

Ruimtelijke Onderbouwing Julianastraat 1 Lunteren

Realisatie van 3 woningen
met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo

INHOUD

1.	<i>Inleiding</i>	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3.	Ligging locatie	3
1.4.	Procedure	4
1.5.	Leeswijzer	4
2.	<i>Beleid</i>	5
2.1.	Rijksbeleid	5
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.3.	Gemeentelijk beleid	7
2.4.	Conclusie beleid	9
3.	<i>Onderzoek en randvoorwaarden</i>	10
3.1.	Stedenbouwkundig plan	10
3.2.	Ontsluiting	10
3.3.	Parkeren	11
3.4.	Archeologie / cultuurhistorie	11
3.5.	Ecologie	11
3.6.	Milieu(zonering)	12
3.7.	Geluidhinder	13
3.8.	Luchtkwaliteit	14
3.9.	Externe Veiligheid	14
3.10.	Hoogspanningslijnen	15
3.11.	Water	16
3.12.	Bodem	16
3.13.	Veiligheid	17
3.14.	Duurzaamheid	18
4.	<i>Uitvoerbaarheid</i>	19
4.1.	Algemeen	19
4.2.	Economische uitvoerbaarheid	19
4.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Ruimtelijke onderbouwing

als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo en artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van het projectafwijkingsbesluit, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Fig. 1 Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)

1.1. Aanleiding

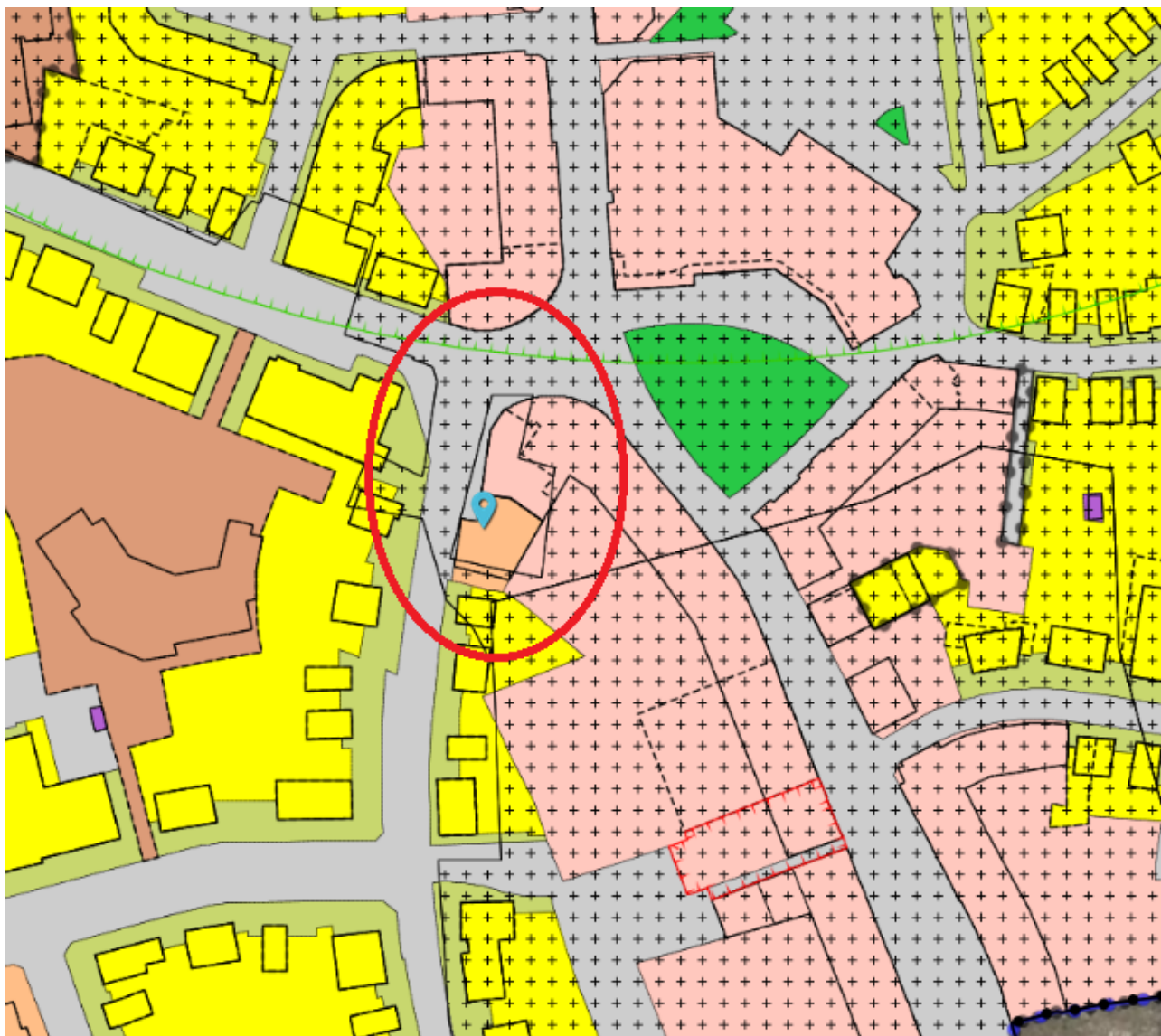
Er is een initiatief ingediend voor het saneren van een bibliotheeklocatie en het realiseren van drie woningen aan de Julianastraat 1 in Lunteren. Het betreffen vrijstaande woningen.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan 'Lunteren'. Het perceel heeft daarin de bestemmingen 'centrum' en 'gemengd-4'.

