



Paardenwei

Lunteren

Ruimtelijke onderbouwing

Paardenwei

Lunteren

Ruimtelijke onderbouwing



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K23440
Datum: 26 juni 2025
Titel: Lunteren, Paardenwei
Projectleider: P. Wallenburg
Auteur: T. Visser / P. Wallenburg

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Afwijkingsprocedure	9
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	10
2.1	Bestaande situatie	10
2.2	Gewenste situatie	11
3	Beleidskader.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4	Uitvoeringsaspecten	23
4.1	Flora- en fauna	23
4.2	Bomen en groen	27
4.3	Archeologie.....	29
4.4	Cultuurhistorie.....	30
4.5	Verkeer en parkeren	32
4.6	Luchtkwaliteit	32
4.7	Bodemkwaliteit.....	34
4.8	Geluidhinder	35
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	36
4.10	Externe veiligheid	38
4.11	Kabels en leidingen	41
4.12	Hoogspanningsleidingen.....	41
4.13	Water	42
4.14	Duurzaamheid	44
4.15	Brandveiligheid	45
4.16	M.e.r.-beoordeling.....	46
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	48
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6	Eindconclusie.....	51

Bijlagen:

- Inrichtingsplan, Van Zetten, 15-11-2024
- Ecologische quickscan, Ecoresult, 09-03-2023
- Soortgericht onderzoek ransuil, eekhoorn, marterachtigen en vleermuizen, Econu, 06-10-2022
- Besluit vergunning Wet natuurbescherming hoofdstuk 2, Provincie Gelderland, 2023-012440
- Archeologisch onderzoek, ADC ArcheoProjecten, 13-04-2022
- Notitie cultuurhistorie, SPA WNP, 17-03-2022
- Verkennend bodemonderzoek, ABO-Milieuconsult, 22-03-2022
- Watertoets, SPA WNP, 15-09-2023
- Waterhuishoudkundig rapport, BOOT, 16-04-2024
- Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, Kubiek, 23-01-2025
- Akoestisch onderzoek, Gemeente Ede, 07-03-2023
- Technische specificatie trafo Alphen Pacto 25, Liander, 04-2022
- Natuurinclusiviteit Paardenwei Lunteren, Kreeft Ontwikkeling, 25-04-2024
- Beknopte checklist 'het puntensysteem', Kreeft Ontwikkeling, 25-04-2024
- Positienummers Natuur-inclusieve maatregelen, Kreeft Ontwikkeling, 25-01-2024
- Inpassingskaart groencompensatie, Kreeft Ontwikkeling, 10-03-2025
- Boom Effect Analyse (BEA), Ecoresult, 23-05-2024
- Boombeschermingsplan, Kreeft Ontwikkeling, 14-04-2025

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Mede met oog op de aanhoudende druk op de woningmarkt heeft de gemeenteraad van Ede op 23 februari 2023 een startnotitie vastgesteld om woningbouw te realiseren op de inbreidingslocatie aan de Paardenwei in Lunteren. In de startnotitie zijn hierbij de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en ambities opgenomen, waaronder:

- Woningbouw te realiseren op de inbreidingslocatie aan de Paardenwei;
- Als bandbreedte circa 25 woningen van verschillende typologie te hanteren, waaronder beneden-bovenwoningen, rijwoningen, hoekwoningen etc., afhankelijk van de verdere uitwerking van het plan;
- In de stedenbouwkundige compositie is naast woningbouw ook de groene kwaliteit van belang;
- Als vertrekpunt bij de uitwerking de participatie aanpak / omgevingsmanagement te gebruiken;
- Er elders in de gemeente een passende groeninrichting van tenminste 130 m² gerealiseerd zal worden om zo de compensatie voor de bouw van de woning aan de Goorsteeg 22 Ede te doen behouden.

Thans is Kreeft Ontwikkeling B.V. voornemens om de locatie Paardenwei in Lunteren te ontwikkelen ten behoeve van 25 woningen. De locatie Paardenwei betreft het binnenterrein gelegen tussen de Paardenwei, Edeseweg, Iepaan en Oude Arnhemseweg in Lunteren. De beoogde nieuwbouw bestaat uit diverse typologieën, zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en beneden-bovenwoningen. In het verleden was het binnenterrein deels in gebruik ten behoeve van een boomkwekerij (behorende bij Edeseweg 13) en deels als weide met een schuilgelegenheid. De beperkte bebouwing die aanwezig is, wordt gesloopt.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en doorloopt, nu de aanvraag omgevingsvergunning heeft plaatsgevonden vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, de projectafwijkingsprocedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Met deze zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo (hierna aangeduid als projectafwijkingsbesluit) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Paardenwei in Lunteren. De locatie ligt in de bebouwde kom waarbij de directe omgeving wordt gekenmerkt door de hoofdzakelijke aanwezigheid van woningen. Meer specifiek betreft de locatie het binnenterrein gelegen tussen de Paardenwei, Edeseweg, Iepaan en Oude Arnhemseweg. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lunteren, sectie C, percelen 2932, 3812, 4806 en 4807. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van ruim 6.900 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.





Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: pdok.nl)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: perceelloep.nl)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van zowel het bestemmingsplan 'Lunteren' (vastgesteld 11 december 2014) als het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 – 2e ronde' (vastgesteld 17 maart 2016).

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemmingen 'Wonen' (deels met de functieaanduiding 'groen') en 'Tuin'. De gronden zijn hier in hoofdzaak respectievelijk voor de functies wonen en tuin bestemd. Binnen de woonbestemming mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Binnen de tuinbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Verder zijn op het gehele plangebied de bestemmingsplannen 'Ede, Parapluplan Parkeren' (vastgesteld 13 september 2018) en 'Ede, Parapluplan Wonen' (vastgesteld 5 november 2020) van toepassing. Het parapluplan parkeren bevat uniforme bepalingen die verwijzen naar de geldende gemeentelijke beleidsregels voor het stellen van parkeernormen. Het parapluplan wonen scherpst in de bestemmingsomschrijving de toegestane functie 'wonen' aan naar 'wonen in de vorm van een woning'.

De plannen zijn strijdig met de vigerende bestemmingsplannen omdat de beoogde woningen buiten een bouwvlak vallen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Lunteren' met globale begrenzing plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.4 Afwijkingsprocedure

Zoals aangegeven in de voorgaande paragrafen 1.1 en 1.3, wijkt de beoogde ontwikkeling af van het geldende bestemmingsplan. Daarom is voor het project een projectafwijkingsbesluit aangevraagd. Aangezien deze aanvraag vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 heeft plaatsgevonden, is de projectafwijkingsprocedure onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Met deze zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch te regelen. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Voor een projectafwijkingsbesluit is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig van de gemeenteraad; in dit geval echter niet, omdat het plan valt onder de categorie 'woningbouw' zoals vastgesteld door de gemeenteraad in de generieke verklaring van geen bedenkingen. Voor zover relevant is de raad echter in een eerdere fase van de planvorming (vaststelling startnotitie) al gevraagd om een bindend advies in het kader van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, omdat de verwachting was dat dit plan onder de Omgevingswet zou worden aangevraagd. Inhoudelijk zou dit bindend advies kunnen worden gelijkgesteld met een verklaring van geen bedenkingen. De conclusie is dan ook dat zowel procedureel als inhoudelijk het vragen van een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied vormt in de bestaande situatie een binnenterrein (weiland) dat is gelegen tussen de twee historische wegen Edeseweg en Oude Arnhemseweg. Langs deze wegen ligt kleinschalige lintbebouwing en bevindt zich hoofdgroenstructuur. De lintbebouwing is dorps en bescheiden van karakter. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de leplaan met daarlangs kleinschalige lintbebouwing. Aan de zuidkant ligt het in 2015 gerealiseerde project De Eekhoorn, bestaande uit vrijstaande woningen, tweekappers en rijwoningen in jaren '30 stijl.

Het binnenterrein sluit direct aan op de achtertuinen van de woningen en wordt nu met de auto ontsloten via de Paardenwei, die vanaf de Edeseweg bereikbaar is. Vanaf de Edeseweg wordt het binnenterrein ook met een langzaamverkeer pad ontsloten.

In het verleden was het binnenterrein deels in gebruik ten behoeve van een boomkwekerij (behorende bij Edeseweg 13) en deels als weide met een schuilgelegenheid.



