³ die sinds de vaststelling van de Geurverordening geldt. Voor wat betreft de collectieve geurbelasting is er na de voorgestelde ontwikkeling van dit gebied sprake van een leefklimaat dat als voldoende kan worden beoordeeld, terwijl ook de agrarische bedrijven in de omgeving niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Er zijn in de omgeving van het plangebied ook enkele niet agrarische bedrijven aanwezig. Er wordt voor alle bedrijven in de buurt ruimschoots voldaan aan de in de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering' geadviseerde minimum afstanden van de bedrijven tot aan de te bouwen woningen. De conclusie is dan ook dat de in de omgeving aanwezige bedrijven niet in hun ontwikkeling worden beperkt, terwijl deze bedrijven anderzijds de woningbouw in 't Hoefje niet in de weg staan.

4.3 Bodem

Onderzoek en conclusie

In het gehele plangebied heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. In 2003 is het terrein onderzocht door Oranjewoud (kenmerk 133179-05). Tijdens dit onderzoek is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK geconstateerd. In de ondergrond is een licht verhoogd EOX-gehalte gemeten. Het grondwater bleek licht vervuild met chroom, koper, cadmium, kwik en zink. Plaatselijk werd asbest aangetroffen.

Naar de aanwezigheid van asbest is in 2003 een nader onderzoek uitgevoerd. (Oranjewoud, kenmerk 1338363). Hierbij is geconstateerd dat de grond plaatselijk sterk vervuild was met asbest.

Vanwege de ouderdom van de onderzoeken heeft in 2013 actualisatie plaatsgevonden. (Land, kenmerk 76640.05) en nader onderzoek asbest (Land, kenmerk 76640.19). Met deze onderzoeken werd de lichte vervuiling met PAK in de bovengrond bevestigd. De sterke vervuiling met asbest werd niet meer aangetroffen. Uit een gesprek met een buurtbewoner werd duidelijk dat de pachter van de grond die bewerkt werd voor agrarisch gebruik de zichtbare asbest verwijderde. Hierdoor is nu slechts een (zeer) licht verhoogd gehalte asbest aangetoond. Het terrein is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.4 Water

Situatie plangebied

Om de huidige situatie in beeld te brengen is een geotechnisch onderzoek en een hoogte meting uitgevoerd voor het complete deelgebied 't Hoefje (april 2010). Bij het geotechnisch onderzoek zijn doorlatendheidsmetingen verricht ter plaatse van de verwachte locaties van infiltratievoorzieningen.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 14,50m +NAP in het noordoosten af naar 12,8m +NAP in het zuidwesten. Het grootste deel van het plangebied ligt

op een hoogte tussen 13,0 m +NAP en 14,0 m +NAP.

Het geotechnisch onderzoek laat zien dat regionaal het gebied tot 10 m-mv uit matig fijn tot matig grof zand bestaat. De onderzoekslocaties binnen het plangebied laten een bodemopbouw zien van zeer fijn zand met een zwak ziltig, matig humeuze bijmenging in de bovenste laag onder maaiveld (0-0,5 m-mv). Tussen de 0,5 – 3,5 m-mv werd zeer fijn zand met een zwak ziltige bijmenging aangetroffen. Bij de uitvoering van het veldwerk zijn geen bijzonderheden (bijvoorbeeld bijmengingen met puin) aangetroffen.

Naast de bodemopbouw is op dezelfde onderzoeklocaties de doorlatendheid van de bodem bepaald aan maaiveld en in de bodem. Aan maaiveld is de gemiddelde doorlatendheid 2,9 m/dag, de gemiddelde doorlatendheid in de bodem is 0,9 m/dag.

De grondwaterstroming is westelijk gericht. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen de 11,20 m +NAP en de 12,80 m +NAP. In de lagere delen van het plangebied kan de grondwaterstand tot enkele decimeters onder maaiveld stijgen.

De afwatering van deelgebied 't Hoefje wordt gegarandeerd door de sloot tussen het deelgebied en de Westzoom. Ook ten zuiden van de Westzoom ligt een sloot. Ter hoogte van deelgebied De Heuvel verbindt een duiker de sloten aan beide zijden van de Westzoom. Van daaruit wordt het water via watergangen in het landelijk gebied uiteindelijk afgevoerd naar de Lunterse beek.