1.3. Ligging locatie

Het plangebied ligt in het centrum van Lunteren. Het betreft een straat in een gebied met een combinatie van woningen en centrumfuncties.



Huidig plangebied

1.4. Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt de mogelijkheid om middels een zogenaamd projectafwijkingbesluit medewerking te verlenen aan ruimtelijke ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Voorwaarde is dat er een ruimtelijke onderbouwing moet worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpasbaarheid van het initiatief blijkt. Daarnaast moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven, waaruit blijkt dat zij instemmen met de verwezenlijking van het initiatief.

De gemeenteraad heeft het college van B&W een generieke verklaring van geen bedenkingen gegeven. Hierin is een aantal specifieke gevallen opgenomen, waarvoor geen aparte verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad hoeft te worden gevraagd. Eén van die categorieën is 'het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagons etc), inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.). Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan, ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering.

Het plan voor de realisatie van 3 woningen op het perceel valt onder die categorie. In de huidige situatie mogen ook woningen worden gerealiseerd op het perceel, zij het niet in de gewenste vorm. Daarnaast zijn de drie te realiseren woningen opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering en zodoende passend in de (regionale) afspraken.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 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 4 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beleid

2.1. Rijksbeleid

2.1.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien zien vooral op netwerken en milieu-aspecten: elementen waaraan het plan aan de Julianastraat 1 niet raakt.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.1.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de ruimtelijke onderbouwing projectafwijakingsbesluit, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste stap verplicht gemeentelijke overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte, en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. De behoefte kan zowel kwantitatief als kwalitatief van aard zijn.

Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien. Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. Naast de kwantitatieve behoefte gaat het ook om kwalitatieve behoefte op regionale schaal. Bij deze beoordeling dient de behoefte te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. In dat aanbod zitten ook de leegstaande

woningen, kantoren, winkelpanden en bedrijventerreinen. Voor detailhandel betekent deze stap dat gemotiveerd wordt dat rekening is gehouden met het voorkomen van winkelleegstand.

Overweging

De eerste vraag is of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De bouw van drie woningen wordt niet als zodanig aangemerkt. In eerdere jurisprudentie heeft de Raad van State bepaald dat de bouw van acht woningen ook niet als zodanig valt aan te merken. In dit specifieke geval gaat het daarbij om een inbreidingsplan in een bestaande (woon)wijk. Daarbij is ook van belang dat de (lokale) behoefte aan de woonfunctie aantoonbaar is, gelet op het feit dat de woningen zijn opgenomen in de woningbouwprogrammering voor de komende jaren.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. OMGEVINGSVISIE

FoodValley is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley is de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

Langs zes lijnen krijgt de ambitie verder gestalte:

- Bedrijven en bedrijvigheid;
- Onderwijs en arbeidsmarkt;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Wonen en woningmarkt;
- Vernieuwing landbouwsector;
- Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid.

Van deze aspecten is 'wonen en woningmarkt' van toepassing op de ontwikkeling.

Wonen en Woningmarkt

In de FoodValley hebben provincie en partners de ambitie om een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving te bieden om mensen blijvend te binden aan de regio. De regio heeft de ambitie om een mondiale speler op Foodgebied te worden en kenniswerkers van elders bereid te vinden om zich hier te vestigen.