Plangebied bestaande situatie (bron: Bouwbedrijf Kreeft)





Bestaande bebouwing schapenwei (bron: Bouwbedrijf Kreeft)

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden aan Paardenwei middels inbreiding 25 woningen gerealiseerd in een hofje dat aansluit op het al ontwikkelde project De Eekhoorn. Er worden 8 beneden-bovenwoningen gerealiseerd (4 beneden- en 4 bovenwoningen). Daarnaast worden 17 grondgebonden woningen gerealiseerd, waaronder 12 rijwoningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen en 1 vrijstaande woning. Deze woningen zijn geschikt voor zowel senioren als kleine huishoudens, wat zorgt voor flexibele woningen en doorstroom op de woningmarkt.

Het nieuwe plan sluit aan op de bestaande ontsluitingsvorm. De bestaande ontsluiting loopt tussen de bestaande bebouwing door naar het achtergebied en wordt gebruikt als ontsluiting van het nieuwe woonhofje. De laan in het hofje wordt begeleid door vier volumes met seniorenwoningen en een volume met beneden-bovenwoningen. Aan de kop van de laan vindt de begrenzing plaats met vier twee-onder-één-kap woningen en één vrijstaande woning met een levensloopbestendig programma. Voor deze typologie woning is gekozen voor een passende korrelgrootte, namelijk één bouwlaag met een kap.

- De beneden-bovenwoningen (blok 6) hebben een goothoogte van ca. 3 meter en een nokhoogte van ca. 7,9 meter;
- De seniorenwoningen (blokken 1, 2, 3 en 5) hebben een goothoogte van ca. 3 meter en een nokhoogte van ca. 7 meter;
- De woningen in blok 4 hebben een goothoogte van maximaal 3,7 meter en een nokhoogte van ca. 9,3 meter





Overzicht plangebied gewenste situatie (bron: TVA architecten)

Het hofje heeft een informeel en groen karakter, waarbij de bebouwing en beplanting de laan in het woonhofje begeleidt. En uiteindelijk zijn begrenzing vindt aan de noordzijde van het plan. Voor waterbuffering is een wadi aan het begin van het plangebied opgenomen en de parkeerplaatsen worden uitgevoerd in groene parkeerverharding. De woningen zijn allemaal georiënteerd op het middengebiet, waarbij de lage volumes aan de achterzijde hun aansluiting zoeken bij de bestaande randbebouwing. Het inrichtingsplan wordt als vergunningsvoorwaarde in omgevingsvergunning opgenomen.

De diversiteit zit hem in de verschillende types en daarbij verschillende doelgroepen die in het plan zitten. Vrijstaande-, ouderen-, twee-onder-één-kap en beneden-bovenwoningen geven ruimte voor een brede doelgroep en een divers buurtgemeenschap.





Concept vogelvlucht gewenste situatie (bron: TVA architecten)

Met de architectuur wordt tenslotte een eenheid gezocht, zonder daarbij te vervallen in repetitie. Met een palet van drie bakstenen worden alle woningen gemaakt. Hierbij worden bepaalde (houten) details of accenten tussen de verschillende types gedeeld. Hiermee wordt een samenhangend maar divers beeld bereikt passend bij moderne hof-bebouwing.

De woningen worden duurzaam ontwikkeld met een BENG label. Aan het hofje zijn een groene structuur en twee parkeerhoven gepland. De overgang tussen particulier en openbaar terrein wordt met een groene haag vormgegeven. In het plangebied worden naast het handhaven van bestaande bomen ook nieuwe bomen aangeplant. Tenslotte is een wadi voorzien.

Het te ontwikkelen plangebied zal worden ontsloten via de bestaande Paardenwei, die aantakt op de Edeseweg. Voor fietsers en voetgangers is er daarnaast ook een rechtstreekse aansluiting op de Edeseweg.

Groencompensatie

Voor het toevoegen van een woning aan de Goorsteeg 22 te Ede (kadastraal bekend: Ede, sectie I, nummer 1572) is destijds onder meer de voorwaarde gesteld dat de bebouwing en verharding op een gedeelte van onderhavige planlocatie (kadastraal bekend: Lunteren, sectie C, nummer 3812) volledig zouden worden verwijderd. Dit, zoals beschreven in het bestemmingsplan 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 - 2e ronde' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2015AGBG0008-0301 van de gemeente Ede. Tevens kreeg het onderhavige perceel de functieaanduiding 'groen', waardoor hier niet gebouwd zou mogen worden.

Om onderhavige locatie wel in te kunnen zetten voor woningbouw, is dit plan voorzien van extra groen, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van insectenvriendelijke struiken, een wadi, haagbeuken, halfgroene verharding en ca. 500 vierkante meter kruidenrijk grasmengsel in de bermen, wadi's en de



boomspiegels. Daarnaast zal op een perceel achter de Edeseweg 42 in Lunteren (kadastraal bekend: Lunteren, sectie C, nummer 4997) 130 m² groen worden gerealiseerd, waarbij aanleg en instandhouding van de groencompensatie conform de inpassingskaart worden vastgelegd.



Concept impressie bebouwing gewenste situatie (bron: TVA architecten)

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en projectafwijkingsbesluiten rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen en projectafwijkingsbesluiten moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing bij een projectafwijkingbesluit dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.



In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 25 woningen, waardoor het doorlopen van de laddertoets noodzakelijk wordt geacht.

Behoeft

Voor Ede is in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop is nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio. Een belangrijk deel hiervan komt voor rekening van de gemeente Ede.

Ook voor de periode tot 2040 wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel Food Valley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen, waarvan een groot deel in Ede Stad zal worden gerealiseerd (tot 2040). De realisatie van de 25 woningen sluit aan bij deze woningbouwopgave.

Binnen bestaand stedelijk gebied

De realisatie van de woningen wordt binnen -en in directe aansluiting op bestaand stedelijk gebied uitgevoerd. De omgeving is aan te merken als een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca en is hiermee gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De woningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Ede aanwezig is voor de toekomst/lange termijn.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 hebben de Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Het woord 'gaaf' heeft twee betekenissen. Gaaf betekent mooi, en gaat over wat - historisch en landschappelijk gezien - heel mooi en ongeschonden is. Gaaf verwijst ook naar wat nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat bij de verschillende provinciale uitdagingen centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities op het terrein van energietransitie, klimaatadaptie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat, wordt richting gegeven aan de focuspunten.

De ambities op het gebied van woon- en leefomgeving zijn in een aparte paragraaf toegelicht. Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan de gezondheid. Goed



wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. Er wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland. Bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied is het uitgangspunt. Het liefst wordt er getransformeerd, maar als het nodig is wordt uitbreiding aan de rand van steden of dorpen toegestaan.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootse deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Deze moeten worden verduurzaamd, en bij nieuwe woningen wordt duurzaamheid meteen toegepast. Om tot voldoende aanbod te komen gaat de provincie in gesprek met de Gelderse regio's, en worden regionale afspraken gemaakt over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen.

Conclusie

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 25 woningen voor verschillende doelgroepen (o.a. senioren) in bestaand stedelijk gebied. De woningen worden duurzaam ontwikkeld met een BENG label. Het plangebied ligt volgens de kaarten bij de omgevingsvisie in de grondwaterfluctuatietoneel en het windenergie aandachtsgebied. Beide vormen geen belemmering voor het planvoornemen. De ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Bij de Omgevingsvisie is een omgevingsverordening opgenomen. Deze voorziet niet in nieuw beleid, en is daarmee beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. Geraadpleegd is de geconsolideerde Omgevingsverordening van januari 2023, welke is bijgewerkt tot op actualisatieplan 9 (vastgesteld 5 juli 2022).

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied en is niet gelegen in Nationaal landschap, Gelders Natuurnetwerk en/of de Groene ontwikkelingszone.

In artikel 2.2 is bepaald dat een nieuwe woningbouwontwikkeling alleen mogelijk is als deze past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Zoals volgt uit paragraaf 3.1.3 en 3.3.1 is dit het geval.

In artikel 2.7a is bepaald dat bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling er een toelichting wordt gegeven voor wat betreft klimaatadaptatie. Zie hiervoor paragraaf 4.14.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2.0 / woningbouwafspraken Regio Food Valley

In de gemeente Ede en de gehele Regio Food Valley is sprake van een sterke bevolkings- en huishoudensgroei en daarbij een stevige behoefte aan nieuwe woningen. De productiecijfers van de afgelopen jaren laten dat goed zien (waarbij de groei in vestigers van buiten de Regio Food Valley significant is). In de jaren 2020 - 2022 zijn ruim 2.250 woningen netto aan de voorraad toegevoegd (Nota Woningbouwproductie 2022). In de driejaarstermijn daarvoor waren dat er netto ruim 2.350. Voor Ede is destijds in de provinciale afspraken (Regionale Woonagenda 2.0) een bandbreedte opgenomen



voor de periode 2017 - 2027 van circa 4.500 - 5.500 woningen. Daarbovenop werd nog een extra woningbehoefte berekend voor de Regio Food Valley van ruim 800 woningen voor de overloop vanuit de Utrechtse regio, waarvan een belangrijk deel voor rekening van de gemeente Ede zou komen.