Waterhuishoudkundig systeem

Na herinrichting zal in het deelgebied 't Hoefje de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn. Belangrijke uitgangspunten voor het hele deelgebied zijn:

- benodigde berging wordt binnen het eigen plangebied aangelegd;
- er vindt geen berging plaats van hemelwater uit bovenstrooms gelegen deelgebieden. Wel is rekening gehouden met de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha uit deze deelgebieden.

Voor 't Hoefje geldt een inspanningsverplichting om hemelwater te infiltreren. Dit geldt ook voor het midsengebied CPO 't Hoefje, als onderdeel van het totale plangebied. Voor het midsengebied CPO 't Hoefje moet berekend worden hoeveel hemelwater geïnfiltreerd kan worden en hoeveel berging aangelegd moet worden binnen de kavel waar het CPO ontwikkeld in relatie tot de voorzieningen die worden aangelegd in het overige deel van 't Hoefje.

Riolering (afvalwater)

Het vuilwater van de te realiseren panden wordt onder vrijerval aangelegd. Aan de zuidrand van 't Hoefje wordt het vuilwater via een gemaal en persleiding naar een bestaande leiding Ø1250 in deelgebied De Groene Hoek afgevoerd. Van daaruit wordt het vuilwater naar de RWZI getransporteerd. Het rioolontwerp zal in een volgend stadium van het planproces verder uitgewerkt.

Hemelwater

Het bergen van hemelwater in het plangebied is het uitgangspunt. Gezien de uitkomsten van het geotechnisch onderzoek verdient hemelwater binnen het plangebied de nodige aandacht. Aansluitend op het hemelwaterbeleid moet het water van nieuwe verharding worden geïnfiltreerd in de bodem. Het geotechnisch onderzoek heeft uitgewezen dat infiltreren van hemelwater vanaf het maaiveld (bv. wadi's) een geschikte oplossing is om te voldoen aan de bergingseis uit het hemelwaterbeleid. Daarnaast moet waar mogelijk op particulier terrein hemelwater worden geborgen door bijvoorbeeld infiltratiekratten.

Aansluitend op het hemelwaterbeleid en rekeninghoudend met de conclusies van het geotechnisch onderzoek wordt gestreefd om minimaal 40% van de verharding binnen 't Hoefje te infiltreren in de bodem. Gezien de geringe aanwezigheid van groene ruimte zal dit grotendeels middels het toepassen van infiltratiekratten en/of infiltratiestroken gebeuren. Voor de overige 60% van de verharding zal het hemelwater geborgen moeten worden in de uit te breiden greppel langs de Westzoom.

Op basis van de huidige ontwerpen (worst case scenario) zal in de toekomst ca 1,25 hectare

verharding in 't Hoefje aanwezig zijn. Het systeem is gedimensioneerd op een statische bui van 40mm, waarbij 40 cm peilstijging mag optreden in de greppel. Dit betekent dat 490 m³ berging gecreëerd moet worden voor de opvang van hemelwater. Uit berekeningen moet blijken hoeveel m³ hiervan binnen het middengebied CPO 't Hoefje gerealiseerd moet worden.

Globaal is in het moederplan 1800 m² ruimte gereserveerd voor het realiseren van de uitbreiding van de greppel langs de Westzoom. Deze krijgt een breedte op de insteek van circa 7 tot 15 m breed. Gezien het bodemverhang van de greppel worden drempels/stuwtes in de greppel aangelegd, om voldoende water te kunnen vasthouden. In de greppel zal bij hoge grondwaterstanden water staan, maar het merendeel van het jaar staat de greppel droog. Bij regenval zal de greppel zich vullen, waarbij een gedeelte van het hemelwater zal infiltreren en een deel zal worden afgevoerd naar de Lunterse Beek. Dit zal niet meer zijn dan de toegestane afvoer van 1,0 l/s/ha. In het bestemmingsplan is de greppel opgenomen in de bestemming Water.

Het overige hemelwater moet geborgen worden in kratten en infiltratiestroken en waar mogelijk bovengronds in wadi's. De berging van hemelwater in kratten vindt zowel in openbaar gebied als op particulier terrein plaats. Plaatsing van dergelijke voorzieningen is in de bestemmingsplanregeling in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

Bij de inrichting van het plangebied moet voldoende rekening worden gehouden met het hemelwater, zodat wateroverlast in de toekomst voorkomen wordt. Aandachtspunt is het hoogteverloop van het plangebied. Bij de inrichting dienen woningblokken en wegen zodanig aangelegd te worden dat geen ingesloten laagten ontstaan waar water kan ophopen en voor problemen kan zorgen. Het water moet zich oppervlakkig zoveel mogelijk richting de Westzoom kunnen bewegen.