De regio heeft een sterke en gezonde woningmarkt. De komende vijftien jaar is er nog een sterke demografische groei. Er is bovendien sprake van verdergaande huishoudensverdunning. De economische en demografische ontwikkelingen vragen wel om onderlinge afstemming. Het regionaal woningmarktonderzoek wijst uit dat de regio FoodValley niet één samenhangende woningmarkt is. Tussen Ede, Veenendaal en Barneveld is sprake van uitwisseling van woningzoekenden die een samenhangende benadering wenselijk maakt. In het noorden is een overloofunctie vanuit Amersfoort te zien. Afstemming van woningaantallen is gewenst om mis match van vraag en aanbod en ongewenste concurrentie te voorkomen.

De regio signaleert dat alle gemeenten te maken krijgen met de gevolgen van vergrijzing en wil hiermee rekening houden binnen het beperkte woningbouwprogramma. Onder andere door het bouwen van levensloopbestendige woningen. Dit is belangrijk, maar nog belangrijker is dat de regio komt tot een gezamenlijk woonbeleid waarin ook het bestaande woningaanbod wordt betrokken.

De kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend of leegstaand vastgoed zouden eerst in kaart moeten worden gebracht. In het woonbeleid zal het in de toekomst steeds vaker gaan om aanpassing en kwaliteitsverbetering van het bestaande woningaanbod. De betekenis van groei van de woningvoorraad via nieuwbouw neemt af. Ook de vraag naar tijdelijke en beperkte woonruimte (spoedzoekers, gebroken gezinnen, arbeidsmigranten), waarvoor nu vaak recreatiewoningen oneigenlijk gebruikt worden, moet hierbij worden betrokken.

De samenwerking in de regio begint steeds meer vorm te krijgen. Tot het samenwerkingsverband FoodValley behoren naast de vijf Gelderse gemeenten ook drie Utrechtse gemeenten. In de regio FoodValley is een Regionale Woonagenda in ontwikkeling. In de Regionale Woonagenda agenderen partijen in de regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is een belangrijk bespreekpunt.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en Woningcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale opgave voor wonen wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Een onderdeel van het maken van de afspraken is:

- welke kansen zijn er in de bestaande woningvoorraad en in vrijkomend of leegstaand vastgoed en hoe kunnen deze worden benut?
- het ontstaan van overcapaciteit van (harde of zachte) nieuwbouwplannen voorkomen. In de Verdieping 3.2.6 Periodieke heroverweging bouwplannen vindt u meer informatie.

Tot circa 2030 is het in de regio FoodValley niet noodzakelijk om plannen te schrappen maar voor de periode tot 2020 is er overcapaciteit. Fasen en doseren van plannen op basis van een toets op kwaliteit en afzetbaarheid is gewenst. De gemeenten hebben afgesproken dat ze dat proces eerst op gemeentelijk niveau ingaan samen met de betrokken marktpartijen en corporaties.

In samenwerking met de partijen betrokken bij de vastgoedmonitor ontwikkelt de regio een regionale projectenmonitor. Aan de hand daarvan bespreken zij de stand van zaken op de woningmarkt. Verder werken de gemeenten en corporaties samen in het project Woonbewust dat gericht is op het geschikt maken van de bestaande woningvoorraad. Dit betekent onder meer bewoners bewust maken van wat er nodig is om zo lang mogelijk prettig, veilig en zelfstandig te blijven wonen in de eigen woning.

Een sterke gemeentelijke regie en regionale afstemming zijn op de woningmarkt onmisbaar: de gemeente stelt bestemmingsplannen vast, maakt afspraken met corporaties en andere partijen en koopt eventueel grond. Het inzicht groeit dat op termijn een vorm van strategisch voorraadbeheer nodig is. Dit beheer is gericht op alle woningen binnen een gemeente en liefst afgestemd met de regio. Dit is nodig om vraag en aanbod met elkaar in balans te brengen en houden. Het vraagt om kennis van de kansen en mogelijkheden voor:

- aanpassing van de bestaande voorraad;
- sloop met vervangende nieuwbouw;
- verdunning;
- functieverandering van bestaand vastgoed.

Het plan stemt overeen met deze uitgangspunten.

2.2.2. OMGEVINGSVERORDENING

De omgevingsvisie is verder uitgewerkt in de provinciale omgevingsverordening. Voor het plangebied gelden geen bijzondere vereisten.

2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. WELSTANDNOTA

Voor het gebied waarin het perceel ligt, geldt geen apart beeldkwaliteitsplan. Daarmee zijn de reguliere welstandseisen op basis van de welstandsnota van toepassing.

2.3.2. PARKEERBELEIDSPLAN

In december 2007 is het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (september 2017) is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de parkeernormen in de geldende Nota Parkeernormering.