De woningbehoefte is sterker gebleken dan toen ingeschat. En ook voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen. Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op de Regionale Woonagenda 2.0 (2018-2021).

In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

Conclusie

Voorliggend plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën).

Het plan voorziet in de realisatie van 25 woningen in diverse prijsklassen, waaronder een groot deel in het betaalbare segment. Aan dit type woningen is momenteel - zowel gemeentelijk, regionaal als landelijk - zeer veel behoefte en sluit goed aan op de afspraken vanuit de Woondeal, waarbij een sterke focus op betaalbare woningen ligt. De woningbehoefte blijft de komende jaren sterk aanwezig, zo blijkt ook uit de Primosprognoses. De behoefte aan de ontwikkeling is daarmee voldoende aangetoond.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 'Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch' vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen.

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

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



Conclusie

De beoogde invulling van braakliggende percelen aan de Paardenwei in Lunteren past binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Ede. De ontwikkeling ziet op compacte groei aansluitend op het karakter van Lunteren en de plaatselijke bereikbaarheid. Hierbij is ruimte voor groen en water en wordt invulling gegeven aan duurzaamheid. Tevens is sprake van een gevarieerd woonprogramma afgestemd op de vraag.

3.4.2 Woonvisie en gemeentelijke woningbouwprogrammering

De gemeente Ede stelt in de Woonvisie Ede 2030 het wonen in de toekomst centraal. Uitgangspunt is het prettige en goede wonen uit te bouwen en voor de toekomst te waarborgen. De visie op het gebied van wonen is hierbij gekoppeld aan ambities onder andere op het gebied van wonen en zorg, duurzaamheid, en food.

Het doel van de Woonvisie is om te komen tot een integrale visie op het wonen in de gemeente Ede en daarbij behorend kwantitatief en kwalitatief ontwikkelingskader voor zowel de bestaande woningvoorraad als het nieuwbouwprogramma. Het implementeren van de Woonvisie moet leiden tot realisatie van een woongebied in stad en dorpen dat blijvend voldoet aan de behoeften en wensen van de consument in de breedste zin van het woord en tegelijkertijd passend is bij de ambities die Ede heeft. De Woonvisie geeft richting en benoemt de 'stip op de horizon'. Aangezien de woningmarkt verre van maakbaar is en de toekomst in hoge mate onvoorspelbaar, is de weg ernaar toe niet in 'beton gegoten' maar jaarlijks aanpasbaar. Hierdoor ontstaat ruimte om mee te bewegen met de omstandigheden van dat moment, zonder de lange termijn doelstellingen te verliezen.

Om meer differentiatie in het wonen binnen bestaand bebouwd gebied te krijgen en/of zogenaamde 'rotte kiezen' aan te pakken komt er ruimte voor nieuwe kleinschalige binnenstedelijke ontwikkelingen. Hiermee wordt de juiste balans gevonden tussen het realiseren van nieuwbouwlocaties en het accommoderen van woningbouw op binnenstedelijke locaties.

Voor de komende jaren wordt volgens de meest recente prognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om ruimte voor 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om ruimte voor 15.000 woningen (tot 2040), waarvan een groot deel in Ede Stad zal worden gerealiseerd zowel op binnenstedelijke als uitleglocaties.

Conclusie

Onderhavig initiatief sluit aan bij de ambities binnen de Woonvisie waarbij er binnen bestaand stedelijk gebied middels een inbreiding woningen worden gerealiseerd, die aansluiten bij de woningbehoefte. Hierbij wordt ruimte geboden aan een initiatief vanuit de markt. Het plan voorziet in sociale huur en biedt kleine woningen, geschikt voor senioren en kleine gezinnen. Dit zorgt voor flexibele woningen en voor doorstroom op de woningmarkt. De woningen worden als volgt in de markt gezet:

Categorie	Aantal	Percentage
Sociaal laag - huur	8	32%
Sociaal hoog - koop	4	16%
Bereikbaar	5	20%
Duur	8	32%



Voor de ontwikkeling is in de startnotitie en overeenkomst(en) tussen ontwikkelaar en gemeente bepaald dat navolgende gemeentelijke woningbouwprogrammering (2023) van toepassing is: 50% betaalbaar (waarvan 35% sociaal laag en 15% sociaal hoog), 20% bereikbaar en 30% vrij.

Eerst in oktober 2022 is het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningbouwprogrammering aangepast. Hierin is bepaald dat het aandeel sociale huur en sociale koop tenminste 35% i.p.v. 30% moet beslaan. Voor 25 woningen zouden dat 8,75 woningen moeten zijn. Gelet op het feit dat deze woningen beneden-bovenwoningen zijn, is dat afgerond naar 8 woningen. De beneden bovenwoningen zijn zorgvuldig vormgegeven en met de buurtbewoners afgestemd.

Het plan voldoet aan de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie en de woningbouwprogrammering gemeente Ede 2023.

3.4.3 Koersnota mobiliteit

Het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede sluit aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om de gemeente Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden. Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips. Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto. Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden. De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. Dit betekent bijvoorbeeld dat de parkeernormen aansluiten op de wijze waarop een gebied bereikbaar is en de ontwikkelingen in het autobezit. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is.

Conclusie

Het plangebied wordt ontsloten vanuit de bestaande Paardenwei. Om het voor fietsverkeer aantrekkelijker te maken, is er een direct pad naar de Edeseweg. Voorts wordt met het plan voorzien in de parkeerbehoefte. Zie voor verdere toelichting op de aspecten verkeer en parkeren paragraaf 4.5.



3.4.4 Welstandsnota

De Welstandsnota 2013 bevat de welstandscriteria zoals die gelden binnen de gemeente Ede. Onderhavig plangebied valt daarbij binnen het gebied 'dorpse uitbreidingen'. Dit betreffen de gebieden rond de oude kernen van Ede, Lunteren en Bennekom die volgens de eerste vooroorlogse uitbreidingsplannen zijn aangelegd en waar ook na de Tweede Wereldoorlog op is voortgebouwd. De welstandsnota dient als toetsingskader voor het welstandsadvies dat noodzakelijk is bij het verlenen van Ruimtelijke onderbouwing van de Paardenwei.

Achtergrond en plaatsing in de historie

Voor Lunteren volstaat tot de Tweede Wereldoorlog het raamwerk van bestaande straten omdat daarin nog enige ruimte is voor woningbouw. Daarna zien we vooral een afronding van de dorpse uitbreidingsstructuren en een groei met name in de oostelijke richting.

Beeldkenmerken

- kleinschalige, informele uitstraling;
- gevarieerd straatbeeld, elk individueel pand is anders (eenvormigheid beperkt zich in hoofdzaak tot rijenwoningen);
- variatie in bouwstijl, kapvorm, detaillering, kleur- en materiaalgebruik. Bij rijenwoningen is er wel eenheid binnen het blok;
- panden hebben een rechthoekige basisvorm met kap;
- oriëntatie op de weg, nokrichting eenduidig of juist variabel;
- aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw.

Welstandscriteria

- de bebouwing sluit aan bij de beeldkenmerken van het gebied;
- de gegeven situatie vormt het uitgangspunt.

Conclusie

Het woonhofje aan de Paardenwei is een inpassing in het raamwerk van de bestaande stedenbouwkundige patronen van Lunteren. Na de Tweede Wereldoorlog is de informele stedenbouwkundige structuur meer verdicht, met voornamelijk woningbouw, wat geleid heeft tot een variatie aan individuele grondgebonden woningen uit verschillende perioden.

Het woonhofje aan de Paardenwei bestaat uit 25 woningen met een divers programma. De woningen zijn kleinschalig opgezet met een informeel karakter. De informaliteit wordt gevonden in de getrapte begeleiding van de laan in het woonhofje door de verschillende volumes. De variatie wordt gevonden in kapvorm en materiaalgebruik, waarbij de volumes onderling verbonden zijn maar wel een verscheidenheid kennen. De woningen zijn op het binnengebied georiënteerd en zoeken met de aan- en bijgebouwen hun aansluiting bij de omringende bebouwing.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Zorgplicht

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.



Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000 gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Gebiedsbescherming

Ecologische quickscan

Door Ecoresult is een ecologische quickscan uitgevoerd. In de quickscan is onderstaande figuur opgenomen met betrekking tot beschermde gebieden. Voor wat betreft Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, Weidevogelgebied en beschermde houtopstanden kunnen negatieve effecten op voorhand worden uitgesloten. Er is enkel sprake van een potentieel negatief effect wat betreft het nabijgelegen stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Veluwe'.

Type	Afstand tot plangebied	Negatief effect	Nader onderzoek	Mitigerende maatregelen	Ontheffing
Natura 2000	508 meter	Ja	Ja, AERIUS berekening	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Gelders Natuurnetwerk	508 meter	Nee	Nee	Nee	Nee
Groene Ontwikkelingszone	900 meter	Nee	Nee	Nee	Nee
Weidevogelgebied	13,9 kilometer	Nee	Nee	Nee	Nee
Beschermde houtopstanden	N.V.T.	Nee	Nee	Nee	Nee

Tabel met verwachte effecten van de ontwikkeling op beschermde gebieden en de te nemen vervolgstappen (bron: Ecoresult)

Stikstofdepositie

Natura 2000-gebied De Veluwe kent stikstofgevoelig habitat. Het plangebied ligt op een afstand van circa 520 meter van de Veluwe, waardoor het op voorhand niet is uitgesloten dat vanwege de ontwikkeling sprake is van stikstofdepositie op Natura2000-gebied.

Indien er Natura 2000-gebieden zijn waar de stikstofdepositie in de beoogde situatie boven de kritische depositie grenswaarde (0,00 mol N/ha/j) ligt, zijn onder dergelijke omstandigheden significant negatieve effecten niet op voorhand uit te sluiten zodat een passende beoordeling is vereist.

Er is om die reden - aan de hand van de rekenmodule AERIUS - een berekening gemaakt van het effect van het plan op de stikstofdepositie op de Veluwe. In de berekening is gebruik gemaakt van de mitigerende maatregel extern salderen met de vrijgekomen stikstofruimte van een agrarisch bedrijf, gelegen aan de Edeseweg 38 te Lunteren. Uit de berekeningen volgt dat het plan dan een toename van maximaal 0,00 mol N/ha/jaar veroorzaakt op de grens van Natura 2000-gebied.

De provincie Gelderland heeft hiervoor inmiddels een vergunning verleend in het kader van de Wet natuurbescherming (zaaknummer 2023-012440). Deze vergunning is inmiddels ook onherroepelijk. De



provincie heeft aangegeven de AERIUS-verschilberekening (beoogde situatie versus de referentiesituatie en salderingssituatie) te beschouwen als passende beoordeling.

Gelet op de berekening waaruit blijkt dat het plan – met toepassing van het hiervoor benoemde extern salderen - geen (significant) negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied, is de conclusie dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Door toepassing van extern salderen kan het plan worden gerealiseerd én in gebruik worden genomen zonder dat er sprake is van een toename van stikstofdepositie op de Veluwe.

4.1.3 Soortenbescherming

Ecologische quickscan

Door Ecoresult is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan is wat betreft beschermde soorten gebleken dat:

- Negatieve effecten op de volgende beschermde soorten en functies niet op voorhand zijn uit te sluiten
 - Ransuil: Vaste rust- en verblijfplaatsen
 - Vleermuizen (Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis): Vaste rust- en verblijfplaatsen (zomerverblijfplaats, paarverblijfplaats en kraamverblijfplaats)
 - Eekhoorn: Vaste rust- en verblijfplaatsen
 - Marters: Vaste rust- en verblijfplaatsen

Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of deze potentiële natuurwaarden aanwezig zijn binnen het plangebied, en om te bepalen of de werkzaamheden negatieve effecten zullen hebben. Is dit het geval, dan dient mogelijk een ontheffing Wet Natuurbescherming te worden aangevraagd, en dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Soortgericht onderzoek

In opvolging van de ecologische quickscan is door Econu soortgericht onderzoek uitgevoerd voor de ransuil, eekhoorn, marterachtigen en vleermuizen. Specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van vaste rust-, nest- en/of verblijfplaatsen en essentiële elementen. Uit het onderzoek volgt:

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van eekhoorn, er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van eekhoorns aanwezig. Er zijn geen waarnemingen van eekhoorns gedaan tijdens de onderzoeken. Mogelijk dat ondanks de zorgvuldig uitgevoerde onderzoeken als nog een eekhoorn het plangebied bezoekt. Door de algemene maatregelen toe te passen die bij de Zorgplicht horen, wordt voorkomen dat er overtredingen van de Wet natuurbescherming begaan worden. Het is niet nodig om een ontheffing aan te vragen voor de eekhoorn.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van ransuil, er zijn geen vaste rust- en/of nestplaatsen van ransuilen aanwezig. Er zijn geen waarnemingen van ransuil in het plangebied gedaan tijdens de onderzoeken. Mogelijk dat ondanks de zorgvuldig uitgevoerde onderzoeken als nog een ransuil tijdelijk het plangebied bezoekt. Door de algemene maatregelen toe te passen die bij de Zorgplicht horen, wordt voorkomen dat er overtredingen van de Wet natuurbescherming begaan worden. Het is niet nodig om een ontheffing aan te vragen voor de ransuil.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de steenmarter, deze soort is enkele keren door de wildcamera vastgelegd. Het ging steeds om een exemplaar, er zijn geen jonge dieren gezien



en na een waarneming werd de steenmarter vaak dagenlang niet gezien. Er zijn ook enkele uitwerpselen gevonden, maar geen latrines. Op basis van deze waarnemingen concluderen we dat de steenmarter wel sporadisch foerageert in het plangebied, maar dat zijn leefgebied veel groter is. Gezien de groene omgeving, het groot aantal moestuinen met composthoppen (en muizen), het aanpassingsvermogen van de steenmarter en de beperkte aanwezigheid in het plangebied, kunnen we uitsluiten dat er negatieve effecten op de staat van instandhouding zullen optreden. Er worden geen vaste verblijf- en/of rustplaatsen vernietigd en er worden geen dieren gedood en/of verwond. Derhalve is er geen ontheffing noodzakelijk.

Concluderend kunnen we stellen dat in het plangebied verschillende soorten vleermuizen zijn waargenomen tijdens de veldbezoeken; gewone en ruige dwergvleermuizen, laatvliegers en rosse vleermuizen. De meeste waarnemingen betreft foeragerende en voorbijvliegende vleermuizen. Tenslotte zijn ook een aantal verblijfplaatsen vastgesteld. De verblijfplaatsen die zijn aangetroffen betreft zomer- en paarverblijven van gewone dwergvleermuizen, met 1-2 exemplaren en een paarverblijf van een ruige dwergvleermuis buiten het plangebied. Er zijn geen grootschalige zomerverblijven, kraamverblijven of winterverblijven in de omgeving aangetroffen. Evenmin werden er essentiële foerageergebieden of vlieg- c.q. migratieroutes aangetroffen in het plangebied. Op basis van dit onderzoek kan gesteld worden dat de uitvoering van de werkzaamheden geen significante invloed heeft op de lokale vleermuispopulatie, er worden geen verboden uit de Wet natuurbescherming overtreden. Er is geen ontheffing Wnb noodzakelijk.

Met de geplande werkzaamheden worden de verblijfplaatsen van vleermuizen niet verstoord. De steenmarter vindt in de directe omgeving voldoende geschikt en beschikbaar leefgebied. Er worden geen verboden uit de Wet natuurbescherming overtreden bij de uitvoering van de werkzaamheden. Er is voor deze werkzaamheden geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Er hoeven geen specifieke mitigerende en/of compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Wel geldt dat naast de regelingen omtrent beschermde soorten in de Natuurwet ook een algemene zorgplicht is opgenomen. Deze zorgplicht geldt ten allen tijde voor alle flora en fauna, ongeacht de eventuele beschermingsstatus en de verkregen ontheffingen. De zorgplicht stelt dat “iedereen, indien redelijkerwijs mogelijk, voldoende zorg in acht moet nemen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving”.

Om de zorgplicht te concretiseren is een aantal werkbare methoden omschreven waarmee aan de zorgplicht wordt voldaan. In aanvulling op de eerder genoemde maatregelen wordt in het kader van de zorgplicht het volgende aanbevolen:

- Bomen en struiken voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen te kappen/rooien.
- Voor de werkzaamheden controleren op de aanwezigheid van dieren, verblijfplaatsen en vogelnesten.
- De werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsdondergang plaats te laten vinden.
- Het laten branden van verlichting buiten de werkzaamheden zoveel mogelijk te beperken.
- Tijdens de werkzaamheden alert te zijn op de aanwezigheid van dieren op de locatie en indien nodig de dieren voorzichtig van het terrein verwijderen.