Het plangebied watert af via de greppel langs Westzoom naar de Lunterse Beek. Gezien de gefaseerde ontwikkeling van het plangebied Lunteren-Zuid, waarvan 't Hoefje als één van de eerste deelgebieden wordt ontwikkeld, moet bij de uitvoering van de plannen rekening worden gehouden dat de afwatering gegarandeerd is.

Uitlogende materialen

Aangezien het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd is het van belang dat het verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. Bij de inrichting wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. Geen toepassing van zinken dakgoten).

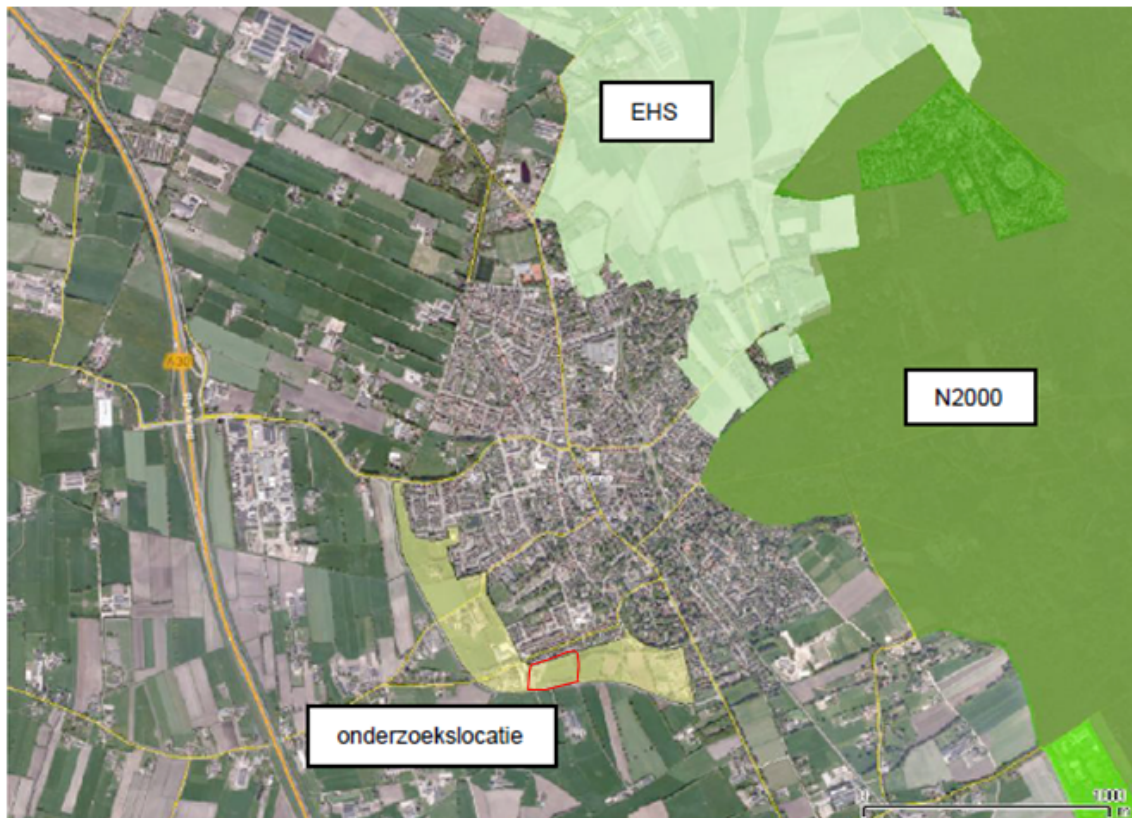
4.5 Ecologie

Onderzoek

Bestaande situatie en ligging ten opzichte van natuurgebieden

De onderzoekslocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of de EHS. De onderzoekslocatie is gelegen op ongeveer 1,5 km van deze gebieden.