2.3.3. GEMEENTELIJK BELEID VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld. Dit gaat uit van een verdeling van het netwerk naar gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, conform de principes van Duurzaam Veilig. Binnen de mazen van gebiedsontsluitingswegen bevinden zich de verblijfsgebieden met erftoegangswegen. Hierop geldt een snelheid van 30 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/uur buiten de bebouwde kom.

De Julianastraat valt binnen een verblijfsgebied en er mag maximaal 30 km/u gereden worden.

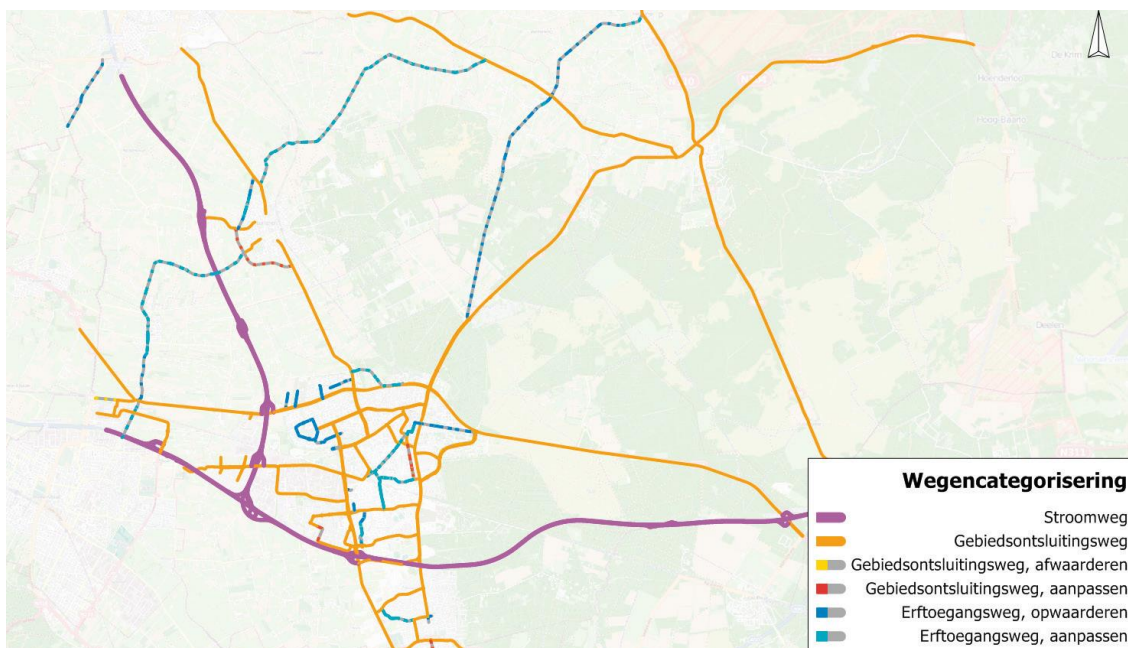


Fig. Wegencategorisering Ede, GVVP 2014

In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. In het GVVP is ook het hoofdnetwerk fiets vastgesteld, bestaande uit snelfietsroutes, primaire en secundaire routes. De uitgangspunten voor de fiets zijn verder in detail uitgewerkt in het Fietsplan, dat is vastgesteld in 2016. Benoemd is dat deze routes dienen te voldoen aan eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort, samenhang en aantrekkelijkheid. In het kader van het Fietsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsplan. Voor de Julianastraat zijn geen fietsmaatregelen bedacht.