- Waar nodig de hulp van een deskundige in te roepen, zeker als het mogelijk om beschermde soorten gaat.
- Gebruik gerichte lichtbronnen (aan boven en achterzijde afgeschermd) voor noodzakelijk verlichting.
- De werkzaamheden dienen vanaf een kant aan te vangen.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt het plangebied gecontroleerd op de aanwezigheid van vleermuizen, broedende vogels en andere dieren.

4.1.4 Natuurinclusief ontwerpen

Om de woningbouw aan de Paardenwei mogelijk te maken dient te worden voldaan aan het puntensysteem van gemeente Ede. Volgens het Puntensysteem zijn voor onderhavig project 125 punten benodigd (Grootschalige projecten > € 5 miljoen). Vanuit de interne doelstellingen van de ontwikkelaar is het streefgetal ca. 20% hoger, met een getal van meer dan 150 punten. In de bijlage is een overzicht gegeven van de toe te passen maatregelen, inclusief een optelling van de behaalde punten. Het totaal aantal punten is volgens de checklist 168 punten, ruim voldoende aan het gestelde doel en eis.

4.1.5 Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het verlenen van een omgevingsvergunning middels een projectafwijkingbesluit. Er is voor deze ontwikkeling een onherroepelijke natuurvergunning verleend door Provincie Gelderland. De aanbevelingen inzake de algemene zorgplicht worden door initiatiefnemer meegenomen richting de uitvoering van de plannen.

4.2 Bomen en groen

4.2.1 Beleid/regelgeving

Bomen

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

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

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van



het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveau's. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

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

Visie openbare ruimte

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

4.2.2 Situatie plangebied

Monumentale of waardevolle bomen

Aan de rand van het projectgebied staan zeven bomen waarvan er zes waardevol zijn, daarom was een bomeneffectanalyse (BEA) nodig. Deze BEA is uitgevoerd om te beoordelen wat de planeffecten op de waardevolle bomen zijn. Uit de BEA is naar voren gekomen dat er twee waardevolle bomen moeten worden gekapt. De reden is een parasitaire aantasting in combinatie met werkzaamheden nabij de stamvoet. Voor deze waardevolle bomen geldt een herplantplicht. In de herplantplicht wordt voorzien door de aanplant van veertien bomen in het nieuwe plan.

De overige vier waardevolle bomen (boomnummers 4-5-6 en 7) kunnen behouden blijven maar moeten beschermd worden tijdens de bouwwerkzaamheden. Om de bomen goed te beschermen is een bomenbeschermingsplan opgesteld.

4.2.3 Overige bomen in de hoofdgroenstructuur

Uit de BEA is naar voren gekomen dat ook een andere boom niet inpasbaar is wegens civieltechnische redenen. De boom bevindt zich binnen de groenstructuur. De herplant van deze boom is ook geregeld in de aanplant van de 14 bomen.

Groenstructuur



Het plangebied ligt binnen de wijkgroenstructuur. De ontwikkeling sluit met het toe te voegen groen en een nieuwe bomenrij aan op de doelstellingen uit het groenbeleidsplan.

Japanse duizendknoop

Zorg voor aanvang van werkzaamheden voor een Japanse duizendknoop vrije omgeving.

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

Tijdens veldonderzoek is geconstateerd dat er geen Japanse duizendknoop is aangetroffen in het projectgebied.

4.2.4 Conclusie

Vanuit het groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen dit plan. Er is op basis van de BEA een bomenbeschermingsplan opgesteld voor de vier te behouden bomen. Het bomenbeschermingsplan beschrijft hoe de bouwactiviteiten gaan plaatsvinden in relatie tot duurzaam behoud van de in te passen bomen. Het bomenbeschermingsplan moet worden opgesteld door de ontwikkelende partij. Tijdens uitvoering van werkzaamheden dient een toezichthouder met het keurmerk ETT toe te zien op de bouwactiviteiten. Om te borgen dat de werkzaamheden conform het bomenbeschermingsplan worden uitgevoerd wordt dit als voorschrift vastgelegd in de vergunning.

4.3 Archeologie

4.3.1 Wettelijk kader

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

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan / projectafwijakingsbesluit 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.



4.3.2 Onderzoek

Het plangebied maakt op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Ede deel uit van een zone met een hoge archeologische verwachting. Om die reden is naar aanleiding van het projectafwijkingbesluit een bureauonderzoek en een verkennend archeologisch booronderzoek uitgevoerd door ADC in 2022 (Hessing & Jansen 2022: *Lunteren Paardenwei 2.0 (gemeente Ede). Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek*. ADC Rapport 5731).

Daaruit is gebleken dat in de meeste delen van het terrein de natuurlijke bodemopbouw niet meer intact is. De natuurlijke ondergrond in het plangebied bestaat uit dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel). In de meeste boringen is de top van het dekzand omgewerkt en is het natuurlijke bodemprofiel niet meer aanwezig. Onder de verstoorde bovengrond gaat het profiel doorgaans abrupt over naar de C-horizont, het oorspronkelijke gele zand. De diepte van de verstoring reikt van 0,6 tot 0,9 m –mv (14,66 – 14,13 m +NAP). Weliswaar is in twee boringen een restant van een plaggendeek aangetroffen, maar ook daaronder is een verstoorde C-horizont waargenomen. Alleen in het meest noordelijke deel van het plangebied is het restant van een B-horizont gezien.

Direct ten zuidoosten van het bestemmingsplangebied is in 2007 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn alleen enkele recente en natuurlijke verstoringen waargenomen en was de bovengrond deels verstoord door ploegwerkzaamheden.

Naar verwachting worden er geen archeologische waarden bedreigd door de toekomstige ontwikkelingen. Om die reden is het advies van ADC overgenomen, en is het plangebied vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), 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). Deze melding dient behalve bij de RCE tevens plaats te vinden bij de gemeente Ede.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Beleidskader

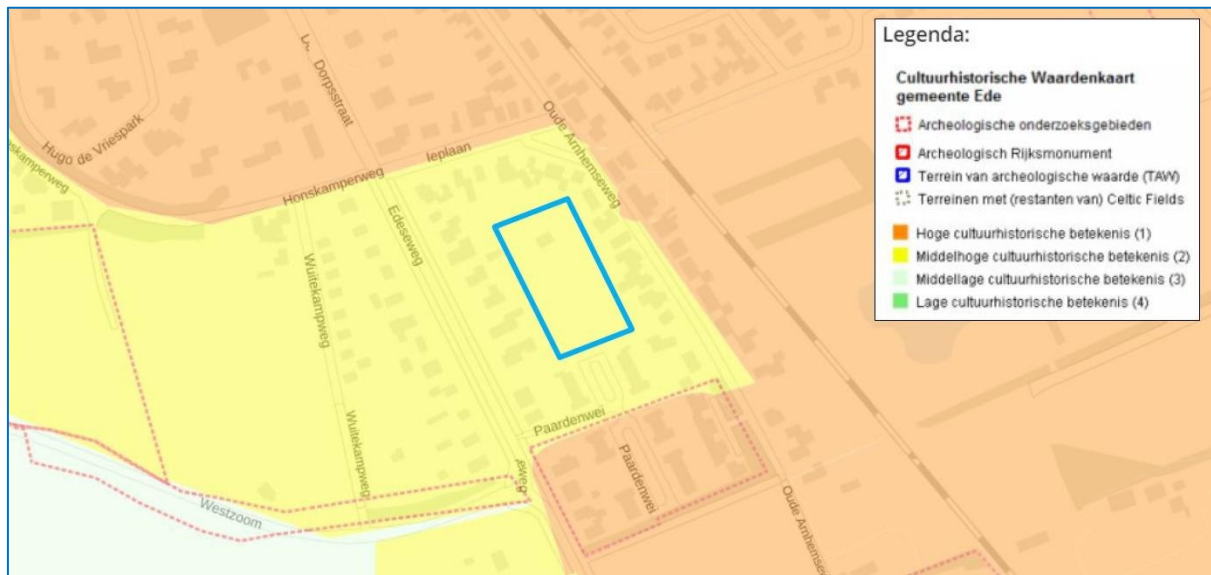
Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk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

Het plangebied valt in z'n geheel in een gebied dat op de CHW kaart is aangewezen als Middelhoge cultuurhistorische betekenis (2,) waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om



cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (plangebied blauw omlijnd)

4.4.2 Notitie cultuurhistorie

Door SPA WNP is een notitie opgesteld met betrekking tot cultuurhistorie. Er wordt als volgt geconcludeerd:

“Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart, vormt het uitgangspunt dat aanwezige cultuurhistorische waarden waar nodig en mogelijk behouden dan wel versterkt moeten worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren wordt geconstateerd dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. In en nabij het plangebied komen geen beschermde monumenten of karakteristieke panden voor.”