De onderzoekslocatie ligt wel binnen de invloedssfeer van het Natura 2000-gebied de Veluwe. Indien er een effect te verwachten valt dan zal dit een extern effect zijn. Vastgesteld zal moeten worden of er op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat het plan, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen, significante gevolgen kan hebben voor de aangewezen gebieden. Significante gevolgen bij Natura 2000-gebieden zijn gevolgen die in strijd zijn met de instandhoudingsdoelen van het gebied.



Figuur 6. Uitsnede Ligging beschermde natuurgebieden t.o.v. het deelgebied 't hoeffe te Lunteren (rood)

Ecologisch onderzoek

In 2010 heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport 'Natuurtoets plangebied Westzoom te Lunteren in de gemeente Ede' is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998).

In het kader van de Flora- en Faunawet is er nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van steenuilen in het plangebied en directe omgeving. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2011 en 2012 waarna het rapport 'Effect analyse en mitigatievoorstel steenuil plangebied Westzoom te Lunteren Gemeente Ede (2011)' en de rapportage 'Update steenuilen Westzoom (2012)' zijn opgesteld.

Soortbescherming

De onderzoekslocatie maakte in 2009 deel uit van het territorium van twee steenuilen. De onderzoekslocatie werd toen gebruikt om te foerageren. In 2012 bleek er één steenuil niet meer aanwezig te zijn en gezien de huidige staat van het plangebied is deze niet meer geschikt als primair foerageergebied voor de nog aanwezige steenuil.

Binnen het plangebied komt de huismus voor. Van aantasting van het leefgebied is met voorgenomen inrichting echter geen sprake. Overige jaar rond beschermde broedvogelsoorten zijn niet te verwachten.

Verspreid over de onderzoekslocatie foerageren gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Er zijn vier locaties aan te wijzen die met grote regelmaat en door meerdere exemplaren wordt gebruikt. Door de voorgenomen inrichting wordt een deel van het vaste foerageergebied aangetast. Aantasting van verblijfplaatsen of vliegroutes is niet aan de orde. Hierbij is er vanuit gegaan dat alle bestaande houtwallen behouden blijven na de ontwikkeling. Hiervoor is in dit plan een Groen bestemming opgenomen.

Voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende

verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Vleermuizen

Er zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met de verlichting. De verlichting in het plangebied mag geen negatief effect hebben op de laatvlieger en gewone dwergvleermuis.

Steenuil

De geraamde oppervlakte van het potentiële foerageergebied van steenuil, dat wordt aangetast bedroeg 2,5 ha in 2009. Bij aantasting van het leefgebied is er sprake van overtreding van de Flora- en fauna-wet. Aangezien ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van broedvogels alleen nog worden verleend bij een belang dat wordt genoemd in de Vogelrichtlijn, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen zodat de functie die het gebied heeft voor steenuil behouden blijft. Uit het onderzoek van 2012 is gebleken dat er in het plangebied Westzoom geen steenuilen broeden. Ten zuiden en ten westen van het plangebied broeden wel enkele steenuilen. Eén territorium overlapt voor een zeer klein deel met het plangebied. In dit overlapgebied is anno 2012 geen geschikt foerageergebied meer aanwezig, het grondgebruik is recent veranderd van grasland naar maïsakker. Realisatie van de bouwplannen Westzoom Fase 1 heeft geen aantasting van leefgebied van steenuilen tot gevolg. Het treffen van mitigerende maatregelen is daarom niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

In de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' is het plangebied aangewezen als een zoekzone voor wonen. Het plangebied maakt onderdeel uit van de zoekzone Lu1. Uit de voortoets van de streekplanuitwerking blijken effecten niet uit te sluiten zijn en er moet een passende beoordeling moet worden gedaan. Deze passende beoordeling is uitgevoerd in een Plan-Mer voor alle zoekzones in de gemeente Ede.

Voor de zoekzone Lu1 wordt in de passende beoordeling geconcludeerd dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

Omdat de ontwikkeling in het plangebied 't Hoefje slechts een klein deel van de zoekzone is, is deze nog een keer apart getoetst in de uitgevoerde natuurtoets in de vorm van een voortoets 'oriënterende fase'.