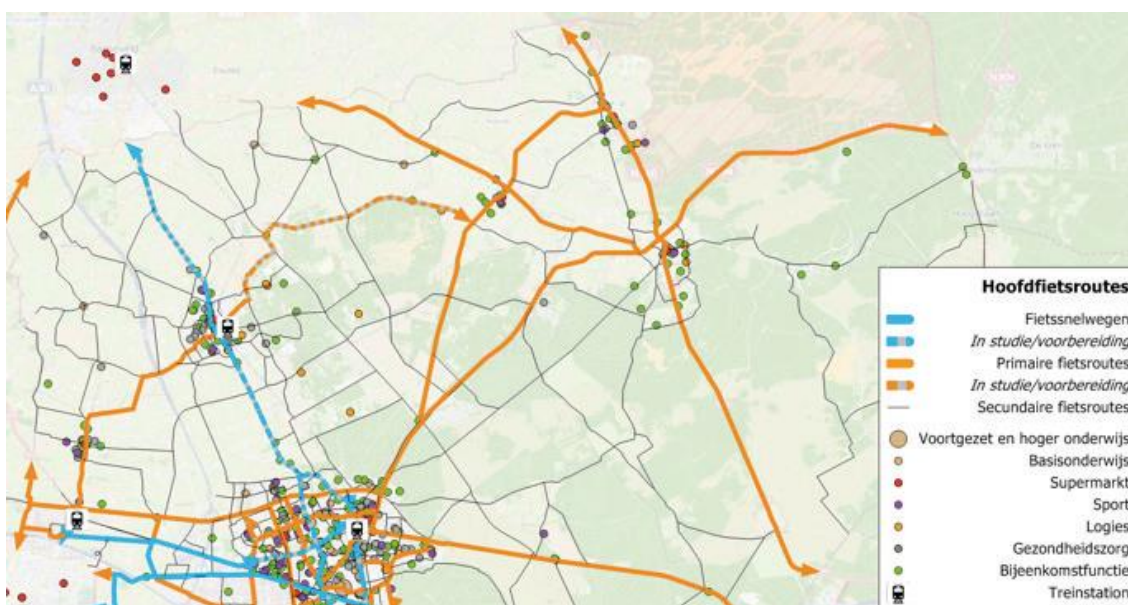


Fig. Fietsnetwerk Ede noord, GVVP 2014

Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Parkeernormering Ede van belang. De Nota Parkeernormering is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.

2.3.4. WATERPLAN

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 & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken

- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden:

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

2.3.4.1. Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

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

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

2.3.5. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR & GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

2.4. Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1. Stedenbouwkundig plan

3.1.1. HUIDIGE SITUATIE

De Julianastraat ligt direct ten westen van het dorpscentrum van Lunteren. Op het perceel Julianastraat 1 staat een gebouw dat vroeger dienst deed als bibliotheek. Het gebouw neemt vrijwel het totale oppervlak van het perceel in beslag. Direct ten noorden van het perceel ligt de Postweg, wat een veelgebruikte (auto)ontsluitingsroute is naar en langs het dorpscentrum. Aan de oostzijde wordt het perceel begrensd door het restaurant 'De Verrassing' en de achtererven van de bebouwing die op de Dorpsstraat is georiënteerd. Aan de westzijde ligt de Julianastraat zelf en direct ten zuiden staat een vrijstaande woning. Aan weerszijden van de Julianastraat wordt gewoond in voornamelijk grondgebonden woningen, bestaande uit overwegend vrijstaand en halfvrijstaand. De bebouwing in de directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met kap. Het voormalige bibliotheekgebouw bestaat uit één bouwlaag en heeft een opmerkelijke dakbeëindiging, bestaande uit 10 afzonderlijke tentdakjes. Daarnaast is er aan de zuidzijde van het gebouw een duidelijke verspringing in goot- en bouwhoogte waarneembaar. Het zuidelijke bouwdeel heeft een nokhoogte van circa 7,8 meter en een goothoogte van circa 4,6 meter en het noordelijk deel heeft een nokhoogte van circa 6 meter en een goothoogte van circa 3,1 meter.

De bouw mogelijkheden binnen het bestemmingsplan 'Lunteren' zijn ruimer dan het huidige gebouw. Zo mag men binnen het bouwvlak 'Centrum' (noordelijke helft van het perceel) een gebouw oprichten van maximaal 11 meter hoog met een maximale goothoogte van 8 meter. De zuidelijk helft van het perceel heeft de bestemming 'Gemengd-4' en hier biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 10 meter hoog te bouwen waarbij de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

3.1.2. NIEUWE SITUATIE

Het gebouw van de voormalige bibliotheek zal plaatsmaken voor drie vrijstaande, levensloopbestendige woningen. Door op deze plek in te zetten op een transformatie naar wonen krijgt de Julianastraat van begin tot eind een woonkarakter. Vooralsnog is het voormalige bibliotheekgebouw qua functie en uitstraling de enige uitzondering. Stedenbouwkundig is het ook wenselijk om op deze plek - direct achter het dorpscentrum (Dorpsstraat) - detailhandelsvierkante meter uit de markt te halen. Daarnaast betreft het hier een bijzonder woningtype: levensloopbestendige woningen. Deze woningen zijn zo ontworpen dat ze geschikt zijn voor iedere levensfase van een bewoner. Met het dorpscentrum bijna letterlijk in de achtertuin is dit dan ook een passende locatie voor de beoogde doelgroep. Ter hoogte van de noordelijke punt van het bestaande gebouw zal in de toekomstige situatie ruimte worden gemaakt voor een ontmoetingsplek. De sierlijke, gebogen haag rond het restaurant 'De Verrassing' vormt een interessante aanleiding om mogelijk door te trekken, dan wel over te laten gaan in een zitelement.