Aanvullend wordt opgemerkt dat het nu voorgestelde woonhofje aan de Paardenwei een inpassing is in het raamwerk van de bestaande stedenbouwkundige patronen van Lunteren. Na de Tweede Wereldoorlog is de informele stedenbouwkundige structuur meer verdicht, met voornamelijk woningbouw, wat geleid heeft tot een variatie aan individuele grondgebonden woningen uit verschillende perioden.

Het woonhofje aan de Paardenwei bestaat uit 25 woningen met een divers programma. De woningen zijn kleinschalig opgezet met een informeel karakter. De informaliteit wordt gevonden in de getrapte begeleiding van de laan in het woonhofje door de verschillende volumes. De variatie wordt gevonden in kapvorm en materiaalgebruik, waarbij de volumes onderling verbonden zijn maar wel een verscheidenheid kennen. De woningen zijn op het binnengebied georiënteerd en zoeken met de aan- en bijgebouwen hun aansluiting bij de omringende bebouwing.

4.4.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanuit de bestaande Paardenwei. Om het voor voetgangers en fietsverkeer aantrekkelijker te maken, is er een direct pad naar de Edeseweg; om richting Lunteren te gaan.

Op basis van gemeentelijke verkeersgeneratie cijfers en voor de verschillende woningtype en grootte kan bepaald worden hoeveel verkeersbewegingen er gemiddeld op een dag zijn.

Functie	Aantal	Min. mvt/etmaal	Max. mvt/etmaal	Min. verkeersgeneratie	Max. verkeersgeneratie
Sociale huurappartementen	8	4,5	5,3	36	42,4
Rijwoningen, koop	12	6,7	7,5	80,4	90
Twee-onder-een-kapwoningen, koop	5	7,4	8,2	37	41
Totaal	25			153,4	173,4

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met maximaal 174 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied leidt dit niet tot problemen bij de verkeersafwikkeling.

4.5.2 Parkeren

Op basis van de 'Beleidsregel parkeernormen gemeente Ede 2023' (17-05-2023 t/m heden) kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Hierbij is rekening gehouden met de ligging van de projectlocatie in Lunteren.

Functie	BVO m ²	Aantal	Norm p.p	Benodigde p.p.
Woning type A	70	8	1,5	12
Woning type B	130	12	2,0	24
Woning type C	>160	5	2,1	10,5
Totaal		25		46,5

Volgens bovenstaande berekening zijn op basis van de gemeentelijk beleidsregel 46,5 parkeerplaatsen benodigd. Hierbij is rekening gehouden met 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Binnen het plangebied zijn 43,9 parkeerplekken voorzien, waarmee nagenoeg in de totale behoefte wordt voorzien en zeker voor de bewoners zelf. Hiermee zijn er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Binnen het plangebied zijn er voldoende parkeerplaatsen aanwezig en zijn er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere



regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.6.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor,



op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De waarden zijn afkomstig van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit van de Rijksoverheid en genomen voor het dichtstbijzijnde toetspunt langs de Edeseweg.

Stof	Jaar 2021	Jaar 2030	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	12,1 µg/m ³	9,1 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	17,8 µg/m ³	15,3 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	10,1 µg/m ³	7,9 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}. Zoals blijkt uit bovenstaande tabel is de verwachting dat de jaargemiddelde concentraties in de toekomst verder zullen afnemen. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.6.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.7.2 Onderzoek

Met oog op de benodigde sloop- en bouwactiviteiten is door ABO-milieuconsult een vooronderzoek, verkennend bodem- en asbestonderzoek en een indicatief asbest-in-puin onderzoek uitgevoerd conform NEN 5725, NEN 5740, NEN 5707 en afgeleid van NEN 5897 uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- In de grond worden bijmengingen van split, resten puin, glas en hout aangetroffen. Visueel is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.
- Ter plaatse van het puinpad en de vml. moestuin zijn halfverhardingen van puin en mengpuin aangetroffen (niet behorend tot de bodem).



- Bij boring 012 (puinpad) is in de puinlaag één asbestplaatje gevonden van 59 gram (chrysotiel 10- 15%, hechtgebonden).
- De bovengrond is licht verontreinigd met lood, PAK en PCB.
- De ondergrond is, op basis van de geanalyseerde parameters uit het standaard NEN 5740 grondpakket, niet verontreinigd.
- Het grondwater is in één van de twee peilbuizen licht verontreinigd met barium.
- In de grond, ter plaatse van de stal en het (meng)puin ter plaatse van het puinpad en de vml. moestuin, is in de geanalyseerde fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetoond.

De hypothese "De onderzoekslocatie is onverdacht" dient op basis van de licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en PCB in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan barium, in het grondwater, verworpen te worden.

De licht verhoogde gehalten aan lood, PAK en PCB in de bovengrond en de licht verhoogde concentratie aan barium in het grondwater zijn dermate gering dat de resultaten hiervan geen aanleiding geven tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Ter plaatse van het puinpad is geen sprake van een niet herbruikbare puinlaag met betrekking tot de parameter asbest op basis van de zintuiglijke waarnemingen en analyses, aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

De vastgestelde bodemkwaliteit, ter plaatse van de deellocaties, vormt geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning (activiteit slopen en bouwen). Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond zo veel mogelijk op de locatie te verwerken.

4.7.3 Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel. De aanbeveling met betrekking tot vrijkomende grond wordt door initiatiefnemer meegenomen richting de uitvoering van de plannen.

4.8 Geluidhinder

4.8.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai



met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

4.8.2 Beoordeling

De ontwikkeling ziet op de realisatie van 25 woningen aan de Paardenwei in Lunteren. Het betreft een inbreidingslocatie die volledig (aan alle zijden) is omgeven door bestaande bebouwing. De woningen liggen niet binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel liggen de woningen binnen de zone van de spoorweg Ede-Barneveld en de wegen Westzoom en de Edeseweg. Zodoende is door de gemeente Ede akoestisch onderzoek naar wegverkeer- en spoorlawaai uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting t.g.v. wegverkeer en van spoorlawaai lager is dan de voorkeurswaarde.

4.8.3 Conclusie

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'.



Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

4.9.2 Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Paardenwei in de bebouwde kom van Lunteren, waarbij de directe omgeving wordt gekenmerkt door de hoofdzakelijke aanwezigheid van woningen, worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk.

De toekomstige nieuwe woningen leiden niet tot overlast op de omgeving. Wonen wordt namelijk niet gezien als een milieubelastende functie. Wel betreft het een milieugevoelige functie.

Het plangebied wordt omringd door bestaande woningen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen (agrarische) bedrijven of bedrijfsbestemmingen. De toekomstige nieuwe woningen zullen geen milieuhinder ondervinden van bedrijven.

Trafo

Tenslotte wordt opgemerkt dat, om de nieuwbouw mogelijk te maken en te werken naar een oplossing voor netcongestie, zal een trafo ingepast worden. Een trafo heeft volgens de handreiking bedrijven en milieuzonering (2009) een richtafstand van 10 meter voor gevaar.

Het betonnen casco is samen met de stalen deuren de bouwkundige afscheiding van de traforuimte en het openbaar toegankelijke terrein. De trafo staat op een afstand van meer dan vijf meter tot de (te bouwen) woongebouwen.

De toe te passen trafo is een Alfen Pacto 25. Deze traforuimten zijn ontworpen en geproduceerd conform de NEN-EN-IEC 62271-202 (2015: High-voltage switchgear and controlgear). Deze norm ziet toe op de inpassing van de elektrische energievoorziening in bijzondere omgevingen en is vooral bestemd voor gebruik bij de projectontwikkeling van bouwprojecten en/of inrichting van ruimtelijke



gebieden waar de elektrische energievoorziening moet worden ingepast. De ruimtes schakelen bijvoorbeeld automatisch uit bij een storing of een brand.