Toetsing ontwikkeling 't Hoefje

Omdat de onderzoekslocatie niet is gelegen in het Natura 2000-gebied Veluwe of de EHS is alleen gekeken naar de externe effecten die de voorgenomen ingreep kunnen hebben op het Natura 2000-gebied Veluwe. Voor een dergelijk onderzoek kan in eerste instantie worden volstaan met een zogenaamde "oriënterende fase". Uit het onderzoek zal moeten blijken welke van de onderstaande situaties aan de orde zijn:

1. Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig is.
2. Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechterings- en verstoringstoets.
3. Er is een kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening aan de orde is. Omdat er een kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

In de effectenindicator van het Ministerie van ELI zijn de meest voorkomende storende factoren met betrekking tot Natura 2000-gebieden beschreven. De effectenindicator onderscheidt 19 storende factoren. De storende factoren die voor De Veluwe bij de activiteit "woningbouw" relevant zijn, zijn weergegeven in de natuurtoets.

Er is een voortoets gedaan waarin onderzocht is of er negatieve effecten te verwachten zijn op het Natura 2000-gebied Veluwe in de zogenoemde 'oriënterende fase' (zie bijlage). Deze is toegelicht in de natuurtoets. Op basis van de oriënterende fase van de toetsing aan de Natura 2000-wetgeving kan worden geconcludeerd dat er op basis van de mogelijk effecten uit de effectenindicator van het ministerie van ELI negatieve effecten op voorhand kunnen worden

uitgesloten.

Conclusies

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Soortbescherming

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is niet aan de orde voor beschermde soorten.

Er zal bij de inrichting rekening moeten worden gehouden met de verlichting van het plangebied. De verlichting mag geen negatief effect hebben op de laatvlieger en gewone dwergvleermuis. Zo zal straatverlichting minimaal moeten zijn en gebundeld naar beneden moeten stralen. Gelet op de noodzakelijke verbreding van de waterberging en aanleg ecozone kunnen niet alle bestaande bomen worden gehandhaafd. Wel wordt gezorgd voor instandhouding van de historische structuren en aanleg van nieuwe. De beplanting langs de waterpartijen aan de zuidzijde is van recentere datum.

In dit bestemmingsplan is behoud van de verschillende groenstructuren, als ook van de waterberging geborgd via de bestemmingen (Water en Groen).

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke moet worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

4.6 Archeologie

Onderzoek en conclusie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de resultaten van in het plangebied uitgevoerde archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen (RAAPnotitie 4256, juli 2012).

Uit de resultaten van het bureauonderzoek bleek een middelhoge verwachting voor het aantreffen van waardevolle archeologische overblijfselen uit alle perioden (Laat Paleolithicum t/m Nieuwe tijd). Het veldonderzoek heeft vervolgens uitgewezen dat de bovengrond in een groot deel van het plangebied dusdanig is verstoord dat de kans op het aantreffen van nog intacte archeologische resten gering is. Alleen plaatselijk kunnen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De verwachte dichtheid van deze archeologische resten is middelgroot. Het risico is klein dat deze resten door beoogde ontwikkelingen onevenredig worden geschaad. De ontwikkelingen brengen namelijk geen bodemverstoringen groter dan 5.000 m2 met zich mee. Gelet op het gemeentelijke archeologiebeleid wordt aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. In dit bestemmingsplan is daarom geen dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' (meer) opgenomen.

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

4.7 Geluid

Onderzoek en conclusie

Omdat het plan geluidgevoelige bestemmingen mogelijk maakt in de geluidszone van de Westzoom moet getoetst worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De Westzoom is een binnenstedelijke weg met een 50 km/uur-regime. De zonebreedte bedraagt 200 meter aan weerszijde van de weg. Het gehele plangebied ligt binnen deze zone. De Westzoom is in de huidige situatie reeds voorzien van geluidsarm asfalt (reductie 3 à 4 decibel ten opzichte van het conventionele dicht asfalt beton).

In rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van uitwerkingsplan CPO 't Hoefje, Lunteren' met kenmerk L13.012 van 20 augustus 2013 staan de resultaten van het akoestisch onderzoek beschreven. De onderstaande beschrijving is op dit rapport gebaseerd.

Uit het onderzoek volgt dat vanwege de Westzoom ter plaatse van de eerstelijns bebouwing de wettelijke voorkeurswaarde wordt overschreden. Ter plaatse van de achterliggende woningen wordt (ruimschoots) voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Aangezien maatregelen niet wenselijk zijn vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt en vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en de Westzoom reeds is voorzien van geluidsreducerend asfalt, wordt voor de eerstelijns woningen door Burgemeester en wethouders een hogere waarde vastgesteld. De maximaal benodigde hogere waarde bedraagt 50 dB.

In het kader van de toetsing aan het Bouwbesluit (omgevingsvergunning) moet aandacht worden besteed aan de geluidwering van de gevel- en dakopbouw van de woningen die direct grenzen aan de Westzoom. Bouwakoestisch onderzoek moet uitwijzen welke aanvullende gevelisolatiemaatregelen eventueel moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit voor het binnenniveau in de woningen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het vaststellen van het uitwerkingsplan Lunteren, CPO 't Hoefje. Gelijkoplopend met de planprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. In de realisatiefase van het project moet voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels van de woningen die grenzen aan de Westzoom.

4.8 Luchtkwaliteit

Onderzoek en conclusie

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het gehele plangebied van de Westzoom worden volgens de "Nota van uitgangspunten Westzoom te Lunteren" maximaal circa 350 woningen gerealiseerd met daarnaast enkele nevenfuncties (kerkgebouw, muziekgebouw). Deze ontwikkelingen vallen ruimschoots binnen de NIBM-grens. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en parkeren

De uitgangspunten voor de verkeerskundige aspecten van de ontwikkeling betreffen:

- verkeersintensiteit;
- aansluiting op het hoofdwegennet;
- parkeernormering;
- route langzaam verkeer;
- ontsluiting openbaar vervoer;
- inrichtingseisen van de verkeersruimte.

Verkeersintensiteit

Op dit moment ligt de werkdagemaalintensiteit Westzoom rond de 4500 motorvoertuigen (gemeten in 2011). De verwachting is dat het verkeer met maximaal 1% per jaar gaat groeien. Voor 2025 betekent dit op de Westzoom een intensiteit van ca 5200 motorvoertuigen. Met dergelijke intensiteiten kunnen de kruisingen ongeregeld worden uitgevoerd. De toename als

gevolg van verkeersbewegingen 't Hoefje is klein. Per woning kan worden uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal (CROW vuistregel).

Aansluiting op het hoofdwegennet

't Hoefje krijgt één aansluiting op het hoofdwegennet aan de Westzoom. Deze aansluiting is gecombineerd met de aansluiting van Zandscheer (de ontwikkeling die aan de oostzijde van het plangebied is gelegen, zie ook figuur 2 in paragraaf 2.3). Dit leidt ertoe dat de aansluiting ter hoogte van de huidige aansluiting Kleine Goorpad – Westzoom komt te liggen. Deze wordt door gemeente aangepast om de afslaande bewegingen naar 't Hoefje en Zandscheer mogelijk te maken.

Parkeernormering

De toe te passen parkeernormering voor 't Hoefje is vastgelegd volgens de gemeentelijke parkeernormering voor Lunteren. Deze parkeernormering is weergegeven in onderstaande tabel.

Type woning	Parkeernorm
groter dan 120 m ²	1,8 per woning
groter dan 80 m ² en kleiner of gelijk aan 120 m ²	1,7 per woning
kleiner of gelijk aan 80 m ²	1,4 per woning

De parkeerplaatsen mogen zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein worden gerealiseerd. Garages zonder oprit tellen voor 0,4 parkeerplaats mee.

De afmetingen voor de openbare parkeerplaatsen moeten voldoen aan de richtlijnen hiervoor conform de Aanbevelingen stedelijke verkeersvoorzieningen van de Nota Parkeernormering 2011.

Route langzaam verkeer

De Westzoom is uitsluitend bereikbaar door gemotoriseerd verkeer. Vanwege de ontwikkeling van de gebieden ten noorden en ten oosten van de Westzoom is het realiseren van een langzaam verkeersroute evenwijdig aan de Westzoom gewenst. Voorwaarde voor deze route is een zo direct mogelijke verbinding tussen het oosten van Lunteren en de bedrijfsterreinen de Stroet nabij de A30. Belangrijk hierbij is een aansluiting van wegen of paden op de inrichtingsplannen voor Zandscheer en de Heuvel. De gewenste fietsroute mag over erftoegangswegen of over fietspaden leiden. Er hoeft dus niet een fietsstrook sec te worden gerealiseerd.

In het bestemmingsplan is deze route mogelijk gemaakt door middel van de verkeersbestemming (V-VB) ten noorden van de waterloop langs de Westzoom.

Ontsluiting openbaar vervoer

Men kan gebruik maken van de buurtbus (lijn 505 Overberg-Wekerom) die via de Klomperweg rijdt, de trein en de regiotaxi. De ruimtelijke ontwikkelingen Westzoom sec geven geen aanleiding tot herziening van het openbaar vervoer systeem.

Inrichtingseisen verkeersruimte

De wegen binnen 't Hoefje hebben als functie erftoegangswegen. Dit betekent dat deze wegen aan de inrichtingseisen voor dit type weg moeten voldoen. Hiervoor verwijzen we naar de richtlijnen die hiervoor gelden conform het Gemeentelijk Verkeers en Vervoerplan (GVVP) 2005.

De straten hebben een ontspannen, erfachtig karakter en vormen een visueel samenhangende aaneenschakeling van verblijfsruimten. Het tracé is in beperkte mate recht en de openbare ruimte kan variëren in breedte. De auto is “te gast”. De verharding wordt tot het noodzakelijke minimum beperkt, en wordt aangelegd op één niveau.

4.10 Kabels en leidingen

In het plangebied komen geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

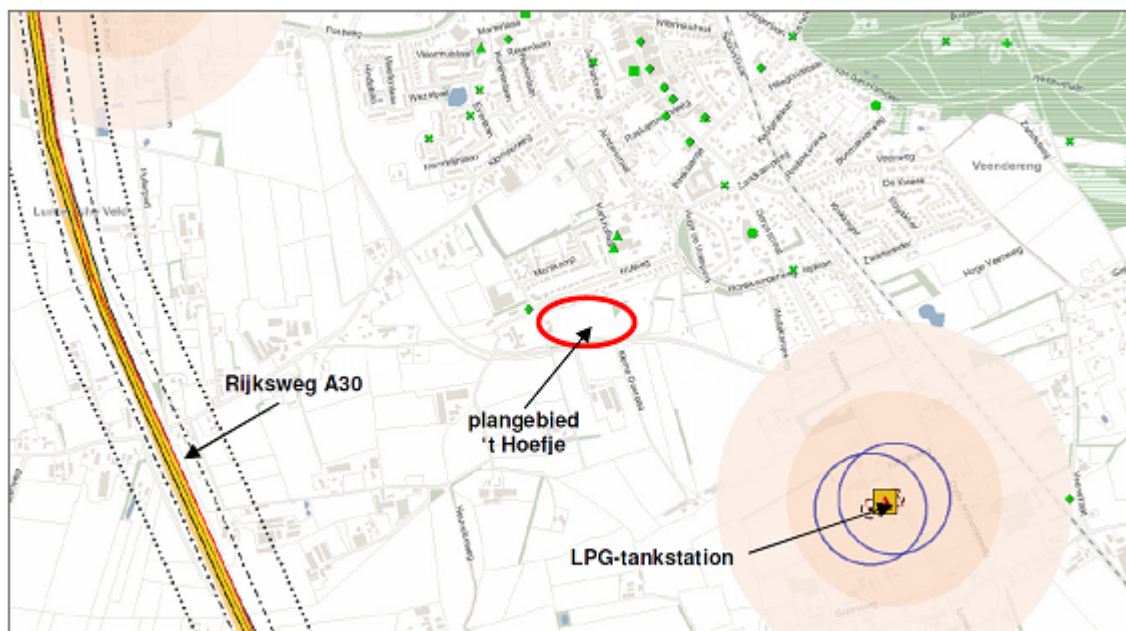
4.11 Externe veiligheid

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied ligt volgens de provinciale risicokaart een aantal risicobronnen, te weten het LPG-tankstation aan de Edeseweg en de Rijksweg A30 (zie onderstaande uitsnede uit de professionele risicokaart).

De afstand tussen het plangebied en de risicobronnen bedraagt ruim 800 meter voor het LPG-tankstation en ruim 1 kilometer voor de A30. Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van beide bronnen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Westzoom (incidentele bevoorrading tankstation) is dusdanig beperkt dat geen nader onderzoek naar de risico's nodig is.

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid niet nader onderzocht hoeft te worden en geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Een verantwoording groepsrisico is niet aan de orde.



Uitsnede professionele risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

4.12 Veiligheid

Conclusie

Nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het beleid en regelgeving zoals opgenomen in het Besluit veiligheidsrisico's, de Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. In casu beschikt de gemeente over de eigendom van de gronden. Dit betekent dat zij bij de gronduitgifte de kosten van de grondexploitatie kan verdisconteren. Op die manier is het kostenverhaal verzekerd en geldt er geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan. Omdat de gemeente een fasering - anders dan in dit plan opgenomen door middel van de uit te werken bestemming - niet noodzakelijk acht, noch nadere eisen wenst te stellen ten aanzien van het grondgebruik, is ook om die reden het opstellen van een exploitatieplan niet aan de orde.

Economische uitvoerbaarheid

't Hoefje als deelproject van de Westzoom past binnen het huidige woningbouwprogramma. In de Woonvisie 2012 is de ambitie opgenomen om jaarlijks 125 woningen in de kernen van de gemeente Ede te ontwikkelen, waarvan 40 in Lunteren.

CPO/Consument gericht Bouwen

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling van het plangebied is actief: de gemeente zet de gronden via collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in de markt.

Gemeente Ede heeft de behoefte gesignaleerd om via zelfbouw en/of (collectief) particulier opdrachtgeverschap woningen te realiseren en wil daarom de mogelijkheden voor de uitgifte van kavels voor particuliere opdrachtgevers en collectieven uitbreiden. Bij CPO verwerft een aantal particuliere deelnemers een bouwkavel met woonbestemming. Zij organiseren zich meestal in een vroeg stadium in een vereniging zonder winstoogmerk of binden zich door een overeenkomst. Zo treden zij op als opdrachtgever naar architect en aannemer. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.

De grond is eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd en een exploitatieplan is niet noodzakelijk. De te maken kosten door de gemeente worden gedekt uit de opbrengsten van de uitgifte van de grond. Het voorliggend plan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het uitwerkingsplan Lunteren, CPO 't Hoefje.

6.2 Uitwerkingsplan

In een uitwerkingsplan worden de indirecte bestemmingen van het bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren (moederplan) uitgewerkt tot directe bestemmingen die na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan ook onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

6.3 Uitleg van de regels

Hoofdstuk 1 algemene regels

Begrippen (artikel 1)

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 m bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Groen (artikel 3)

De bestemming Groen borgt de groenstrook aan de entree en ligt op de centrale locatie in de wijk. Deze bestemming is voldoende groot om de minimale maat aan groen- en speelvoorzieningen te borgen.

Tuin (artikel 4)

De voortuinen bij de woningen hebben de bestemming Tuin. Op deze gronden kan het voorerf worden ingericht. Bebouwing is in principe niet toegestaan. Uiteraard is bebouwing in de vorm van erfafscheidingen wel toegestaan. Parkeren op deze gronden is niet wenselijk en om die reden expliciet uitgesloten. Wel is het mogelijk om de ontsluiting van het binnenterrein aan te leggen binnen de tuinbestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De verkeersontsluiting via de lus is geregeld in het moederplan via de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. In voorliggend plan hebben de trottoirs, parkeervakken en parkeerterreinen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Binnen de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied kan resterende ruimte ook groen worden ingericht.

Wonen (artikel 6)

Hoofdgebouwen worden in het bouwvlak gebouwd. Uitbouwen, aanbouwen en bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak worden opgericht (tot bepaalde maatvoeringen). Uit de digitale verbeelding blijkt dat de goothoogte van de woningen maximaal 6 m bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10 m.

Hoofdstuk 3 Overige regels

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel zijn bouwregels opgenomen ten aanzien van bestaande maatvoering.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 9)

De regel geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. De bepaling voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

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

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

Een procedureregule voor een afwijkingsbesluit is niet in dit bestemmingsplan opgenomen, omdat de Wabo (Wet algemeen bepalingen omgevingsrecht) verplicht de toe te passen procedure voorschrijft. De procedure houdt - kort gezegd - in dat burgemeester en wethouders binnen 8 weken nadat de aanvraag is ingediend een beslissing nemen op de aanvraag.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

De wijzigingsregule in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregel

Overgangsrecht (artikel 12)

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind.

De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel (artikel 13)

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

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Inspraak

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven.

Over het voorontwerp-bestemmingsplan 't Hoefje Lunteren heeft de gemeente destijds inspraak verleend. Het uitwerkingsplan Lunteren, CPO Hoefje zal direct als ontwerp conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening ter inzage zal worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp-uitwerkingsplan Lunteren, CPO 't Hoefje heeft van donderdag 5 september tot en met 16 oktober 2013 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.3 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.

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.

Handhavingsprocedure

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

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

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