In de huidige situatie bestaat het perceel uit een grote bebouwingskorrel (qua oppervlakte één groot gebouw). Met de transformatie naar grondgebonden woningen ontstaan er drie afzonderlijke volumes, waardoor er een kleine bebouwingskorrel ontstaat, die kenmerkend is voor de Julianastraat (zie figuur 1 en 2). Ook zullen de voorgevelrooilijnen van de afzonderlijke woningen subtiel van elkaar verspringen. De keuze voor levensloopbestendige woningen werd tevens versterkt door het feit dat deze woningtypes relatief een beperkte hoogte hebben: in dit geval een nokhoogte van circa 7 meter en een goothoogte van circa 3 meter.

3.1.3. BUITENRUIMTE

Het plan leent zich er niet voor om nadere eisen aan de buitenruimte te stellen. Het betreft de toevoeging van woningen in een overwegend woongebied, waarbij de voortuinen als zodanig worden ingericht. Parkeren voor de voorgevel is niet toegestaan. Het parkeren kan plaatsvinden naast de te realiseren woningen. Een groene inrichting van de tuinen aan de voorzijde van de woningen is uiteraard gewenst.

3.2. Ontsluiting

3.2.1. AUTOVERKEER

Het plan zorgt niet of nauwelijks voor een stijging van het aantal autobewegingen van en naar het perceel. De bedrijfsfunctie had een andere verkeersaantrekkende functie dan de nu geplande woningen. Maar het aantal voertuigbewegingen is dusdanig beperkt dat het geen effect heeft op de huidige infrastructuur in de omgeving van het plangebied.

3.2.2. LANGZAAM VERKEER (FIETSVERKEER EN VOETGANGERSVERKEER)

Het plan heeft geen invloed op langzaamverkeerroutes. Deze hoeven niet te worden aangepast ter uitvoering van het plan.

3.2.3. OPENBAAR VERVOER

Het plan heeft geen effecten op het openbaar vervoer. Voor zover relevant is de locatie op loopafstand van het openbaar vervoer.

3.2.4. BEVOORRADINGSVERKEER

De wijziging van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie heeft als gevolg dat er geen sprake meer is van (grootschalig) transport. Gelet op de ligging in een overwegend woongebied is dit een positieve ontwikkeling.

3.2.5. CONCLUSIE

Vanuit verkeer zijn er geen beperkingen voor deze ontwikkeling.

3.3. Parkeren

3.3.1. PLANGEBIED

Op basis van de Nota Parkeernormering dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voor het plan geldt een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning (woningen groter dan 120 m² bvo). Op het eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om op een verantwoorde wijze grotendeels in deze parkeereis te voorzien. Voor bezoekers is in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

3.3.2. CONCLUSIE

Vanuit parkeren zijn er geen beperkingen voor deze ontwikkeling.

3.4. Archeologie / cultuurhistorie

3.4.1. ONTWIKKELING EN BELEID

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

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

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

3.4.2. PLANGEBIED

In het plangebied is in 2005 een booronderzoek uitgevoerd (Stiekema 2005). Hieruit bleek dat het plangebied grotendeels verstoord is. Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4.3. CONCLUSIE

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van bovengenoemde informatie is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarde. Een beschermende planologische regeling is dan ook niet noodzakelijk.

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

3.5. Ecologie

3.5.1. GEBIEDSBESCHERMING

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

2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudings-doelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, de Veluwe, bevindt zich op circa 600 meter afstand ten oosten van de onderzoekslocatie. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied in combinatie met de aard en de omvang van de voorgenomen ingreep (sloop en woningbouw) eveneens niet te verwachten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

3.5.2. SOORTBESCHERMING

Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet natuurbescherming de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Er worden drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Econsultancy heeft in augustus 2018 ecologisch onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van algemene broedvogels die mogelijk broeden op de onderzoekslocatie wordt geadviseerd om de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren, om zo verstoring van eventuele nesten te voorkomen. Indien er wel tijdens het broedseizoen wordt gewerkt, wordt geadviseerd om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te laten voeren.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht.

3.5.3. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging mits onderstaande voorwaarden in acht worden genomen.

De zorgplicht van de Wet natuurbescherming blijft van kracht, met name bij de sloop van het bestaande pand. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

3.6. Milieu(zonering)

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven/hinderveroorzakende voorzieningen. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

3.6.1. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Het plan voorziet in drie woningen op een perceel gelegen in een gebied met functiemenging. In de omgeving zijn de centrumfuncties (winkels, horeca, etc.) met wonen op de verdieping in het vigerende

bestemmingsplan Lunteren dusdanig afgekaderd dat activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Voor de bestaande centrumfuncties in het gebied geldt dat op basis van het vigerende bestemmingsplan in het plangebied wonen al is toegestaan, waardoor de beoogde ontwikkeling geen extra beperkingen geeft. Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen is gewaarborgd, en dat er geen bedrijven in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De ontwikkeling houdt tevens in dat de huidige gemengde bestemming komt te vervallen. In algemene zin is dit in een dergelijke omgeving een positieve ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen is gewaarborgd, en dat er geen bedrijven in de omgeving worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Er bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

3.6.2. CONCLUSIE

Er bestaat vanuit het oogpunt van milieuzonering dan geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

3.7. Geluidhinder

3.7.1. WETTELIJK KADER

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 weg 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, indien geluidsmaatregelen niet doelmatig zijn, gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

3.7.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plan voorziet in het realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen. De rond het plan gelegen wegen hebben echter allen een 30 km/uur-regime. Toetsing aan de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (goed woon- en leefmilieu) is akoestisch onderzoek noodzakelijk voor een 30 km/uur weg indien een geluidsbelasting van meer dan 48 dB wordt verwacht. De geluidsbelasting is berekend (zie: 'akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Julianastraat te Lunteren, Econsultancy, kenmerk 7145.003, 14 september 2018').

Als gevolg van de Julianastraat is geluidsbelasting maximaal 54 dB en van de Postweg maximaal 53 dB. De gecumuleerde geluidsbelasting (exclusief aftrek van 5 dB) is maximaal 61 dB. Hieronder worden maatregelen afgewogen.

Bron- en overdrachtsmaatregelen

Het vervangen van het bestaande asfalt voor stiller asfalt is niet doelmatig. Dit vanwege de beperkte geluidsreductie ten opzichte van de aanzienlijke kosten.

Voor overdrachtsmaatregelen geldt eveneens dat het realiseren van geluidswallen en/of schermen nooit in verhouding met de kleinschaligheid van het geprojecteerde plan kan zijn. Daarnaast zullen afschermbare maatregelen vanwege de ontsluiting van de woningen maar zeer beperkt mogelijk en binnen stedelijk gebied niet wenselijk zijn. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard stuiten.

Gevelmaatregelen

Het geluidsniveau binnen geluidsgevoelige bestemmingen mag niet hoger worden dan de wettelijk vereiste binnenwaarde. Voor weglawaai bedraagt deze waarde 33 dB voor woningen. Gelet op de gecumuleerde geluidsbelasting van respectievelijk 59, 60 en 61 dB, betekent dit dat een gevelwering noodzakelijk is van respectievelijk 26, 27 en 28 dB. In het rapport '3 Woningen Julianastraat te Lunteren - geluidwering gevels' (S&W Consultancy, rapportnr. 2181289 d.d. 19 oktober 2018) is de karakteristieke geluidwering van de gevels van de woningen bepaald. Op grond van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit, indien de bouwkundige voorzieningen zoals in paragraaf 3.5 t/m 3.7 van het rapport omschreven, worden uitgevoerd.

Verder zijn de woningen op een wijze gesitueerd dat geluidluwe gevels kunnen worden gerealiseerd.

3.7.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaai geen belemmering vormt voor realisatie van dit plan.

3.8. Luchtkwaliteit

3.8.1. WETTELIJK KADER

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

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

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

3.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED EN CONCLUSIE

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Uit de NSL-monitoringsresultaten blijkt dat in de omgeving van het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer.

3.8.3. CONCLUSIE

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

3.9. Externe Veiligheid

3.9.1. WETTELIJK KADER

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

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

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.

3.9.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

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

3.9.3. CONCLUSIE

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

3.10. Hoogspanningslijnen

3.10.1. ALGEMEEN

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

Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

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

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

3.10.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

De nieuwe bebouwing ligt op ruime afstand van de dichtstbijzijnde hoogspanningslijn. Deze wordt daarmee niet opgericht binnen een zakelijk rechtstrook. Ook is er geen sprake van nieuwe, gevoelige bebouwing binnen de magneetveldzone van een hoogspanningslijn.

3.10.3. CONCLUSIE

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor het plan.

3.11. Water

3.11.1. WATERWET EN WATERTOETS

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.

Watertoets

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

3.11.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Wel ligt het gebied in de grondwaterfluctuatietoneel. Dit betekent dat bij de bouw van de nieuwe woningen rekening moet worden gehouden met hogere grondwaterstanden door invloed van klimaatverandering en langjarige fluctuaties.

Vuilwater

Ter plaatse van het plangebied is vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. De nieuwe woningen kunnen hun afvalwater hierop aansluiten. Voor de nieuwe woningen dient een rioolaansluiting te worden aangevraagd.

Hemelwater

In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Conform het beleid van de gemeente Ede dient bij de nieuwbouw het hemelwater afstromend van het nieuwe verharde oppervlak (dak- en terreinverharding) te worden geïnfiltreerd in de bodem. Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool. Het overtollige regenwater mag bovengronds afstromen richting de openbare weg. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Grondwater

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

3.11.3. CONCLUSIE

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van drie woningen aan de Julianastraat.

3.12. Bodem

3.12.1. ALGEMEEN

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Met de Bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. Deze kaart is vastgesteld

door het college van B & W op 12 juli 2018. 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. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een omgevingsvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn over de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan.

Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

3.12.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Tijdens de uitvoering van het veldonderzoek is gebleken dat de bovengrond van de locatie tot circa 1,0 m-mv geroerd is. In deze betreffende bodemlaag bevinden zich verspreid over de locatie zintuiglijk zeer lichte bijmengingen van baksteen en plaatselijk kooldeeltjes. De waargenomen bijmenging van baksteen zijn niet als asbestverdacht beschouwd. Zintuiglijk is op en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat geen onderzoek naar asbest conform de NEN 5707 en/of NEN 5897 is uitgevoerd. Dit omdat uit de beschikbare historische informatie de locatie niet verdacht is op asbest in bodem.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de twee mengmonsters van de geroerde bovengrond licht verhoogde gehalten aan lood, zink en/of PAK zijn aangetoond. In het enkele mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters aangetoond. Dit geldt eveneens voor het grondwater.

3.12.3. CONCLUSIE

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat er op basis van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen herontwikkeling van de locatie. De resultaten vormen geen reden voor het verrichten van een nader bodemonderzoek ter plaatse.

Opgemerkt dient te worden dat er in pandig geen boringen zijn uitgevoerd. Gezien het voormalig gebruik van de locatie wordt de kwaliteit van de bodem onder het aanwezige gebouw niet slechter ingeschat als ter plaatse van het overige terrein. Dit mede gebaseerd op de beschikbare historische (bodem)informatie die voor de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek is verzameld.

3.13. Veiligheid

3.13.1. BELEID VEILIGHEID

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

3.13.2. BEREIKBAARHEID

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen.

3.13.3. OPKOMSTTIJD

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

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

3.13.4. EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van Externe Veiligheid hebben wij getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

3.13.5. CONCLUSIE

De ontwikkeling is in lijn met de wettelijke en beleidsmatige uitgangspunten in het kader van Veiligheid.

3.14. Duurzaamheid

3.14.1. BELEID REGELGEVING

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

3.14.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Bij de ontwikkeling van het plangebied ligt ook een opgave bij het zo energiezuinig en toekomstbestendig maken van het gebied. Naast alle regelgeving wordt aansluiting gezocht bij de beleidsambities en de gemeentelijke Routekaart om in 2030 55% CO2 te hebben gereduceerd, onafhankelijk van aardgas te worden en om in 2050 energieneutraal te zijn.

Dit kan door:

- Maximaliseren van het aantal zonnepanelen
- Besparing op de warmtevraag en een toename van het aandeel duurzame warmte
- Het sluiten van de grondstoffenkringloop door verdergaande toepassing van duurzame (innovatieve) materialen in gebouwen en omgeving via hernieuwbare grondstoffen, materialen met lagere CO2 emissie bij productie en groene daken en gevels.

3.14.3. CONCLUSIE

Het aspect duurzaamheid biedt kansen en mogelijkheden voor dit plan.

Uitvoerbaarheid

4.1. Algemeen

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

4.2. Economische uitvoerbaarheid

4.2.1. EIGENDOM

Het plangebied betreft de percelen kadastraal bekend onder Gemeente Lunteren, sectie K, nrs. 7399 en 6779 (deels). Het perceel komt in eigendom bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling van het perceel, inclusief de bouw van de woningen, vindt plaats door middel van financiering door de initiatiefnemer. Er is gelet op de omvang van het plan geen reden om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

4.2.2. PLANSCHADE

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.

4.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten behoeve van het plan wordt een omgevingsvergunningprocedure doorlopen. Een onderdeel van deze procedure is het publiceren van een conceptbesluit, inclusief onderhavige onderbouwing. Belanghebbenden kunnen een reactie indienen op dit conceptbesluit. Op basis hiervan wordt geïnventariseerd wat het draagvlak voor het plan is.