Door het toepassen betonnen wanden en stalen deuren is een mogelijk risico op brand- of explosiegevaar weggenomen doordat de eventuele calamiteit wordt beperkt tot de ruimte zelf. Buiten de contouren van de bebouwing is dus geen sprake van een risico (of levensgevaarlijk risico). Daardoor zijn omgevingsveiligheidsrisico's geminimaliseerd en kan worden afgeweken van de richtafstand voor gevaar. Een gemiddelde elektriciteitsruimte produceert 43 dB(A). Door de geluidswerende wanden wordt voldaan aan de eis van 40dB(A) uit artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit. Vanuit het onderwerp magneet straling geldt dat het landelijke voorzorgbeleid verplicht tot het nemen van bronmaatregelen om de magneetvelden zo klein mogelijk te houden, deze staan beschreven in het Convenant bronmaatregelen ter beperking van magneetvelden (staatsblad, 18-07-2023). De trafo is ontworpen conform dit beleid en voldoet aan deze bronmaatregelen. De trafo veroorzaakt verder geen geur- of stofhinder, en zoals hierboven is beschreven vormt geen gevaar en geluidshinder voor de leefomgeving.

4.9.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woningen niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels en horeca. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.



Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan / projectafwijkingbesluit, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.



Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

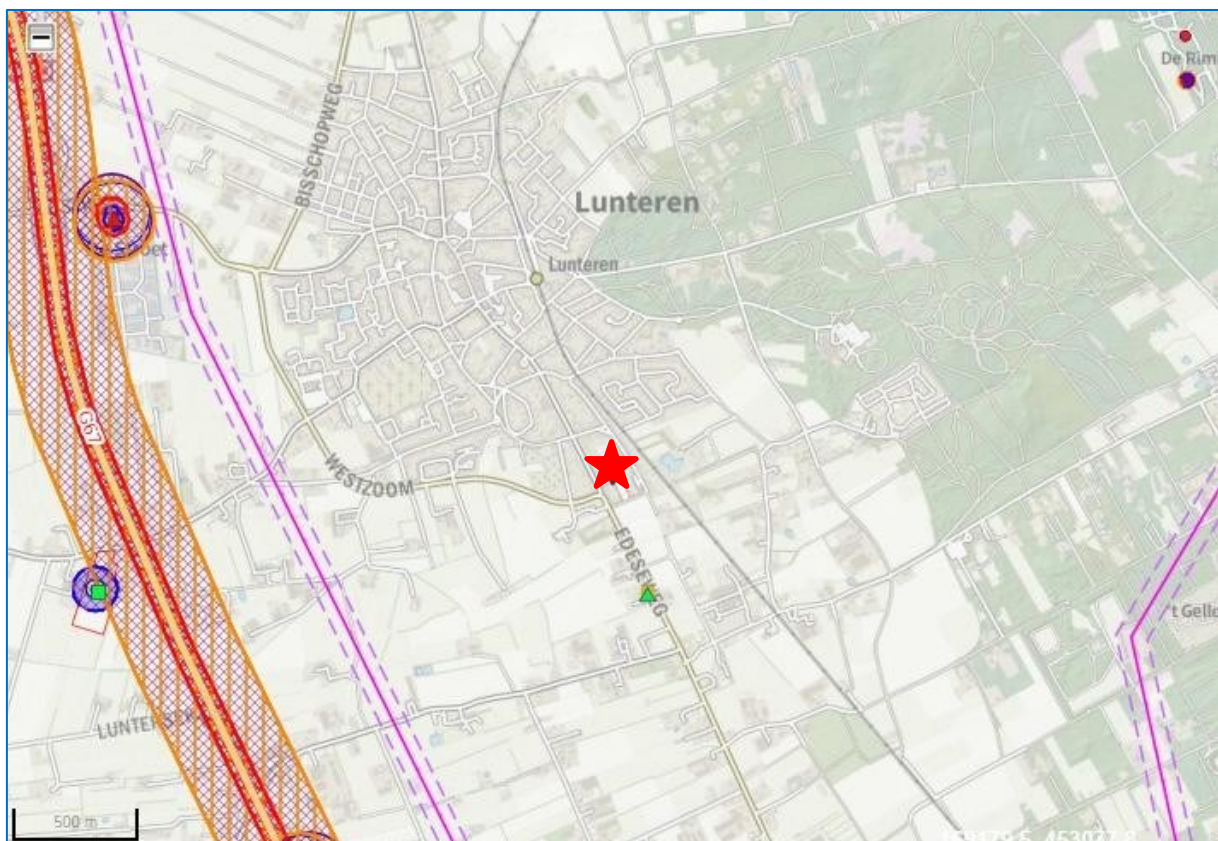
Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan / projectafwijkingbesluit betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.10.2 Beoordeling

Een woonfunctie betreft een kwetsbaar object, waardoor de gewenste ontwikkeling getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen BEVI-relevante inrichtingen gevestigd, er is geen sprake van een belemmering voor woningbouw. Dit geldt ook voor het LPG-tankstation aan de Edeseweg 40 dat op circa 500 meter afstand ligt. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI en vormt de gewenste ontwikkeling geen gevaar voor de omgeving.

4.10.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van de bestemmingsplannen 'Lunteren' (vastgesteld 11 december 2014) en 'Partiële herziening Agrarisch Buitengebied Ede 2015 – 2e ronde' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Er is een KLIC-melding gedaan, hieruit volgt dat er geen kabels door het plangebied lopen.

4.12 Hoogspanningsleidingen

4.12.1 Beleid / regelgeving

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

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

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

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de



blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

4.12.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

4.12.3 Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.13 Water

4.13.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.



4.13.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 28 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en beheer opgenomen.

Gemeente Ede

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Water- en Rioleringsprogramma 2024 - 2028. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe.

De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Water- en Rioleringsprogramma 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
- We stellen hoge(re) eisen aan de bescherming tegen wateroverlast in gebieden met economische en bezoekersintensieve functies

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

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

4.13.3 Beoordeling

Door SPA WNP is een watertoets opgesteld en door BOOT een waterhuishoudkundig rapport. Concluderend wordt gesteld:

Het plan voorziet in nieuwbouw binnen een grotendeels onbebouwd gebied. Het gebied is niet gelegen in een gebied met een overstromingsrisico. Vanwege de gemiddelde hoogste grondwaterstand van 13,8 m1+NAP kan er niet gebruik gemaakt worden van infiltratiekratten of -riolering. Voor de berging van het hemelwater kan gebruik worden gemaakt van sedumdaken, een wadi en waterbergende funderingslaag onder de bestrating. De particuliere bebouwing loost oppervlakkig op het openbare systeem. Hiermee is voldoende berging en infiltratie van hemelwater voorzien.

In het waterhuishoudkundigplan is voor de berging van het hemelwater gerekend met de eisen van waterschap Vallei en Veluwe, deze wegen namelijk zwaarder dan de eisen van gemeente Ede. Er is gerekend met een berging van 60 mm hemelwater per statische vierkante meter, en de eis dat een T=100 bui geen gebouwschade veroorzaakt. Ook geldt er een maximale leeglooptijd van 24 uur. Dit plan voldoet aan de eisen van gemeente Ede en van waterschap Vallei en Veluwe.

Genoemde opties kunnen bij de verdere ontwikkeling van het plan nader technisch uitgewerkt worden. Met de inachtneming van bovengenoemde zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het plan.

4.13.4 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.



4.14.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt doormiddel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- Wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- Neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- Onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

4.14.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

4.14.4 Beoordeling

De woningen worden duurzaam ontwikkeld met een BENG label. Ten behoeve van hemelwaterberging wordt onder meer een wadi gerealiseerd.

4.15 Brandveiligheid

4.15.1 Beleid / regelgeving

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



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

4.15.2 Situatie plangebied

Voor wat betreft de bereikbaarheid, de opkomsttijd en de primaire bluswatervoorziening wordt voldaan aan de voorwaarden zoals zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Er bestaat geen aanleiding voor aanvullende voorwaarden.

4.15.3 Conclusie

Deze nieuwe ontwikkeling is getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning te verlenen.

4.16 M.e.r.-beoordeling

4.16.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.16.2 Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling van 25 woningen is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat de (indicatieve) drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. In het geval van een activiteit met een omvang die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de 'Europese richtlijn milieueffectbeoordeling' te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'm.e.r.-beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-plichtig.

Gelet op de ligging nabij Natura 2000-gebied is daarbij wel een relevante kanttekening dat in de Wet milieubeheer (artikel 7.2a) is opgenomen dat een milieueffectrapport noodzakelijk is bij de voorbereiding van plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming.



Voor het beoogde plan aan de Paardenwei kunnen significante effecten op Natura 2000 gebied niet op voorhand worden uitgesloten. Een passende beoordeling is daarom vereist. In beginsel is daarom alsnog sprake van een plan m.e.r. plicht. Echter, op grond van artikel 7.2a lid 2 Wet milieubeheer (Wm) is het voor de wetgever mogelijk om bij AMvB categorieën van gevallen aan te wijzen, waarbij sprake is van kleine gebieden en kleine wijzigingen die geen aanzienlijke milieueffecten hebben. Voor deze gevallen is het dan niet verplicht een plan m.e.r. op te stellen, ondanks de verplichting tot het opstellen van een passende beoordeling.

Gebruik maken van bovengenoemde uitzondering is sinds 18 december 2020 mogelijk. Op die datum is namelijk de twintigste tranche Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet in werking getreden. Daarbij is een nieuw artikel 3 toegevoegd aan het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In dat artikel is opgenomen onder welke voorwaarden er sprake is van een geval als bedoeld in artikel 7.2a lid 2 Wm en er dus geen plan m.e.r. vereist is bij een plan waarvoor wel een passende beoordeling moet worden gemaakt. Er dient sprake te zijn van een plan dat het gebruik van een klein gebied bepaalt. Daarbij gelden als voorwaarden dat:

1. voor dat plan een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is;
2. de omvang van het gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is; en
3. het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat de vaststelling of wijziging van dat plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

Voor de locatie Paardenwei geldt dat aan de voorwaarden 1 en 2 wordt voldaan. De gemeente Ede is het bevoegd gezag voor het projectafwijkingbesluit. Daarnaast is de omvang van het plangebied voor de ontwikkeling klein. Wat wordt verstaan onder een klein gebied is in de relevante wetgeving niet nader gedefinieerd. Wel blijkt uit sub 2 van artikel 3, lid 1 Besluit m.e.r. dat in ieder geval moet worden gekeken naar de verhouding ten opzichte van het totale grondgebied van de gemeente. In dat geval kan de locatie Paardenwei zonder meer worden aangeduid als klein gebied. Op basis van recente jurisprudentie kan 1% als kwantitatief criterium worden gehanteerd voor een klein gebied (verhouding plangebied - totale grondgebied lokaal gezag). De omvang van het plangebied bedraagt aanzienlijk minder dan 1% van het grondgebied van de gemeente Ede.

Om te kunnen beoordelen of het nodig is een plan m.e.r. op te stellen is het daarom alleen vereist een uitspraak te doen over voorwaarde 3, door te beoordelen of de vaststelling van het plan aanzienlijke milieugevolgen heeft. Voor die beoordeling is een separate meldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Hieruit volgt dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van het plan. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor dit projectafwijkingbesluit. Voor de volledige onderbouwing van deze conclusie wordt verwezen naar de meldnotitie. De conclusie is vastgelegd in de m.e.r. beoordelingsbeslissing, genomen door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan terinzagelegging van de ontwerpbeslissing.

4.16.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een projectafwijgingsbesluit het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit projectafwijgingsbesluit niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Participatie

Elke ruimtelijke verandering heeft een impact op de leefomgeving van de belanghebbenden. Een zorgvuldig omgevingsmanagement is essentieel voor het slagen van een project. Gemeente Ede heeft naar aanleiding van de Beleidsnota EPA2023 de Handreiking Betrek de omgeving geschreven. Onderstaande stappen worden hierin voorgeschreven:

Stap 1: Voorbereiding van het participatieproces:

Om het proces voor te bereiden is nagedacht over welke belangen er kunnen spelen en wie daarmee de belangstellenden zijn om te betrekken bij de participatie. Hierbij is het doel om de belanghebbenden te informeren, maar ook om te inventariseren wat de wensen zijn van de omgeving. Daarnaast proberen we het draagvlak te peilen, maar ook het ontwerp waar mogelijk te verbeteren om draagvlak te vergroten.

Stap 2: De omgeving in beeld:

De tweede stap is het in beeld brengen van de omgeving.

Dit project ligt omringd tussen de lintbebouwing langs de Edeseweg, de Ieplaan en de Oude Arnhemseweg. Samen met een aantal bewoners van de Paardenwei behoren zij tot de groep belanghebbenden grenzend aan de ontwikkeling. Naast de omwonenden is ook de Dorpsraad Lunteren geconsulteerd over dit plan.

Stap 3: Contactlegging:

Op 25 november 2021 is een uitnodiging verstuurd naar de betrokkenen voor het bijwonen van een informatieavond, waarbij de gelegenheid is geboden in contact te komen met de ontwikkelaar voor vragen of opmerkingen. Daarnaast is in de uitnodiging aangegeven hoe men inbreng heeft op het project.

Stap 4: Uitwerking:

Vanwege de coronapandemie zijn in eerste instantie de plannen gedeeld op de projectwebsite. Er is toen schriftelijk een reactie-/bezwarenronde geweest. Aansluitend zijn er 8 maart en 23 mei 2022



informatieavonden geweest om vragen te stellen en de wensen kenbaar te maken. Van deze avonden zijn notulen opgesteld, welke bij de gemeente bekend zijn. Daarnaast zijn er verschillende individuele gesprekken geweest met de betrokkenen.

Stap 5: Definitief maken van de plannen:

Tijdens en na de vorige stap zijn de plannen aangepast naar aanleiding van de feedback, vragen en wensen van de omliggende bewoners. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de belangrijkste punten en hoe deze zijn verwerkt in het plan:

Verkeer: Omwonenden hebben zorgen geuit omtrent de veiligheid, vooral voor kinderen, en de impact van extra verkeer op de bestaande wegen. Er werd onder andere gesuggereerd om snelheidsbeperkingen te treffen of drempels aan te leggen. *Reactie: Er is een extra verkeersdrempel ingepast in het plan. Verder voldoet de verkeerskundige opzet aan de wettelijke normen en zijn de extra verkeersbewegingen relatief klein. Snelheidsbeperkingen zijn moeilijk te handhaven zonder gedragsaanpassingen van weggebruikers.*

Parkeren: Bewoners maakten zich zorgen over toenemende parkeerdruk ten gevolge van de ontwikkeling. Ook waren er opmerkingen betreffende de beoogde parkeersituering. *Reactie: In een aangepast plan is het parkeerontwerp opnieuw bekeken en zoveel mogelijk in lijn gebracht met de wensen/suggesties vanuit omwonenden. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de gemeentelijke normen. Overigens wordt ingezet op het bouwen voor senioren en kleine huishoudens, wat het autogebruik zou moeten beperken.*

Privacy en bebouwing: Er waren zorgen over de hoogte van de bebouwing, vooral met betrekking tot de nieuwe woningen aan de rand van het plangebied, die als te groot werden ervaren. *Reactie: Bebouwing sluit zoveel mogelijk aan op omliggende bebouwing. De eerder beoogde acht huurappartementen zijn komen vervallen. Hiervoor in de plaats zijn vier extra seniorenwoningen gekomen.*

Groen en flora/fauna: Bewoners waren bezorgd over de impact van de bouw op de natuur en het groen in het gebied. *Reactie: Het plan houdt rekening met natuurinclusief bouwen en er wordt groen toegevoegd, waaronder bomen en groenstroken. Het flora/fauna aspect is verder afdoende onderzocht en gemotiveerd in voorliggende onderbouwing.*

Aanvullend heeft de ontwikkelaar tijdens de inzagetermijn van voorliggende ruimtelijke onderbouwing de buurt middels nieuwsbrieven op de hoogte te gebracht.

5.2.2 Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Voordat de ontwerpbeschikking in procedure is gebracht, zijn diverse instanties in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening) geïnformeerd over de planvorming en in de gelegenheid gesteld om hierover te adviseren. Hierop heeft alleen ProRail inhoudelijk gereageerd en verzocht om het aspect Geluid op een correcte wijze uit te zoeken en te onderbouwen. In paragraaf 4.8 Geluidhinder is een en ander verantwoord.



De ontwerpbeschikking is voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage was het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen belanghebbenden in beroep gaan. Niet-belanghebbenden kunnen alleen beroep instellen wanneer men op tijd een zienswijze over de ontwerpbeschikking heeft ingediend of als kan worden aangetoond dat men hiertoe redelijkerwijs niet in staat is geweest.

Het ontwerpbesluit heeft van donderdag 24 april tot en met woensdag 4 juni 2025 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ontvangen.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met de functiewijziging naar wonen aan de Paardenwei in Lunteren voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer. Ook worden omliggende woningen en bedrijven in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Ede en voorziet het initiatief in extra woningen, waarmee het een bijdrage levert aan het terugdringen van het woningtekort.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156
3904 JJ Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu