



**VOORONTWERP**

**BESTEMMINGSPLAN**

**Lunteren**

**TOELICHTING**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>5</b>
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan.....	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied.....	5
1.2.1. Lunteren.....	5
1.2.2. Bedrijventerrein De Stroet.....	6
1.3. Procedure.....	7
1.4. Leeswijzer.....	8
<b>2. PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>8</b>
2.1. Planmethodiek.....	8
2.2. Identiteit en karakteristiek Lunteren.....	8
2.2.1. Lunteren-Oost.....	8
2.2.2. Lunteren-West.....	17
2.2.3. Lunteren-Centrum.....	27
<b>3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER.....</b>	<b>35</b>
3.1. Rijksbeleid.....	35
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....	35
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	36
3.1.3. Monumentenwet.....	36
3.1.4. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg .....	37
3.1.5. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, visie Erfgoed en ruimte' 2012-2015.....	37
3.1.6. Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.....	37
3.1.7. Ecologie/Natuur.....	38
3.2. Provinciaal beleid.....	39
3.2.1. Streekplan Gelderland 2005.....	39
3.2.2. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking.....	40
3.2.3. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur.....	41
3.2.4. Ruimtelijke Verordening Gelderland .....	42
3.2.5. Beleidsuitwerking Natuur en Landschap.....	42
3.2.6. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019.....	43
3.2.7. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan .....	43
3.3. Gemeentelijk beleid.....	43
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied Ede.....	43
3.3.2. Structuurvisie Lunteren.....	43
3.3.3. Erfgoedverordening Ede 2012.....	44
3.3.4. Nota "Archeologie in evenwicht" 2012.....	44
3.3.5. Waterplan.....	45
3.3.6. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede.....	46
3.3.7. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP).....	46
3.3.8. Parkeerbeleidsplan.....	46
3.3.9. Nota Zandwegen.....	46
3.3.10. Kadernota Economisch beleid Ede 'Economie in Ede: vitaal en veelzijdig.....	47
3.3.11. Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting.....	47
3.3.12. Woonvisie Ede 2012.....	48

<b>4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....</b>	<b>49</b>
4.1. Inleiding .....	49
4.2. Bedrijven en milieuzonering.....	49
4.3. Groen.....	50
4.4. Bodem.....	51
4.5. Water.....	52
4.6. Ecologie.....	53
4.6.1. Actualisatie .....	53
4.6.2. 't Hoefje .....	56
4.6.3. Eekhoornterrein .....	58
4.7. Archeologie.....	59
4.8. Cultuurhistorie.....	62
4.9. Molenbiotoop.....	65
4.10. Verkeer en parkeren.....	66
4.11. Geluid.....	69
4.12. Luchtkwaliteit.....	70
4.13. Externe veiligheid.....	71
4.14. Veiligheid.....	72
4.15. Bovengrondse hoogspanningslijnen.....	73
4.16. Kabels en leidingen.....	75
<b>5. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>76</b>
<b>6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....</b>	<b>77</b>
6.1. Inleiding.....	77
6.2. Bestemmingsplanregels.....	77
6.2.1. Inleidende bepalingen.....	77
6.2.2. Bestemmingsbepalingen.....	77
6.2.3. Algemene bepalingen.....	78
6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen.....	78
6.3. Bestemmingen.....	79
6.3.1. Enkelbestemmingen.....	79
6.3.2. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen.....	85
<b>7. INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN.....</b>	<b>87</b>
7.1. Voorontwerp.....	87

7.2. Inspraak en vooroverleg.....	87
7.3. Zienswijzen .....	87
<b>8. HANDHAVING .....</b>	<b>88</b>
8.1. Algemeen.....	88
8.2. Handhavingsprocedure.....	88
<b>9. BIJLAGEN .....</b>	<b>89</b>

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan

Voor Lunteren gelden de bestemmingsplannen Lunteren-Oost, Lunteren-West en Lunteren-Centrum. Het bestemmingsplan Lunteren-Centrum is op grond van de Wet ruimtelijke ordening verouderd. Volgens de wet dienen bestemmingsplannen om de 10 jaar vervangen te worden. De bestemmingsplannen Lunteren-Oost en Lunteren-West zijn recentelijk vastgesteld. De gemeente Ede wil echter voor zijn gehele grondgebied naar een kleiner aantal bestemmingsplannen toe, namelijk van de bestaande 30 naar in totaal 15 bestemmingsplannen. Daarnaast is het de bedoeling dat de bestemmingsplannen vaker worden herzien; dit sluit aan op de succesvolle aanpak voor het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Andere redenen voor de nieuwe aanpak zijn:

- het creëren van uniformiteit in de bestemmingsplannen;
- de oneffenheden uit het project actualisatie bestemmingsplannen te repareren;
- het gebiedsgericht integreren van beleidsdocumenten in de bestemmingsplannen, waaronder de Nota standplaatsen, karakteristieke panden uit de Cultuurhistorische Waardenkaart<sup>1</sup>, Archeologie uit de Cultuurhistorische Waardenkaart, Molenbiotopen, Parkeren in voortuinen, Studentenhuisvesting;
- het delen van ervaring met elkaar en daar waar mogelijk een kwaliteitsslag te maken waarbij deregulering een belangrijke pijler is;
- het maken van een efficiëncyslag door het bundelen van zoveel mogelijk plannen.

Als laatste zijn, voor zover relevant, de in het verleden verleende vrijstellingen en ontheffingen tevens in dit voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

## 1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

### 1.2.1. Lunteren

Lunteren ligt ten noord/noord-westen van Ede-Stad (zie afbeelding 1). Het grondgebied van de kadastrale gemeente Lunteren omvat ruim 5200 hectare. Bestuurlijk maakt het onderdeel uit van de gemeente Ede. Het dorp Lunteren wordt doorsneden door de autoweg van Barneveld naar Ede. Daaraan deels parallel ligt de spoorlijn Amersfoort - Ede/Wageningen (het zogenaamde kippenlijntje). Beide verkeersroutes zijn zeer belangrijk geweest voor de ontsluiting en verdere ontwikkeling van het gebied.

Het plangebied van Lunteren omvat het stedelijk gebied van Lunteren, evenals het bedrijventerrein De Stroet. In het plangebied zijn tevens (kleine) plannen opgenomen, waarvoor al een bestemmingsplanprocedure is doorlopen. We hebben ervoor gekozen om deze plannen op te nemen in het bestemmingsplan voor heel Lunteren, zodat we zo actueel en compleet mogelijk kunnen zijn. Het betreft de bestemmingsplannen:

Lunteren, Barneveldseweg 1-3;  
Lunteren, Barneveldseweg 16-18;  
Lunteren, Dorpsstraat 86 en 86a;  
Lunteren, 't Hoefje.

Voor een klein aantal percelen is een correctie gedaan op het geldende bestemmingsplan, zodat deze gronden, die kadastraal gezien één perceel zijn, nu in een en hetzelfde bestemmingsplan zijn komen te liggen.

<sup>1</sup> In dit bestemmingsplan zijn de karakteristieke panden in Lunteren planologisch aangeduid en worden deze beschermd met een sloopregeling.

Een aantal plannen is niet opgenomen in dit actualisatieplan voor Lunteren, omdat deze plannen nog in procedure waren dan wel waartegen beroep is ingesteld op het moment dat het voorontwerpbestemmingsplan Lunteren ter inzage is gelegd. Het betreft de bestemmingsplannen:

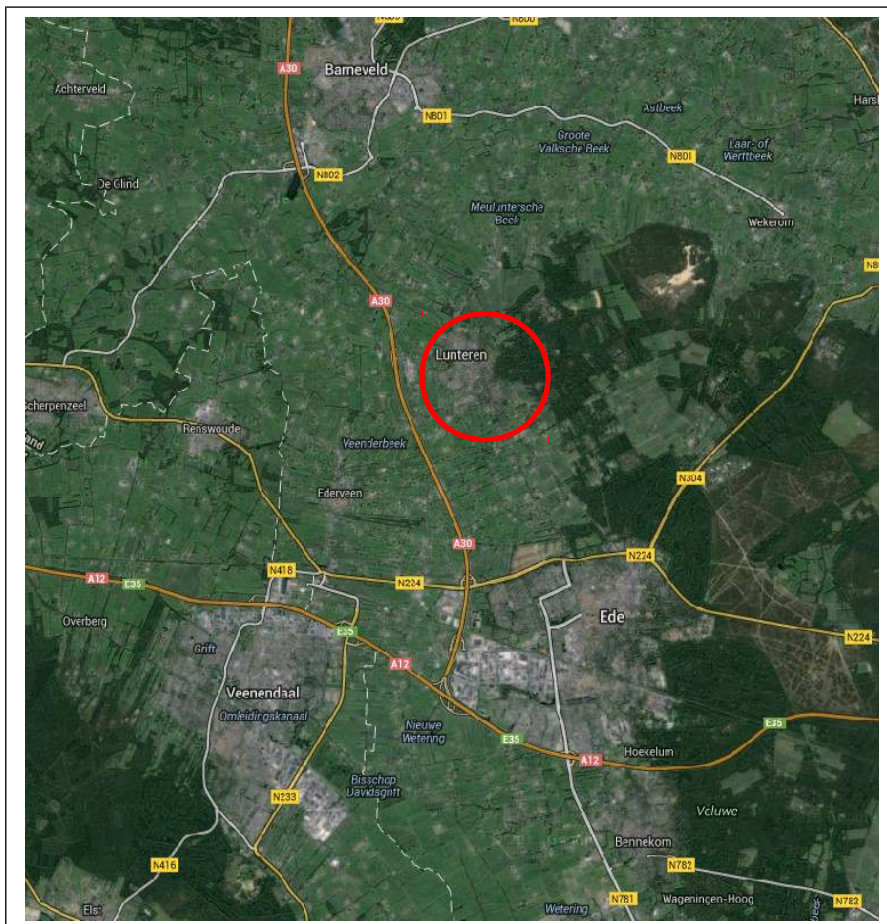
1. Lunteren, Albert Heijn (Dorpsstraat);
2. Lunteren, Zandscheer-West;
3. Lunteren, Edeseweg naast nummer 20;
4. Lunteren, Dorpsstraat 8a;
5. Lunteren, Dorpsstraat 26.

Deze bestemmingsplannen zijn opgenomen als zogenaamde 'witte vlekken' in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is bij een aantal percelen de bestemming gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Het betreft onder andere de volgende percelen:

1. Van Schothorstlaan 6A (Wonen naar Recreatie);
2. hoek Dorpsstraat/Ieplaan (Maatschappelijk naar Gemengd);
3. Hulweg (Groen naar Wonen in verband met de verkoop van groenstroken).

Voor de gronden die niet in het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied van Lunteren liggen, is het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van toepassing.



Abbeelding 1: Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Ede (bron: Googlemaps)

### 1.2.2. Bedrijventerrein De Stroet

Het bestemmingsplan voor Lunteren omvat tevens het bedrijventerrein De Stroet. Voor het voorontwerpbestemmingsplan is ervoor gekozen om de geldende plantoelichting voor De Stroet als bijlage onderdeel uit te laten maken van dit bestemmingsplan. Deze toelichting zal ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan worden geactualiseerd. Ook voor dit bedrijventerrein zal er sprake zijn van consolidatie (zoveel mogelijk vastleggen van de bestaande planologische situatie).

Voor de juridische planbeschrijving van de bestemmingen voor bedrijventerrein De Stroet wordt verwezen naar hoofdstuk 6.3 van deze toelichting.



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied

### 1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1. van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraak, zoals opgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Ede. Het voorontwerpbestemmingsplan wordt twee weken ter inzage gelegd. De burgers van Ede en belanghebbenden worden gedurende deze twee weken in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. De reacties worden door het college van burgemeester en wethouders van een antwoord voorzien en kunnen leiden tot aanpassing van het plan. Na de inspraakperiode wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college



beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

#### **1.4. Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied en de gekozen planmethodiek. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale-, regionale- en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

## **2. Planbeschrijving**

### **2.1. Planmethodiek**

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

De opzet van het plan is dat het een consoliderend (conserverend) bestemmingsplan is. Dit betekent dat de aanwezige functies in het plangebied in het plan zijn opgenomen en daarmee planologisch zijn verankerd. De verankering legt de bestaande rechten van de gebruikers vast. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbende inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied.

Binnen de actualisering van de bestemmingsplannen in Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast. Dit betekent concreet dat er bouwvlakken zijn getekend. Bij woningen is het bebouwingstype aangegeven (bijvoorbeeld vrijstaand, aaneengebouwd), evenals de toegestane goot- en bouwhoogte. Bedrijfswoningen en karakteristieke panden zijn expliciet aangeduid op de verbeelding. Voor zover er bedrijvigheid is toegestaan, is deze tevens aangeduid op de verbeelding.

### **2.2. Identiteit en karakteristiek Lunteren**

#### **2.2.1. Lunteren-Oost**

Uit stedenbouwkundig oogpunt is in Lunteren - inclusief het centrumgebied - 7 deelgebieden te onderscheiden, die qua structuur en bebouwing karakteristiek als aparte en als samenhangende stedenbouwkundige eenheden gezien kunnen worden (zie onderstaand figuur):

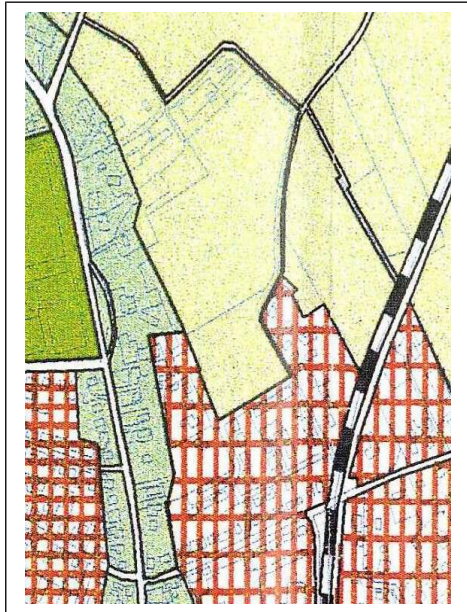
- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Lunteren zuidwest</li><li>2. Lunteren west</li><li>3. Lunteren noordwest</li><li>4. Lunteren noordoost</li></ol> |  |  |
|---|--|--|





verschillende kavels aan de noord(oost) rand van het dorp. De buurt heeft een ontspannen, dorps karakter.

Belangrijke structurele elementen zijn de hoofdroute Barneveldseweg/Dorpsstraat (ruimtelijke drager van de dorpsstructuur) en de spoorlijn Amersfoort-Ede.



### **Bebouwingstypologie**

Qua bebouwingstypologie zijn, in deelgebied 4, de volgende zones te onderscheiden.

#### I. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat (hoofdroute)

Deze bebouwing kenmerkt zich door villa's en vrijstaande, in het algemeen wat oudere, eengezinswoningen op grote en middelgrote kavels.

De dominante goothoogte bedraagt hier 3 meter. Sporadisch komt ook een goothoogte van 6 meter voor. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte van circa 10 meter.



*Dorpsstraat*

#### II De vrijstaande en halfvrijstaande woningen in de omgeving van de Blankespoorse landweg, Kees de Koninglaan en Mielweg.

Deze bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande- en halfvrijstaande, royale eengezinswoningen op middelgrote kavels. De kavels hebben in het algemeen

bescheiden voor- en achtertuinen. Goothoogten zijn hier overwegend 3 meter. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte van circa 10 meter.



*Blankespoorse landweg*

### **Bijzondere bebouwing**

Aan de Dorpsstraat liggen twee bijzondere gebouwen, op nummer 192 is dat het hotel-restaurant De Wormshoef en nummer 192a het garagebedrijf Mastenbroek auto's.

### **Deelgebied 5: Lunteren oost**

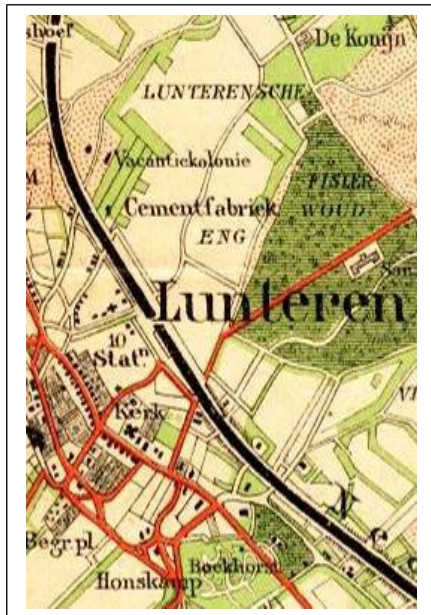
Dit deelgebied is gelegen aan de oostzijde van Lunteren en wordt globaal begrensd door spoorlijn Amersfoort-Ede in het zuidwesten, de Meulunterseweg in het noorden, de spoorlijn Amersfoort-Ede in het oosten en de Zandkampweg – Veenweg in het zuiden. Daarnaast is de bebouwing die gelegen is aan de zuidzijde van de Boslaan, tussen de spoorlijn en de Edeseweg onderdeel van dit deelgebied.



### **Historische structuren en elementen**

De uit historisch en landschappelijk oogpunt zeer waardevolle engen spelen een belangrijke rol in dit gebied. De Engweg, de Boslaan en de Zandkampweg-Veenweg zijn van oudsher bekende wegen.

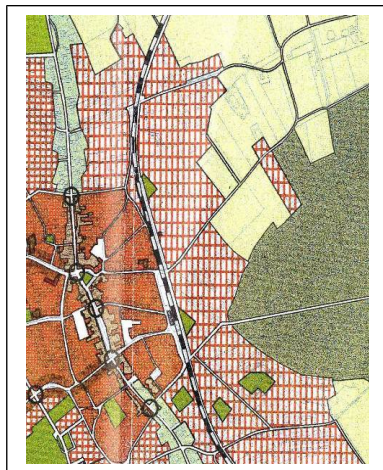




### Stedenbouwkundige structuur

De bebouwingstructuur in deze buurt wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige woonbebouwing. Deze bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande woningen en villa's op in grootte verschillende kavels aan de oostrand van het dorp. De buurt heeft een ontspannen, bosachtig dorps karakter.

Belangrijke structurele elementen zijn hier een stukje van de hoofdroute Edeseweg/Dorpsstraat (ruimtelijke drager van de dorpsstructuur) en de spoorlijn Amersfoort-Ede.



### Bebouwingstypologie

Qua bebouwingstypologie zijn de volgende typologieën te onderscheiden.

#### I. (Half)vrijstaande woningen en villa's

Deze bebouwing wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande woningen en villa's op middelgrote en grote kavels. De dominante goothoogte bedraagt hier 3 meter. Sporadisch komt ook een goothoogte van 6 meter voor. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte rond de 10 meter.



Aan de rand van het dorp liggen grote villa's op royale kavels met veel hoogopgaand groen.



## II Park den Eng

Park den Eng is een relatief recente dorpsinbreiding op het terrein van de oorspronkelijke hier gevestigde graanmaalderij ("De Boerenbond"). De bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande- en halfvrijstaande, royale eengezinswoningen met een mediterraan karakter op middelgrote kavels. De goothoogte van de hoofdbebouwing ligt hier op circa 6 meter. Langs de spoorlijn ligt een appartementengebouw met een goothoogte van circa 9 meter.



*Park den Eng*

### **Bijzondere bebouwing**

Verspreid in het plangebied liggen enkele appartementengebouwen, waarvan een aantal een specifieke verzorgingsfunctie heeft.



### **Deelgebied 6: Lunteren zuidoost**

Dit deelgebied is gelegen aan de zuidoostzijde van Lunteren en wordt globaal begrensd door de Veenweg in het noorden en oosten, het Zwartewater in het zuiden en de Edeseweg in het westen.



### **Historische structuren en elementen**

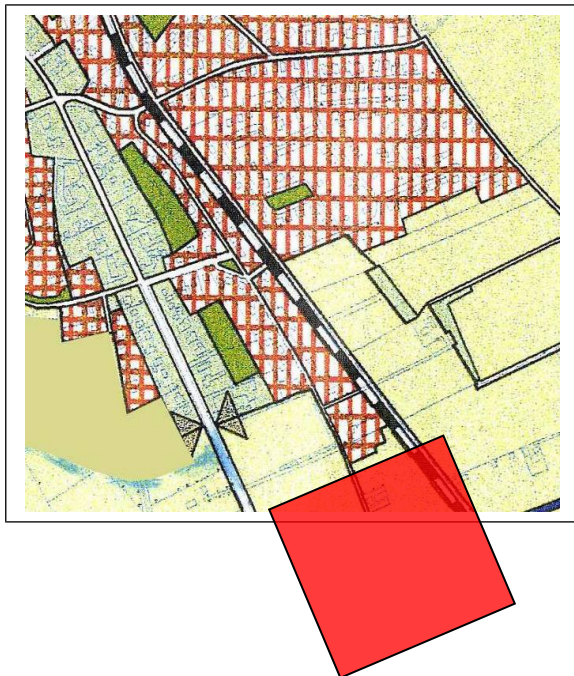
Uit historisch oogpunt zijn met name de Edeseweg en De Veenweg van belang. Dit zijn de van oudsher in het gebied aanwezige wegen. De Veendereng is een landschappelijk waardevol, oorspronkelijk akkergebied.





### **Stedenbouwkundige structuur**

De bebouwingstructuur aan de oostzijde van het deelgebied wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing, overwegend bestaand uit relatief nieuwe, vrijstaande en halfvrijstaande woningen en enkele rijtjeswoningen aan de Rogakker en het Klokkegat. De woningen zijn in het algemeen strak in de rooilijn geplaatst. De diepte van de voortuinen van de woningen bedraagt in het algemeen circa 5 a 6 meter.



## **Bebouwingstypologie**

Qua bebouwingstypologie zijn de volgende zones te onderscheiden.

### I. Het buurtje aan de zuidzijde Veenweg

De bebouwingskarakteristiek wordt gedomineerd door relatief nieuwe vrijstaande en halfvrijstaande woningen met goothoogten van 3 meter en nokhoogten tot 10 meter. Op enkele plaatsen staan rijtjeswoningen met royale langskappen, eveneens met goothoogten van 3 meter en nokhoogten die variëren van 6 tot circa 9 meter.



*Klokkegat*

### II De zone tussen Spoorlijn en Dorpsstraat

Dit gebied wordt gekenmerkt door grote vrijstaande woningen en villa's op royale percelen. Met name langs de Edeseweg vinden we enkele monumentale panden die ruim in het groen staan. Kenmerkend zijn de royale voor- en achtertuinen.

Goothoogten variëren hier van circa 3 tot circa 7 meter. Nokhoogten variëren van in het algemeen 7 tot 10 meter.



Voorbeelden monumentale panden

## Stedenbouwkundige uitgangspunten voor Lunteren-Oost

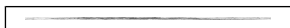
Voor Lunteren-Oost zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het bestemmingsplan is een conserverend plan.
- De bestaande bebouwingskarakteristieken zijn het referentiekader. Dit betekent dat zo veel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in de omgeving gebruikelijke "korelgrootte", bouwmassa's, goot- en bouwhoogten.
- De beschrijvingen van de deelgebieden in de vorige paragraaf is daartoe richtinggevend.
- De bebouwing langs hoofdroutes, aan knooppunten en bij dorpsentrees mag zich onderscheiden van de bebouwing langs secundaire wegen.
- Bestaande bouwmassa's/voorgevelrooilijnen en onderlinge afstanden zijn vertrekpunt voor de inpassing.
- Groene tussenruimten/doorkijkjes zijn kenmerkend voor de dorpse sfeer/bebouwingskarakteristiek.
- Bestaande rechten worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt.
- De groene omzoming van de hoofdbouwmassa's is de basis van de ruimtelijke kwaliteit.
- Helderheid van de verbeelding in samenhang met de planregels: duidelijk moet zijn waar het hoofdgebouw staat en waar de bijgebouwen kunnen worden gesitueerd.
- Achtertuinen van woningen mogen voor 50% worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Indien de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.

### 2.2.2. Lunteren-West

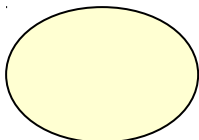
#### Deelgebied 1: Lunteren zuidwest

Dit deelgebied is gelegen aan de zuidwestzijde van het centrum van Lunteren en wordt globaal begrensd door de Achterstraat en de Dorpsstraat in het oosten, de Westzoom in het zuiden en het westen en de Klomperweg in het noorden.



#### Historische structuren en elementen

Uit historisch oogpunt zijn met name de Dorpsstraat, de Klomperweg, de Hulweg, de Achterstraat en de Honskamperweg van belang voor dit gebied.









### **Bebouwingstypologie**

Qua bebouwingstypologie zijn, in deelgebied 1, de volgende zones te onderscheiden.

I De lintbebouwing langs de Dorpsstraat

Deze bebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande villa's op royale percelen. De grotere bouwmassa's van het parkhotel Hugo de Vries en de Honskamp vormen uitzonderingen op de regel. Goothoogten variëren hier van 3 tot 7 a 8 meter, nokhoogten van ongeveer 10 tot 12 meter. Karakteristiek zijn de grote voortuinen met veel hoogopgaand groen.



II De lintbebouwing langs de Klomperweg

Deze bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande- en halfvrijstaande, royale eengezinswoningen op middelgrote kavels. Goothoogten variëren van 3 tot 6 meter. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte rond de tien meter.



III Het Hugo de Vriespark.

Dit gebied kenmerkt zich door vrijstaande villa's en woningen aan een "binnenring" in een door beeldbepalende bomen gekarakteriseerde groene omgeving. Goothoogten bedragen hier in het algemeen 3 meter, de nokhoogten bedragen circa 10 meter.



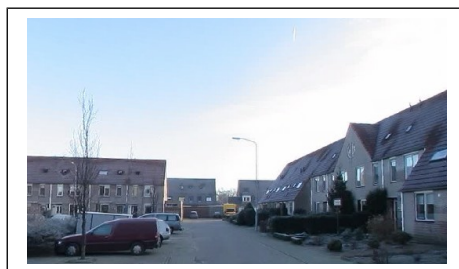
IV De Hulweg

Kenmerkend voor deze weg is de in hoogte variërende mengeling van rijwoningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen op bescheiden kavels, met op de hoek Hulweg-Marskamp een klein appartementengebouw.



V Omgeving Marskamp (De Hul-zuid)

Een woonwijkje uit de tachtiger jaren. Hier vinden we voornamelijk rijenwoningen (waarvan een substantieel deel huur) met bescheiden voor- en achtertuinen.



VI Omgeving Achterstraat

In dit historisch interessante deel van het plangebied vinden we de karakteristieke dorps sfeer van vrijstaande en halfvrijstaande woningen op royale erven aan de nog herkenbare, oorspronkelijke brinkstructuren.





### **Bijzondere bebouwing**

#### *Kerken*

Aan de Kerkhoflaan 17 ligt de Rooms-katholieke Antoniuskerk.

#### *Scholen*

Aan de Kerkhoflaan liggen respectievelijk De Triangel en de Das met aan de noordzijde een gymnastieklokaal

#### *Overige voorzieningen*

Verzorgingshuis De Honskamp is gelegen aan de Dorpsstraat 25.

#### *Recreatieve voorzieningen*

De Manege van de Lunaruiters is buiten het plangebied gelegen, namelijk ten zuidwesten van de Schuurmanskamp.

#### *Horeca*

Parkhotel Hugo de Vries is gevestigd aan de Dorpsstraat 13.

#### *Bedrijven*

Aan de Klomperweg 69 is de Nougat-fabriek Marandi gevestigd. Aan de Klomperweg 91 autobedrijf Bloemendal en aan nummer 95 een loonwerkbedrijf. Beide bedrijven liggen niet in het plangebied van dit bestemmingsplan, maar grenzen aan het plangebied. De bijbehorende gebouwen passen matig in de voor deze ontsluitingsroute gewenste beeldkwaliteit. Ook aan de zuidwestzijde van de Hulweg zitten enkele kleine bedrijven.

## Deelgebied 2: Lunteren-west (De Kempjes)

Dit deelgebied is gelegen aan de westzijde van het centrum van Lunteren en wordt globaal begrensd door de Postweg in het noorden, de Hertenlaan in het oosten, de Klomperweg in het zuiden en de Westzoom in het westen.



### Historische structuren en elementen

Uit historisch oogpunt zijn met name de Postweg en de Klomperweg van belang.



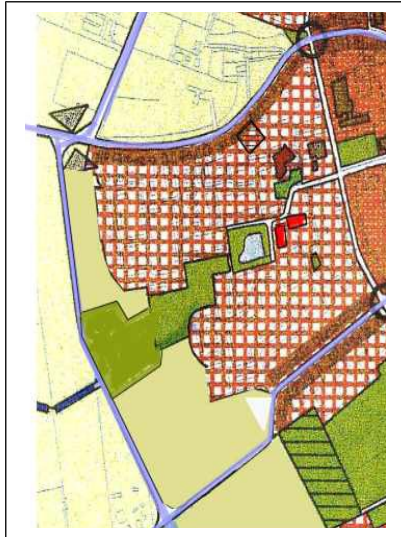
### Stedenbouwkundige structuur

De bebouwingsstructuur in deze relatief nieuwe woonwijk (voor een groot deel gebouwd in de 70 en 80er jaren) wordt gedomineerd door kleinschalige woonbebouwing. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen op redelijk grote kavels worden – met name centraal in het plangebied - afgewisseld met rijenwoningen op kavels van bescheidener afmetingen.

Langs de hoofdwegen aan de randen van het plangebied – Postweg en Klomperweg, de primaire dragers van de Lunterse dorpsstructuur – komen vrijstaande en halfvrijstaande woningen met relatief diepe voortuinen en enkele bedrijven voor.

Belangrijke entrees van Lunteren zijn de Postweg ter hoogte van de Bisschopweg en ter hoogte van de begraafplaats de Klomperweg. De kruispunten Postweg/Hertenlaan en Klomperweg/Hertenlaan zijn primaire knooppunten in de Lunterse dorpsstructuur.

Enkele voorzieningen (scholen, kerken, woonservicegebouwen) liggen, gekoppeld aan de centrale groenzone, in het noordoostelijk deel van het plangebied.



### **Bebouwingstypologie**

Qua bebouwingstypologie zijn de volgende zones te onderscheiden.

#### I De lintbebouwing langs de hoofdroutes

Deze bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande- en halfvrijstaande, royale eengezinswoningen op middelgrote kavels. Goothoogten zijn in het algemeen laag (3 tot 3,5 meter). De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte rond de tien meter.



#### II De woonbuurtjes ten noorden en zuiden van de groene long

De bebouwingstypologie wordt hier gedomineerd door de relatief gesloten bebouwing van rijtjeswoningen in qua lengte variërende blokken. Goothoogten variëren van 3 tot 6 meter, de nokhoogten bedragen ongeveer 10 meter. Incidenteel vinden we hier een vrijstaande of halfvrijstaande woningen.



## **Bijzondere bebouwing**

### *Maatschappelijke voorzieningen*

Aan de Reeënlaan, aan de oostzijde van de centrale vijver ligt een tweetal zorgvoorzieningen/appartementengebouwen met een relatief fors bouwvolume.

### *Scholen*

In het plangebied bevindt zich, aan de Marterlaan 20, een basisschool: "De Sprong"

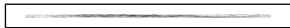
### *Kerken*

Aan de Hertenlaan staat de Maranathakerk.

### *Bedrijven*

Aan de Postweg 67 is een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Dit gebouw past matig in de voor deze ontsluitingsroute gewenste beeldkwaliteit.

## **Deelgebied 3: Lunteren noordwest**



Dit deelgebied is gelegen aan de noordwestzijde van het centrum van Lunteren en wordt begrensd door de Dorpsstraat-Barneveldse weg in het oosten, de Postweg in het zuiden en de Bisschopweg in het westen.

## **Stedenbouwkundige structuur**

De bebouwingsstructuur in deze relatief nieuwe woonwijk (voor een groot deel gebouwd in de 50er jaren) Lunteren wordt gedomineerd door kleinschalige woonbebouwing. In het zuidelijk deel voornamelijk rijenwoningen (waarvan een substantieel deel huur), in het noordelijk deel meer vrijstaande en halfvrijstaande woningen. Daarnaast vinden we hier enkele voorzieningen.

## **Bebouwingstypologie**

Qua bebouwingstypologie zijn de volgende zones te onderscheiden:

### I De lintbebouwing langs de Wormshoefweg

Deze bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande- en halfvrijstaande, royale eengezinswoningen op middelgrote kavels. Goothoogten variëren van 2 tot 6 meter. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte rond de tien meter.



### II De lintbebouwing langs de Dorpsstraat (hoofdroute)

Deze bebouwing kenmerkt zich door vrijstaande, in het algemeen wat oudere, eengezinswoningen op middelgrote kavels. De voortuinen zijn hier dieper dan die aan de Wormshoefweg en de zijerven ruimer.

Goothoogten variëren van 2 tot 6 meter. De woningen zijn voorzien van royale kappen met een nokhoogte rond de tien meter.



*Dorpsstraat*

## II De woonstraten tussen Bisschopweg en Dorpsstraat

De bebouwingstypologie wordt hier gedomineerd door de relatief gesloten bebouwing van rijtjeswoningen, de blokken variëren in lengte. Goothoogten variëren van 3 tot 6 meter, de nokhoogten bedragen circa 10 meter. Incidenteel vinden we hier een vrijstaande of halfvrijstaande woningen. Aan het Piersonplein staat een appartementengebouw.



*van der Duijn van Maasdamstraat*

## III Het Baron van Mackaystraat, Berkhofweg, van Houtenstraat

Het straatbeeld wordt hier bepaald door vrijstaande woningen op in grootte variërende kavels. Goothoogten liggen in het algemeen ongeveer op 3 meter.



*Berkhofweg*

### **Bijzondere bebouwing**

#### *Kerken*

Aan de Limburgh Stirumstraat ligt het Molukse kerkje

#### *Buurthuizen*

Buurthuizen bevinden zich aan van der Duijn van Maasdamstraat en de Schaepmanstraat (De Schakel).

#### *Bedrijven*

Aan de Postweg 67 is een autoschadeherstelbedrijf gevestigd. Dit gebouw past matig in de voor deze ontsluitingsroute gewenste beeldkwaliteit.

## **Stedenbouwkundige uitgangspunten voor Lunteren-West**

Voor Lunteren-West zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Het bestemmingsplan is een conserverend plan.
- De bestaande bebouwingskarakteristieken zijn referentiekader. Dit betekent dat zo veel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij de in de omgeving gebruikelijke "korrel", bouwmassa's, goot- en bouwhoogten.
- De beschrijvingen van de deelgebieden in de vorige paragraaf is daartoe richtinggevend.
- De bebouwing langs hoofdroutes, aan knooppunten van wegen en bij dorpsentrees mag zich onderscheiden van de bebouwing langs secundaire wegen.
- Bestaande bouwmassa's/voorgevelrooilijnen en onderlinge afstanden zijn vertrekpunt voor de inpassing.
- Groene tussenruimten/doorkijkjes zijn kenmerkend voor de dorpse sfeer/bebouwingskarakteristiek.
- Bestaande rechten worden zo veel mogelijk gerespecteerd. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt.
- De groene omzoming van de hoofdbouwmassa's is de basis van de ruimtelijke kwaliteit
- Helderheid van de verbeelding in samenhang met de planregels: duidelijk moet zijn waar het hoofdgebouw komt te staan en waar de bijgebouwen kunnen worden gesitueerd.
- Achtertuinen van woningen mogen voor 50% worden bebouwd tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Indien de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200m<sup>2</sup> mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.



### 2.2.3. Lunteren-Centrum

Dit deelgebied is de kern van Lunteren en wordt globaal begrensd door de spoorlijn Ede-Barneveld in het oosten, het Beeklaantje en de Boslaan in het zuiden, de Hertenlaan en de Achterstraat in het westen en de Troelstrastraat, de Thorbeckestraat en de Molenpol in het noorden.



*Afbeelding: Ligging van het centrumgebied van Lunteren*

De in de structuurvisie Lunteren en het bestemmingsplan voor het centrum van Lunteren uit 2004 geformuleerde doelstellingen zijn in dit actualisatie plan nog onverkort van kracht:

- streven naar een levendig en overzichtelijk centrum met een klassiek dorps karakter. Kleinschalig en groen met een heldere basisstructuur;
- beheerste groei op zorgvuldig uitgekozen inbreidingslocaties;
- uitplaatsing hinderlijke bedrijvigheid;
- respect voor historische objecten en structuren;
- een gebalanceerde mix van winkelen, recreëren, ontmoeten en wonen;
- een goed beloopbaar, compleet, compact en comfortabel winkelconcentratie/kernwinkelgebied ondersteund door gevarieerde aanloopgebieden;
- goed bereikbaar met voldoende parkeergelegenheid.



*Afbeelding: Dorpsstraat in Lunteren*

In de afgelopen jaren is op basis van deze doelstellingen o.a. een beeldkwaliteitsplan opgesteld, is een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld (CWKE, 2013) en zijn diverse deelplannen tot uitvoering gebracht. Nieuwe parkeerterreinen werden aangelegd, vrijwel alle wegen zijn opnieuw ingericht en met name in de Dorpsstraat heeft de openbare ruimte een grote kwaliteitsimpuls gekregen. Aan het Westhoffplantsoen is een nieuw dorps huis met daarboven betaalbare appartementen gerealiseerd.

Daarnaast werden op het terrein van de Julianaschool een nieuwe school en appartementen gerealiseerd en verrezen nieuwe woningen op het oude MAVO-terrein (De Hoge hoek). Op het achtererf van Dorpsstraat nr. 24 is een zorgvuldig groen ingepaste tandartspraktijkruimte gerealiseerd.

Op enkele plekken aan de Dorpsstraat zijn op basis van het genoemde beeldkwaliteitsplan nieuwe winkelpanden met bovenwoningen gebouwd en is het museum Oud-Lunteren uitgebreid met een eigentijdse nieuwe vleugel.

Bij de ontwikkeling van deze plannen is de historisch gegroeide stedenbouwkundige structuur richtinggevend geweest. In het volgende wordt hier nader op in gegaan.

## Historische structuren en elementen



Afbeelding: Kaart van Lunteren omstreeks 1850

Het huidige dorp Lunteren is ontstaan uit een buurtschap zoals Doesburg en Meulunteren, waar diverse boerderijen bijeenstonden aan de flank van de stuwwal. Rond een kapel, langs een verwijde Dorpsstraat groeide het dorp aanvankelijk in noordelijke richting. Van oorsprong is Lunteren een typisch esdorp met zijn spinachtige structuur, op de dekzandruggen geconcentreerde bebouwing en engen rondom. Aan de oostzijde oorspronkelijk de Lunterse heide – nu het Lunterse buurtbos – en aan de westzijde de Gelderse vallei met een afwisseling van bouwland, weide, heide, percelen bos, houtwallen en de Lunterse beek met enkele zijtakken. Ten zuiden en noordwesten van het dorp was sprake van een kampenlandschap (door hoogopgaand groen omzoomde akkers).

De Dorpsstraat (eerst verbonden met Ede door de Oude Arnhemseweg, van 1848 door een nieuwe grindweg) is van oudsher de belangrijkste route (tracé Wageningen-Nijkerk) in deze omgeving. Toen fungeerde Lunteren als wisselplaats voor het verversen van paarden en moesten passanten halt houden bij de tolhuizen langs deze route. In 1924 en 1936 verschijnen de eerste bestemmingsplannen aan de oostkant van het dorp om wildgroei te voorkomen.



Met de aanleg van de spoorlijn Ede-Barneveld (plm. 1900) krijgt Lunteren een groei-impuls. Daardoor kan Lunteren zich tot pension en vakantiedorp ontwikkelen en ontstaan o.a. de "villa-corridors" Edese weg en Barneveldseweg.



Na de oorlog veranderden de ideeën over de dorpsontwikkeling radicaal. In het uitbreidingsplan in onderdelen Lunteren (1953-1956) werd gestreefd naar compacte komvorming met villabouw op de bestaande locaties Molenpark en Honskamp, middenstandsbouw voor kleine renteniers, gepensioneerden en pensionhouders in het oosten en het westen, en complexen arbeiderswoningen in het noord- en zuidwesten van het dorp. Bij de Nederlands Hervormde kerk werd een rechthoekig openbaar plantsoen langs de Edeseweg geïntroduceerd, als ware het een brink. Daar werd de bestaande concentratie bijzondere bebouwing later versterkt met de bouw van een dorps huis, dat recent is vervangen door het nieuwe Westhoffhuis. De oorspronkelijke situatie ter plaatse bestond uit een private villa met voortuin. Een tweede concentratie bijzondere bebouwing was gedacht aan de Reeënlaan ten westen van de dorpskern. Daar werd een tweede hervormde kerk gebouwd. Daarna volgen meer dorpsuitbreidingen in westelijke richting; de Kempjes I en II, en de Hul-noord worden gebouwd.

De groei van Lunteren had consequenties voor de kern. In het centrale deel van de Dorpsstraat was een winkelconcentratie ontstaan binnen de bestaande bebouwingsstructuur. Het dorps karakter van individuele, kleine winkel-woningen was behouden. Om ruimte te bieden aan meer winkelaccommodatie en een betere verkeersafwikkeling werd in het kernplan van het dorp Lunteren uit 1963 voorgesteld om de kruising met het tracé Postweg-Oranje straat te verbreden en uit te breiden met een zijplein en moderne winkelblokken. Daarmee werd in ruimtelijke zin een markante tegenhanger beoogd van de reeds eerder gerealiseerde groene 'brink' bij de hervormde kerk en het Westhoffhuis aan de zuidzijde van de Dorpsstraat. De winkelstraat kwam zo opgespannen te liggen tussen twee markante dorpsbeelden. Met de recente realisatie van het Nieuwe Erf is dit idee ten uitvoer gebracht. Bovendien werd in samenhang met de aanleg van de randweg, de Westzoom, de Dorpsstraat gedeeltelijk autovrij gemaakt.



Afbeelding: Uitbreidingsplan Lunteren 1922

## Stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van Lunteren kenmerkt zich door een spinachtige structuur van hoofdwegen en routes met in het brandpunt daarvan het dorpscentrum. De Dorpsstraat is daarin de primaire structuurdrager met een fraai ingerichte openbare ruimte en een keur aan voorzieningen en markante, cultuurhistorische waardevolle bebouwing aan weerszijden. Langs dit lint zijn de volgende deelruimtes te onderscheiden:

### ➤ Het kernwinkelgebied

Het kernwinkelgebied is gelegen langs het middelste deel van de Dorpsstraat. Reeds sinds de Middeleeuwen bevindt zich hier een concentratie van bebouwing, vroeger boerderijen tegenwoordig vooral winkels. Het is als centraal winkel- en ontmoetingsgebied en als recreatieve trekpleister van vitaal belang voor het functioneren van het dorp als geheel. Het gebied wordt gekenmerkt door een – plaatselijk door steegjes onderbroken- vrijwel gesloten straatwand. De hoofdbouwvolumes zijn plm. 15 meter diep en variëren in breedte, bestaan overwegend uit twee lagen met een royale kap en hebben meestal winkels op de begane grond en kamers/ appartementen op de verdieping. De aan de achterzijde daarvan gelegen, lagere gebouwen (1 bouwlaag met kap) hebben soms een winkel-, soms een opslagfunctie. Alleen bij hoge uitzondering wordt gewoond op de begane grond.

De functie van de bebouwing is divers: voornamelijk winkels, maar ook horeca, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter en de panden zijn nadrukkelijk afzonderlijk herkenbaar, c.q. hebben ieder hun eigen identiteit. De panden zijn overwegend met de voorgevel gesitueerd op de grens van het openbaar gebied. Om te grootschalige ontwikkelingen te voorkomen is een "kleinschaligheidsprincipe" opgenomen. Hiermee wordt de vestiging van winkelbedrijven groter dan 500 m<sup>2</sup> aan banden gelegd. Deze wordt uitsluitend toegestaan wanneer deze ontwikkeling past in de bebouwingsstructuur en wanneer de parkeerbehoefte adequaat is opgevangen.

### ➤ De aanloopgebieden

De delen van de Dorpsstraat ten noorden en zuiden van het kernwinkelgebied hebben een gemengd karakter. Ook hier een diversiteit aan functies, maar meer wonen op de begane grond en hier en daar een winkel. Met het oog op het winkelconcentratiebeleid is nieuwvestiging van detailhandel hier niet mogelijk. De bebouwing is hier iets minder gesloten maar verder vergelijkbaar met die aan het kernwinkelgebied. Aan de noord en zuidzijde sluiten zij aan op de "groene corridors" van Lunteren.



Afbeelding: Stedenbouwkundige structuur van Lunteren-Centrum

Verspreid rond het kernwinkelgebied ligt een aantal in grootte variërende, groen omzoomde parkeerterreinen.

➤ Spoorweg, Postweg en Klomperweg

Het spoorwegtracé Ede-Barneveld vormt samen met de Dorpsstraat de noord-zuidlijnen die primair van belang zijn voor de Lunterse hoofdstructuur. In oost-westelijke richting zijn de oorspronkelijke veldwegen (Postweg en Klomperweg) nu hoofdroutes en daarmee secundaire dragers van de ruimtelijke structuur. Deze wegen hebben een belangrijke ontsluitingsfunctie voor gemotoriseerd verkeer en daarmee voor de bereikbaarheid van het centrum.

➤ Binnenring

In de plattegrond van Lunteren is ook een aantal wegen te herkennen, die grofweg een ring rond het centrum vormen. Deze binnenring wordt gevormd door de Thorbeckestraat, Troelstrastraat, Hertenlaan, Klomperweg, Achterstraat, Beeklaantje, Boslaan, Spoorstraat, Westelijke Parallelweg en De Molenpol. Langs en nabij de binnenring hebben zich diverse voorzieningen gevestigd zoals enkele kerken, het station, hulpverleningsdiensten en bedrijvigheid. De binnenring draagt bij aan de interne ontsluiting van Lunteren en verbindt de woonwijken rond het centrum. Zij vormt dan ook globaal een grens tussen het centrumgebied - dat het hart van de kern vormt met een hogere bebouwingsdichtheid en een concentratie van voorzieningen - en de verschillende woongebieden, die veelal wat minder dichtbebouwd zijn

➤ Knooppunten

Op de kruispunten van de genoemde hoofdroutes zogenaamde "knopen". Dit zijn accenten in de bebouwings-structuur die zich door bijzondere bebouwing of landschappelijke kwaliteiten onderscheiden in het ruimtelijk weefsel en zich daarmee manifesteren als belangrijke oriëntatiepunten. Het belangrijkste knooppunt in het plangebied is de kruising van de Postweg, de Dorpsstraat en het Nieuwe erf. Het Nieuwe erf is een groen plein dat door wandvorming van de omringende bebouwing en de aanwezigheid van de muziektent een zekere intimiteit en een aangename verblijfsfunctie heeft. Andere knooppunten zijn het kruispunt Beeklooproute/Dorpsstraat, het kruispunt Dorpsstraat/Klomperweg en de groene ruimte voor het Westhoffhuis. Laatstgenoemd gebied vormt het begin van het aanloopgebied met kleinschalige winkels en een aantal horecavoorzieningen. Hier draagt ook een aantal monumentale gebouwen - hotel Floor met schaapskooi, de Nederlands Hervormde Kerk met de oorspronkelijke domineeswoning(nu kerkelijk zalencentrum) en Euterpe - bij aan de identiteit van Lunteren.

De kruising van de Dorpsstraat met de Molenpol vormt de noordelijke entree van het centrumgebied. De kruispunten van de binnenring met de Beeklooproute, de Postweg en de Klomperweg markante plekken, c.q. entrees naar het centrum. Rond de knooppunten wordt extra aandacht besteed aan vormgeving en inrichting van deze gebieden met aandacht voor bebouwingswanden, zichtlijnen en inrichting van de openbare ruimte. Hier is bebouwing die zich onderscheidt van de omringende bebouwing gewenst.

➤ Beeklooproute

Met de realisering van een aantal kunstwerken krijgt deze fiets en wandelroute die de woonwijken ten westen van Lunteren verbindt met het centrum en het station (en in de toekomst wellicht met de Stroet) steeds meer vorm.



➤ Brinkjes en stationsomgeving

In het plangebied heeft een tweetal locaties een aparte ruimtelijke kwaliteit : De Brinkjes en de stationsomgeving. Het geheel van groen, bebouwing en openbare ruimte vormt hier cultuurhistorisch waardevolle ensembles met recreatief-toeristische potenties. De stationsomgeving kenmerkt zich door statige villa's op ruime erven omzoomd door hagen met hoogopgaande bomen en de majestueuze beplanting en vormt uiteraard ook een "poort van Lunteren" . De Brinkjes - deels in het plangebied (Roskammersteeg e.o.) - kenmerken zich door oude boerderij- en dorpsbebouwing van 1 laag met kap rond grotere groene ruimtes, die in de loop der jaren deels bebouwd zijn.

➤ De woonstraten

De woonstraatjes rond het centrum kennen een kleinschalige bebouwingsstructuur van overwegend vrijstaande, middelgrote woningen met beperkte onderlinge afstanden ( 5 – 7 meter) langs vaak licht gebogen straten. De bouwwijze is hoofdzakelijk 1 a 2 lagen met royale kap, meestal haaks p de weg. Ook hier hebben de panden overwegend ieder een eigen identiteit. Plaatselijk wordt de bebouwingsstructuur verlevendigd door een kerk of een kleinschalig appartementengebouw.

### **Bijzondere bebouwing**

Naast de hiervoor genoemde structurelementen bepalen ook de monumenten en de markante gebouwen en objecten in hoge mate de ruimtelijke kwaliteit en de dorpskarakteristiek van Lunteren. Door hun onderscheidende verschijningsvorm in uitstraling, maat en/of architectuur zijn deze objecten bijzondere herkenningspunten en dragen zij bij aan de oriëntatie in en identificatie met het dorp.

In het centrum van Lunteren is naast de kerken, de school, het dorps huis en enkele appartementengebouwen een fors aantal cultuurhistorische gebouwen te onderscheiden. Deze zijn soms beschermd door de monumentenwet- en verordening (gemeentelijke en rijksmonumenten) en soms aangewezen als karakteristieke panden (panden van voor 1965). In het laatste geval worden deze panden beschermd door een speciale regeling in het bestemmingsplan. Ook in de laatste decennia zijn – meestal op knooppunten of langs hoofdroutes - diverse markante panden verrezen. Deze zijn (nog) niet beschermd in het bestemmingsplan, maar wel mede bepalend voor de beeldkwaliteit



*Afbeelding: Bijzondere bebouwing in Lunteren-Centrum*

## 3. Beleids- en wetgevingskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

#### *Doelen*

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

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in het Staatsblad gepubliceerd. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit<sup>1</sup>, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Het geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vormt de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk wil de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk brengen bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan provincies en gemeenten (decentraal, tenzij) en wil dat 'de gebruiker centraal komt te staan'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Buiten deze 13 nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van

de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden, regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet. Het onderliggende bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan; er wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. De Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) dat op 30 december 2011 in werking is getreden. Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Er zijn geen projecten genoemd die voor dit bestemmingsplan relevant zijn.

### **3.1.3. Monumentenwet**

Het wettelijke rijkskader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Monumentenwet, die de bescherming van onder meer rijksmonumenten regelt. Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een monument zonder, of in afwijking van een omgevingsvergunning, 'af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen', dan wel 'te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Daarmee zegt deze bepaling, behalve over het herstel, ook iets over het gebruik van een beschermd monument. Het is van belang te voorkomen dat vanwege een bepaald gebruik bouwkundige wijzigingen doorgevoerd moeten worden die de aanwezige monumentale waarden niet, of onvoldoende, respecteren. De genoemde bepaling zegt ook iets over het verstoren van een beschermd monument. Dat kunnen verstoringen zijn als gevolg van (onevenredig grote) ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor deze niet meer als ondergeschikt aan het monument ervaren worden. Om te voorkomen dat het bestemmingsplan onevenredige bouwrechten

biedt in, op aan of bij beschermde monumenten die op voorhand tot verstoringen leiden, is het normaal gesproken zaak om bouwvlakken rond beschermde monumenten weloverwogen te kiezen en terughoudend in te vullen. Op deze wijze worden monumentale waarden ook planologisch geborgd.

#### **3.1.4. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg**

In de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg werkt het rijk enkele tientallen doelen uit voor de modernisering van de monumentenzorg, gegroepeerd rond de volgende drie speerpunten:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regelgeving en;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

Concreet heeft de modernisering geleid tot de aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Bro) per 1 januari 2012, het uitkomen van de Visie Erfgoed en ruimte, de afbouw van beschermde stads- en dorpsgezichten en een verandering in de manier van denken: cultureel erfgoed als belangrijkste factor in ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **3.1.5. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, visie Erfgoed en ruimte' 2012-2015**

De gemoderniseerde monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht en benut de instrumenten van ruimtelijke ordening. De Visie erfgoed en ruimte geeft aan hoe het rijk het onroerend cultureel erfgoed borgt in de ruimtelijke ordening, welke prioriteiten het kabinet daarbij stelt en hoe het wil samenwerken met publieke en private partijen. Vanuit een brede erfgoedvisie wordt ingezoomd op de meest actuele en urgente opgaven van nationaal belang. De visie is complementair aan de Structuurvisie infrastructuur en ruimte.

Het rijk kiest vijf prioriteiten voor de komende jaren vijf in zijn gebiedsgerichte erfgoedbeleid:

- Werelderfgoed: samenhang borgen, uitstraling vergroten;
- Eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- Herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: focus op groei en krimp;
- Levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie, ecologie;
- Wederopbouw: tonen van een tijdperk.

#### **3.1.6. Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw**

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.



## **Nationaal Waterplan 2009 - 2015**

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke.

Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor wonen, werken, mobiliteit, recreëren, landschap en natuur, water en milieu in samenhang aan te pakken. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.5.

### **3.1.7. Ecologie/Natuur**

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet), de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998) en het beleid voor de EHS (Ecologische hoofdstructuur).

#### **Natura 2000**

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede.

Omdat de oude Natuurbeschermingswet uit 1967 niet meer voldeed aan de eisen die internationale verdragen en Europese verordeningen stellen aan natuurbescherming, is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld die gericht is op de bescherming van gebieden. In deze wet zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten en
- Wetlands.

Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de door de Natuurbeschermingswet beschermde natuur, geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden.

Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI).

#### **Flora- en faunawet**

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt. Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen, beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen of opzettelijk te verontrusten en voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen te beschadigen. De wetgeving vereist voldoende actuele en gedetailleerde kennis met betrekking tot het voorkomen van beschermde soorten en inzicht in de ingrepen die op deze soorten relevant zijn. Voor de uitvoering van alle ruimtelijke plannen moet

worden onderzocht, welke natuurwaarden aanwezig zijn en of er verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet zullen worden overtreden. Een natuurtoets heeft tot doel te voldoen aan deze wetgeving.

In paragraaf 4.6 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.

## **3.2. Provinciaal beleid**

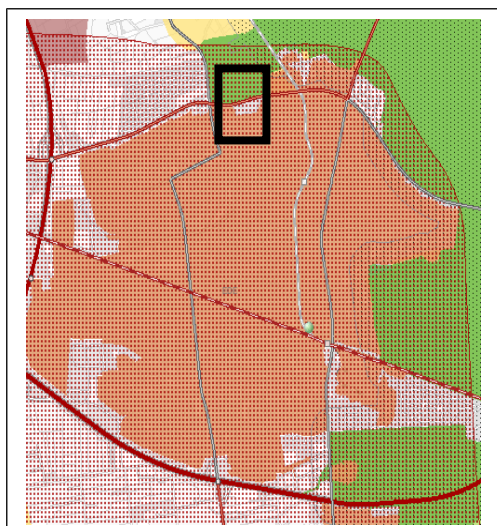
### **3.2.1. Streekplan Gelderland 2005**

Het Streekplan Gelderland 2005 is vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005. Een streekplan geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het streekplan voor de Provincie Gelderland vormt het provinciaal sociaalruimtelijk beleid wat leidend is voor het ruimtelijk plan (er is inmiddels voorzien in een Omgevingsvisie voor Gelderland die naar alle waarschijnlijkheid in juli 2014 wordt vastgesteld). De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt in bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:


- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Op de beleidskaart Ruimtelijke Structuur is het plangebied aangeduid als stedelijk netwerk en bebouwd gebied.



 Stedelijk netwerk BRS

**Bebouwd gebied BRS**

 Binnen (inter) nationaal stedelijk netwerk

 Binnen stedelijk netwerk

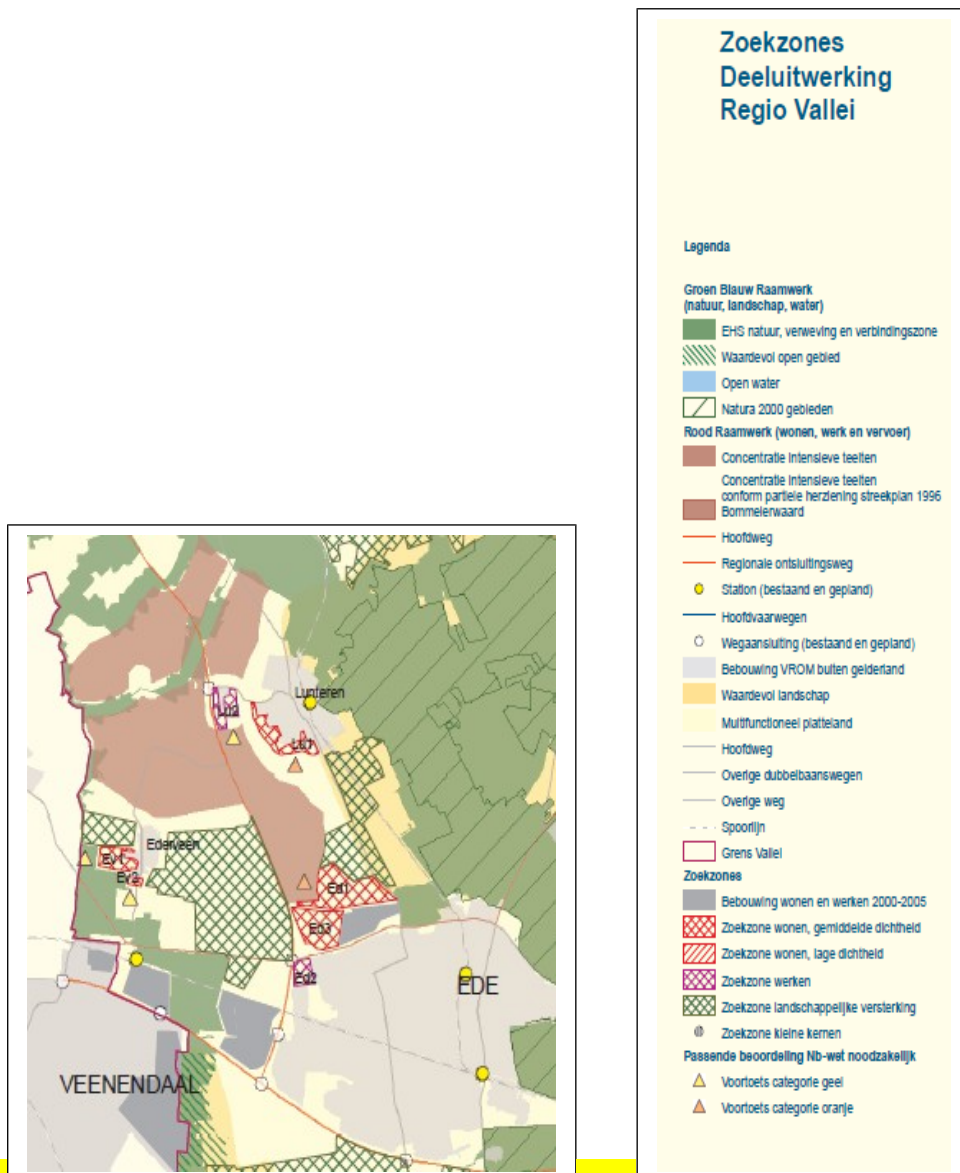
 Regionaal centrum

*Afbeelding 3: Uitsnede digitale Beleidskaart ruimtelijke structuur (Bron: Datahotel Provincie Gelderland)*

### **3.2.2. Streekplanuitwerking zoekzone stedelijke functies en landschappelijke versterking**

**In het streekplan zijn gebieden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden). Deze gebieden heten zoekzones. Deze zijn vervolgens vastgelegd in een streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking'. Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).**

Rondom het plangebied van Lunteren is ten zuiden/zuid-westen een zoekzone 'wonen, gemiddelde dichtheid' aangeduid. Een aantal plannen in Lunteren is in het kader van deze zoekzone inmiddels gerealiseerd dan wel in procedure, zoals 't Hoefje en Zandscheer-West.



Afbeelding 4: Uitsnede digitale streekplanuitwerking zoekzones De Vallei: Zoekzones Deeluitwerking Regio Vallei (bron: provincie Gelderland)

### Conclusie

Het zoekzonebeleid is voor zover er nog geen plannen zijn gerealiseerd in het kader van het zoekzonebeleid van toepassing op het actualisatieplan.

### 3.2.3. Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het aantrekkelijke en gevarieerde landschap oefent grote aantrekkingskracht uit op de inwoners van Gelderland, het bedrijfsleven en bezoekers. Door de decentralisatie is natuur een kerntaak van de provincie geworden. Ook het beleid voor landschap is een verantwoordelijkheid voor de provincie.

Met de Gelderse Manifestpartners is eind 2012 een voorlopig akkoord gesloten over de herijking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze partijen hebben ook een uitwerking van hun manifest opgesteld. Dit geheel vormt het vertrekpunt van de beleidsuitwerking Natuur en Landschap van 9 mei 2012. Deze beleidsuitwerking gaat niet alleen over de Ecologische Hoofdstructuur gaat, maar ook in bredere zin over natuur en landschap.

De ambitie van het Gelders Landschap komt voort uit het coalitieakkoord 'Uitdagend Gelderland'. Er wordt meer ruimte geboden aan de samenleving. De natuur wordt weer dichterbij de mensen gebracht en er wordt ruimte geboden aan ondernemers en privaats initiatief. Het uitgangspunt bij de inrichting van de EHS en de wateropgave (anti-verdroging) zijn de Europese kaders van Natura 2000 en de Kaderrichtlijn Water (KRW). De EHS wordt afgerond tot een compact en hoogwaardigstelsel van onderling verbonden natuurgebieden.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

### **3.2.4. Ruimtelijke Verordening Gelderland Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten (vaststelling van de Omgevingsverordening is voorzien in oktober 2014). De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.**

Volgens de Ruimtelijke Verordening Gelderland 2012 (hierna: RVG), is nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woonlocatie en de daar te bouwen woningen moet passen in het geldende, door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woningbouwprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regiototaal aan woningen.

In de ruimtelijke verordening is tevens bepaald dat in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast.

Daarnaast richt de RVG zich op het behoud of het herstel van molenbiotopen, dat wil zeggen de directe omgeving van molens die van belang is voor de windvang en daarmee van invloed is op het functioneren van de molen als maalwerktuig én als monument.

In het plangebied van dit bestemmingsplan ligt een deel van de molenbiotoop van molen De Hoop aan de Dorpsstraat 158 in Lunteren.

Volgens de RVG wordt in bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden gelegen binnen de molenbiotoop geen nieuwe bebouwing danwel beplanting toegestaan, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Zie hierover verder paragraaf 4.9.

### **3.2.5. Beleidsuitwerking Natuur en Landschap**

In 2012 is de beleidsuitwerking Natuur en Landschap vastgesteld. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. Het gaat in het nieuwe beleid niet alleen om de kwantiteit, maar meer nog om de kwaliteit. Het nieuwe beleid gaat om verbinding van natuur (afmaken van de ecologische hoofdstructuur) én het versterken van de relatie tussen mens en zijn natuurlijke omgeving. Het bevat daarom drie pijlers:

- Zorgvuldig omgaan met natuur en landschap: ontwikkelen en beheren van natuur;
- Maatschappelijke betrokkenheid: groene dialoog en benutten van kennis;



- De ambities met natuur en landschap realistisch en betaalbaar houden: tempo omhoog en meer verantwoordelijkheid bij de partners.

### **3.2.6. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019**

Het Kwalitatief Woonprogramma (hierna: het KWP) heeft tot doel het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Concreet betekent dit dat de ontwikkeltrajecten voor de regio De Vallei zijn gericht op het aanpakken van de belangrijkste verschillen met de uit de onderzoeken gebleken behoeften aan woningen (het referentiekader). De trajecten zijn het resultaat van de vergelijking van het referentiekader en de regionaal opgetelde woningbouwprogramma's. Het gaat hierbij om de periode 2012 tot en met 2019. Regio De Vallei bestaat uit de vijf gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen.

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio De Vallei 12.000 woningen netto worden toegevoegd. Voor de regio en de gezamenlijke gemeenten ligt hier een taak om deze opgave regionaal af te stemmen en vorm te geven. De woningcorporaties en de provincie werken actief mee aan het tot stand komen van deze verdeling.

### **3.2.7. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan**

De provincie Gelderland streeft in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP-2) een duurzame mobiliteit na. Daarbij ondersteunt het verkeers- en vervoerssysteem een sterke economie en welvaart, terwijl het de sociale integratie stimuleert. Dit wil de provincie bereiken door een aanpak die bestaat uit vier sporen: voorkomen, beter benutten, bouwen en beprijzen (in concreto, parkeergelden). Voorkomen door ruimtelijke economische ontwikkelingen veel beter af te stemmen op de aanwezige infrastructuur en ze zoveel mogelijk te concentreren en te bundelen. Beter benutten van de bestaande wegen, fietspaden en openbaar vervoerverbindingen. Bouwen van de projecten uit het Statenakkoord en door het onderhoud van infrastructuur te combineren met het duurzaam veilig maken ervan. Hierbij start de provincie met het aanpakken van de grootste knelpunten. Beprijzen wordt op termijn ook als een mogelijkheid gezien om bereikbaarheidsproblemen aan te pakken.

## **3.3. Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1. Structuurvisie Buitengebied Ede**

Op 29 september 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Structuurvisie Buitengebied Ede vastgesteld. De structuurvisie gaat over het agrarisch buitengebied en het natuurgebied Veluwe binnen de grenzen van de gemeente Ede. Het bevat beleidskaders voor toekomstig ruimtelijk beleid voor de genoemde gebieden. Ook niet-agrarische functies bepalen in steeds sterkere mate het economisch draagvlak van het buitengebied van Ede. Een bijzondere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid zijn de defensie terreinen die het buitengebied van Ede rijk zijn. Functieverandering van deze terreinen is in de huidige tijd aan de orde. De gemeente streeft bij een functieverandering naar versterking van de landschappelijke en ecologische waarde van de betreffende terreinen en voor de vestiging van nieuwe functies die zich daarmee laten verenigen. Hierbij wordt vooral gedacht aan (landelijk) wonen, zorg en (verblijfs)recreatie.

### **3.3.2. Structuurvisie Lunteren**

De structuurvisie Lunteren is vastgesteld in maart 1999 en bevat een visie op de gewenste ontwikkeling van de kern Lunteren.

Lunteren-West heeft een tuinstedelijke uitstraling en wordt gekenmerkt door bebouwing in

middelmatige dichtheid (rijtjeswoningen en (half)vrijstaande woningen) met openbare plantsoenen en speelterreinen. Karakteristiek voor Lunteren-Oost is de villa-achtige bebouwing op in grootte variërende kavels met op slechts enkele plaatsen appartementen en rijtjeswoningen (oorspronkelijke Boerenbondterrein en omgeving Rogakker). De sfeer wordt hier in sterke mate bepaald door de overwegend groene 'binnengebieden' (bestaande uit particuliere achtererven) en diverse grote boomgroepen die een bosachtig karakter uitstralen. Ook in dit gebied zal het beleid vooral gericht zijn op consolidering van de bestaande structuur, waarbij nieuwbouw tot een minimum wordt beperkt.

Het beleid ten aanzien van binnengebieden is zeer terughoudend. Het streven is deze gebieden zo groen en open mogelijk te houden. Dit betekent echter niet dat bestaande (legale) bebouwing moet worden afgebroken of vigerende bouw mogelijkheden hier zonder meer komen te vervallen. Wanneer (in de bestemmingsplanfase) nader op het gebied wordt ingezoomd, zullen de meer specifieke mogelijkheden en bestaande rechten nader worden bezien. Uitgangspunt blijft dat aan verzoeken om nieuwe bouw mogelijkheden binnen deze gebieden geen medewerking wordt verleend.

Bedrijvigheid in de kern die niet tussen de woonomgeving thuishoort, zal waar mogelijk en haalbaar worden uitgeplaatst en met voorrang worden ondergebracht op de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de A30 (nu: de Stroet IV) of op één van de nieuwe Edese bedrijventerreinen.

### **3.3.3. Erfgoedverordening Ede 2012**

Het gemeentelijke kader voor de doorwerking in bestemmingsplannen wordt bepaald door de Erfgoedverordening, vastgesteld door de gemeenteraad in 2012. De doelstellingen zijn vergelijkbaar met de Monumentenwet, maar dan op gemeentelijk niveau (gemeentelijke monumenten). De hieraan gerelateerde wettelijke bepalingen (Wabo) zeggen eveneens iets over het gebruik en over verstoringen van het beschermd monument. Dat kunnen bijvoorbeeld gebruiksvormen zijn die onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen of verstoringen als gevolg van onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden, waardoor deze uitbreidingen niet meer als ondergeschikt aan het monumentale hoofdvolume ervaren worden. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten rond de beschermde monumenten eveneens weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.7.

### **3.3.4. Nota "Archeologie in evenwicht" 2012**

Op 5 juli 2012 is de nota "Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015" door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Met de vaststelling van de nota is besloten in ruimtelijk beleid explicieter (dan voorheen) rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden, als volwaardig belang, zodat behoud in situ (ter plaatse) in de toekomst beter (dan voorheen) geborgd wordt.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een

aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.7.

### **Cultuurhistorische waardenkaart (2012)**

Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Edese Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Op deze kaart staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische (en dus ook archeologische) waarden.<sup>2</sup> De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, die deel uitmaakt van de CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. In deze zones zijn gebieden met bekende en te verwachten archeologische waarden geïntegreerd. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

### **3.3.5. Waterplan**

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan (2008-2012). Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater;
- Scheiden van vuil en schoon water;
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Voor de watertoets wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

### **Hemelwaterbeleid**

Schoon hemelwater moet waar mogelijk in de bodem geïnfiltreerd worden conform artikel 2.7.5 van de bouwverordening en de eisen gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Bij uitbreidingslocaties (>30m<sup>2</sup>) moet het afstromende hemelwater van verharde oppervlakken in de bodem van het plangebied geïnfiltreerd worden, waarbij de voorziening ingericht wordt met een bergingcapaciteit van tenminste 40mm en een ledigingstijd van 24 uur. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen:

- Foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling);
- Bewustwording burger;
- Verbeteren kwaliteit leefomgeving.

De voorkeursvolgorde voor een infiltratievoorziening staat uitgewerkt in het hemelwaterbeleid. De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit moet afgestemd worden met de gemeente Ede.

### **Grondwatervisie**

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

---

<sup>2</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemsse, S. van der Veen & J.A. Wijnen, in voorb.: Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

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

### **3.3.6. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede**

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een recreatieve functie, natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

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

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. Voor de kern Lunteren zal deze toelichting worden aangevuld bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast zal er tevens worden ingegaan op het bomenbeleidsplan.

Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

### **3.3.7. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)**

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), in 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen:

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

In het GVVP is onder meer de wegencategorisering en de fietsstructuur vastgelegd. In de wegencategorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

In de fietsstructuur zijn de utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang.

### **3.3.8. Parkeerbeleidsplan**

In 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede uit 2011 is het uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de Nota parkeernormering. Deze beleidsnota is een uitwerking van het Parkeerbeleidsplan.

### **3.3.9. Nota Zandwegen**

De gemeente Ede is verantwoordelijk voor circa 80 kilometer openbare zandwegen. Zandwegen hebben naast een verkeersfunctie vaak ook een natuur-, cultuurhistorische,

recreatieve en landschappelijke waarde. Het karakter van de zandwegen moet dan ook zoveel mogelijk behouden blijven.

De in 2009 vastgestelde Nota Zandwegen vormt het beleidskader waarbinnen consequent beantwoord wordt of op onverharde wegen een maatregel nodig is en zo ja, wat de meest geschikte is, rekening houdend met de verschillende, soms tegenstrijdige, belangen.

### **3.3.10. Kadernota Economisch beleid Ede 'Economie in Ede: vitaal en veelzijdig**

De gemeente Ede hanteert de nota "Economie in Ede: vitaal en veelzijdig, Kadernota Economisch Beleid Ede (december 2003)". Deze kadernota geeft het economisch beleid weer voor de korte en middellange termijn. Als ambitie is geformuleerd: voldoende en gevarieerde werkgelegenheid toegesneden op de kwaliteiten van de beroepsbevolking, evenals een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen voor inwoners en bezoekers. Voor de oostrand van Ede worden mogelijkheden gezien voor functies als health & beauty, vrije tijd en sport en hotel. De Veluwe Poort is benoemd als multifunctionele stadswijk met ruimte voor eigennuttige vormen van wonen, werken, recreëren en zingeving. Het is een locatie die interessant is voor ZZP-ers om te wonen en (samen) te werken.

#### **Detailhandel**

In de Kadernota Economisch beleid Ede is detailhandel als een van de speerpunten aangewezen. Dit is verder uitgewerkt in de Nota Detailhandel 2009 en de memo 'PDV/GDV in Ede (2011)'. Het doel van deze notitie is het geven van aanbevelingen voor nieuw op te stellen beleid voor detailhandel.

In hoofdlijnen komt de toekomstvisie van de gemeente Ede voor de detailhandel er als volgt op neer:

- Ede Centrum dient zich verder te ontwikkelen als winkelgebied voor recreatief winkelen.
- Bij de overige winkelgebieden in Ede Stad staat 'het boodschappen doen' centraal.
- Er wordt geen detailhandel toegestaan op andere plaatsen dan Ede Centrum (en de schil eromheen), Bellestein, Parkweg, Rozenplein, Stadspoort, het winkeldeel in Het Nieuwe Landgoed, winkelconcentratie Vening Meineszstraat, verschillende verspreide kleinschalige winkelstrips/winkels en de winkelgebieden in de kernen.
- Uitbreiding met nieuwe winkelgebieden, waaronder een nieuw te ontwikkelen PDV/GDV locatie in de gemeente Ede is niet aan de orde. Uitzonderingen zijn de mogelijkheden voor bouwmarkten en tuincentra.
- In het gebied Lorentzstraat is de mogelijkheid gecreëerd voor de vestiging van PDV/GDV-branches doe-het-zelf/sanitair/'in-en-om-het-huis'/keukenzaken.
- Overige grootschalige detailhandel concentreren nabij/ in het centrum voor zover fysieke omstandigheden dit toelaten.
- In Ede Stad is nog ruimte voor een (perifere) vestiging van een tuincentrum.

#### **Toerisme**

In de Kadernota Economisch Beleid Ede is toerisme als een van de economische sectoren genoemd waarvoor de gemeente zich extra wil inzetten. De Nota Toerisme in Ede geeft aan hoe de gemeente dit in Ede verder wil uitbouwen.

### **3.3.11. Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting**

Het Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting 2009 – 2012 (IHP) is het gemeentelijke beleidsplan waarbinnen de gemeentelijke onderwijshuisvesting en de aanverwante maatschappelijke voorzieningen worden gepland.

De aanwezigheid van voorzieningen in een wijk op bereikbare afstand bepaalt voor een belangrijk deel het woongenot van een bewoner, of anders gezegd de beleving van de



woonkwaliteit. Voorzieningen die flexibel kunnen inspelen op de veranderende wensen van de doelgroepen, duurzaam exploitabel zijn en op de juiste plek zijn gesitueerd. Het gaat dan om maatschappelijke voorzieningen. Hiermee worden geen winkels en leisure bedoeld.

Onder maatschappelijke voorzieningen worden niet-commerciële voorzieningen verstaan, waarvoor de gemeente uit hoofde van het realiseren van maatschappelijke doelstellingen een verantwoordelijkheid heeft of een wettelijk centrum-gemeentefunctie vervult. Veelal gaat het om voorzieningen die met publieke middelen worden bekostigd.

### **3.3.12. Woonvisie Ede 2012**

In de Woonvisie Ede 2012 maakt de gemeente helder waar in de komende jaren met alle belanghebbende partijen aan wordt gewerkt. Deze woonvisie houdt rekening met de veranderingen die de afgelopen jaren in de woningmarkt zijn opgetreden. Op lokaal niveau kunnen niet alle – soms zelfs mondiale – problemen van de woningmarkt worden opgelost. Tegelijkertijd vraagt de huidige markt meer dan ooit op lokaal niveau actieve samenwerking en heldere keuzes.

De Woonvisie richt zich primair op de nieuwbouwproductie omdat daar op de korte termijn de grootste directe beïnvloeding mogelijk is. Ook spelen daarbij grote financiële en maatschappelijke belangen voor de gemeente, marktpartijen en de bewoners van Ede.

Het onderliggend bestemmingsplan is een consoliderend plan. Er wordt geen nieuwbouwproductie mogelijk gemaakt, behalve voor wat betreft de ontwikkeling 't Hoefje. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 Ede Stad, 125 dorpen). Voor Lunteren specifiek wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarproductie van 40 woningen.

De kwalitatieve uitwerking (type/prijscategorie woning) per project is niet in detail af te geven. Dit hangt ondermeer af van de marktomstandigheden en het verloop (realisatie) van de overige woningbouwprojecten in Ede. Er wordt meer vraaggericht ontwikkeld in plaats van aanbodgericht. Voor de dorpen zet de gemeente in op een woningbouwproductie die de autonome ontwikkeling van deze kernen opvangt. De ontwikkeling XXX past goed in deze autonome groei van de dorpen

Op regionaal niveau maken de gemeenten en corporaties met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte en gaat uit van een woningtekort van 0% in 2020. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor Regio De Vallei 12.000 woningen netto. Voor Regio De Vallei wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitie-indicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

## 4. Onderzoek en randvoorwaarden

### 4.1. Inleiding

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

### 4.2. Bedrijven en milieuzonering

#### *Beleid/regelgeving*

De gemeente is verantwoordelijk voor het maken van een goede afweging bij het toestaan van nieuwe (bedrijfs)activiteiten of uitbreiding hiervan. De afweging moet het gevaar en overlast voor omliggende woningen beperken. Bij de afweging maakt de gemeente gebruik van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De handreiking geeft door middel van richtafstanden per milieubelastende activiteit aan wat de acceptabele afstand is ten opzichte van een gevoelige bestemming (bijvoorbeeld een woning). Voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar is een richtafstand opgenomen.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen. Er kan dus gemotiveerd van worden afgeweken.

In Lunteren maken de gebieden op basis van bestaande activiteiten onderscheid in rustige woonwijken en gemengde gebieden met functiemenging.

Bij bestaande activiteiten moet gedacht worden aan horecaconcentratiegebieden, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige vooral ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies.

In tegenstelling tot rustige woongebieden zijn in dergelijke levendige gemengde gebieden desgewenst ook milieubelastende activiteiten op kortere afstand van woningen mogelijk.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering staat een lijst van activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 4, waarin de categorieën A, B of C met de volgende betekenis voor de toelaatbaarheid is opgenomen:

#### **Categorie A**

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen — in gebieden met functiemenging — kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

#### **Categorie B**

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echte met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig zijn afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

## **Categorie C**

De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan een consoliderend plan. De bestaande functies zijn al op basis van eerdere besluitvorming planologisch toegestaan; dit bestemmingsplan is een actualisatie.

Voor een gemengd gebied worden A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door middel van een ontheffing, waarbij gekeken moet worden naar:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad en loswerkzaamheden vinden alleen in dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag)geschieden hoofdzakelijk inpandig;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

### *Bestaande situatie*

Er is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die zich in het plangebied bevinden. De inventarisatie voor de onlangs geactualiseerde bestemmingsplannen voor Lunteren Oost en West is daar als uitgangspunt genomen. Voor het centrumgebied is een nieuwe inventarisatie gemaakt.

In het plangebied zijn diverse (kleine) bedrijven aanwezig in woongebieden. In het centrumgebied zitten voornamelijk detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven. Het merendeel van de bedrijven valt binnen categorie A of B van de staat van bedrijfsactiviteiten uit de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze bedrijven zijn over het algemeen behoorlijk kleinschalig van aard en veroorzaken geen grote milieuhinder. Ze kunnen prima gesitueerd worden naast of nabij woningen en andere gevoelige bestemmingen.

Een aantal bedrijven die niet binnen bovengenoemde categorie vallen, krijgen een aparte aanduiding. Hiermee wordt bereikt dat de aangeduide bedrijfsactiviteit, naast activiteiten uit categorie A en B, mag worden uitgevoerd. Er vindt dus geen beperking van de gebruiksmogelijkheden plaats. Anderzijds wordt de omgeving beschermd tegen andere, hinderveroorzakende activiteiten, aangezien de gebruiksmogelijkheden specifiek beperkt worden tot de huidige activiteit.

In het centrumgebied vallen bedrijven grotendeels onder de bestemming 'Centrum'. De toegestane activiteiten binnen deze bestemming conflicteren niet met een goed woon- en leefklimaat op nabijgelegen woonpercelen.

### *Conclusie*

De in het gebied aanwezige bedrijven krijgen de bestemming 'Bedrijf'. Aan deze bestemming wordt de bedrijvenlijst gekoppeld voor een gebied voor functiemenging. Het is niet mogelijk om, zonder ontheffing, een bedrijf te vestigen dat mogelijk voor meer milieuhinder zorgt dan een bedrijf uit categorie A of B. De huidige karakteristiek van het gemengde gebied met kleinschalige bedrijvigheid blijft daarmee behouden.

## **4.3. Groen**

### *Beleid/regelgeving*

Groen in de bebouwde omgeving heeft meerdere functies. De aanwezigheid ervan is belangrijk. Groen draagt namelijk bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie.

Om bovenstaande redenen vindt gemeente Ede het wenselijk een duurzame groenstructuur na te streven, zorgvuldig met de groenstructuur om te gaan en steeds te zoeken naar de goede combinatie van functies.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en uitbreiding van de groenvoorzieningen, behoud van de structurerende laanbeplanting, het versterken van de dorpsranden en de verschillende landschappelijke karakters. Dit is kaart gebracht in het groenstructuurplan 2003.

Dzee paragraaf zal ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan worden geactualiseerd. Tevens zal er worden ingegaan op de monumentale bomen die op gemeentelijke gronden zijn gesitueerd.

#### **4.4. Bodem**

##### *Beleid/regelgeving*

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

Het bestemmingsplan Lunteren betreft een actualisatieplan en is conserverend van aard. Daarom is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

##### *Bestaande situatie*

Op de bodemkwaliteitskaart (BKK) komt naar voren dat het plangebied Lunteren redelijk wat 'verdachte' locaties kent. De van bodemverontreiniging verdachte locaties liggen vooral langs de oudere wegen (zoals de Postweg en Dorpsstraat) en zijn relatief klein in omvang. Dit is logisch omdat er in het verleden langs deze wegen veel bedrijvigheid was.

Van het plangebied zijn meerdere onderzoeken bekend. Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen. Over het algemeen kan gesteld worden dat Lunteren een goede bodemkwaliteit heeft. De grondwaterstand bevindt zich ongeveer op een diepte variërend van minder dan een 1,0 m-mv in het westen tot meer dan 4 m-mv in het oostelijk deel van Lunteren.

##### *Conclusie*




De gemeente Ede heeft voor haar gehele grondgebied een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Deze kaart geeft aan dat over het algemeen de bodem een goede kwaliteit heeft. Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, kan bodemonderzoek nodig zijn als de ontwikkeling gelegen is op verdachte grond. Uit een bodemonderzoek moet blijken of bodemsanering al dan niet nodig is.

## 4.5. Water

### *Beleid/regelgeving*

#### **Waterwet (Ww)**

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

-  De inzameling van het afvloeiende hemelwater (art. 3.5 lid 1).
-  Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
-  Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

#### **Hemelwaterbeleid**

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

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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit dient afgestemd te worden met de gemeente Ede.

#### **Grondwatervisie**

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

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

#### *Situatie plangebied*

Het eerste watervoerende pakket bestaat uit (leemarm tot zwaklemig) fijn zand in het oosten tot (zwak tot sterk lemig) fijn zand in het westelijk deel. Dat maakt dat de doorlatendheid over het algemeen matig tot goed is. Binnen het plangebied is een grote variatie in grondwaterstand. De grondwaterstand in het gebied varieert van circa 5 m-mv in het oostelijk deel tot < 1 m-mv in het westelijk deel van het plangebied. Dit komt door de ligging op de flanken van de de stuwwal.

Op hoofdlijnen loopt de maaiveldhoogte van ca 23 m+NAP in het noordoosten af naar ca 12 m+NAP aan de zuidwestzijde van het plangebied.



Het grondwater stroomt globaal in westelijke tot zuidwestelijke richting.

### **Riolering**

In het grootste deel van Lunteren ligt een gemengd rioolstelsel.

In de wijk tussen de Postweg en Klomperweg ligt in een aantal wegen drainage om de grondwaterstand voldoende laag te houden. In dit deel liggen ook enkele waterpartijen die zorgen voor de ontwatering van het gebied.

### **Uitlogende materialen**

Daar waar in Lunteren het hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd of naar oppervlaktewater wordt afgevoerd is het van belang dat verontreiniging van het hemelwater wordt voorkomen. In die gebieden wordt daarom bij voorkeur geen uitlogende materialen gebruikt (bv. zinken dakgoten).

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan is conserverend van aard en er worden geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Wanneer in de toekomst een ontwikkeling plaatsvindt, worden de hemelwater- en afvalwaterstroom zo veel mogelijk van elkaar gescheiden. Het hemelwater wordt daarbij bij voorkeur geïnfiltreerd in de bodem. Nieuwe afvalwater- en hemelwaterstelsels dienen getoetst te worden op het waterbeleid van de gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. Hierbij kan overleg met het Waterschap nodig zijn. Bij ontwikkelingen in het grondwaterbeschermingsgebied dient overleg met de Provincie plaats te vinden. Voor het overige worden geen belemmeringen voorzien bij het bestemmingsplan vanuit het aspect Water.

## **4.6. Ecologie**

### **4.6.1. Actualisatie**

#### *Beleid/regelgeving*

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Soorten en hun directe leefomgeving worden beschermd door de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet draagt zorg voor de gebiedsbescherming. Daarnaast is er het beschermingskader van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

#### **Flora- en faunawet**

De Flora en Faunawet (april 2002) richt zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. In geval van bestemmingsplanwijzigingen of activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, gaat het bij toetsing aan de Flora- en faunawet om de soorten uit tabel 2 en 3 van de AMvB artikel 75<sup>3</sup>. Voor de algemene soorten uit tabel 1 van AMvB artikel 75 geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen.

Bij ruimtelijke en planologische ontwikkelingen zijn de volgende verboden van belang:

- Artikel 8: het is verboden beschermde planten te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen;

---

<sup>3</sup> Besluit van 10 september 2004, houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet en enkele andere wijzigingen.

- Artikel 9: het is verboden beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen;
- Artikel 10: het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- Artikel 11: het is verboden nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2, lid 1). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, ongeacht beschermingsstatus, ontheffing of vrijstelling.

#### *Natuurbeschermingswet 1998*

In de nieuwe Natuurbeschermingswet 1998 (gewijzigd oktober 2005) zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitats waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingdoelstellingen zijn geformuleerd.

Het is van belang na te gaan of er een Natura 2000 gebied binnen de invloedssfeer van de planlocatie ligt, waardoor er mogelijk sprake is van (significant) negatieve effecten. Indien dit het geval is, dienen de mogelijke effecten van de voorgenomen ingrepen op de instandhoudingdoelstellingen bepaald te worden. Dit kan leiden tot een vergunningplicht op grond van de Natuurbeschermingswet, middels een verstorings- en verslechteringsstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.



*Afbeelding 5: uitsnede ligging Natura 2000 gebieden t.o.v. plangebied*

De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000 gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde natuurmonumenten;

- Wetlands.

In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermde natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

### Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Daarnaast kunnen gebieden ook onderdeel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- EHS-natuur - bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden;
- EHS-verweving - gebieden met andere bestemming dan natuur, maar met hoge natuurwaarden;
- ecologische verbindingzones - verbindingen bewerkstelligen tussen EHS onderdelen.

Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale Streekplannen, is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Nieuwe plannen, projecten of handelingen binnen de begrensde EHS zijn niet toegestaan als deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.



Afbeelding 6: Uitsnede ligging EHS gebieden t.o.v. plangebied

#### *Bestaande situatie en ligging ten opzichte van natuurgebieden*

Het plangebied is gelegen tegen de EHS en het Natura 2000-gebied Veluwe. Beide beschermde gebieden zijn gelegen aan de oostkant van Lunteren.

### Ecologisch onderzoek

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen of bestemmingsplanwijzigingen dient beoordeeld te worden of de ruimtelijke plannen strijdig zijn met de natuurwetgeving. Indien de kans bestaat dat de plannen negatieve effecten teweeg brengen op beschermde inheemse soorten flora en fauna of beschermde natuurgebieden, dienen deze getoetst te worden aan Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en/of het beleidskader voor de EHS.

Een dergelijke toets dient te worden uitgevoerd door een ter zake kundige, aangesloten/werkend bij een erkend ecologisch adviesbureau of een erkend adviesbureau met duidelijk aantoonbare expertise en ruime ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000, gebied de Veluwe en de EHS, dienen ontwikkelingen en bestemmingsplanwijzigingen die mogelijk ingrijpende effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet en het provinciale beschermingskader voor de EHS.

In de EHS geldt het "nee, tenzij" principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van een ingreep moeten gecompenseerd worden. In de Nota Ruimte worden daarom twee instrumenten genoemd die meer maatwerk en een ontwikkelingsgerichte aanpak in de EHS mogelijk moeten maken: de EHS-saldobenadering en herbegrenzen van de EHS. Het doel van deze instrumenten is om binnen een duidelijk kader ruimtelijke ontwikkelingen in de EHS mogelijk te maken, mits deze leiden tot netto winst voor de EHS.

Daarnaast kunnen ruimtelijke ontwikkelingen gelegen buiten de begrenzing van het Natura 2000 gebied negatieve effecten teweeg brengen op het Natura 2000 gebied, er is dan sprake van zogenaamde "externe werking". Deze externe werking kan evenzeer de instandhoudingsdoelen negatief beïnvloeden, waardoor ook zulke ruimtelijke ontwikkelingen aan de Natuurbeschermingswet getoetst dienen te worden en er mogelijk een vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet vereist is.

Vroegtijdig overleg met de Provincie over de mogelijkheden en de inzet van de instrumenten voor EHS compensatie en over het te doorlopen traject met betrekking tot de Natuurbeschermingswet is wenselijk.

### *Conclusie*

Het te actualiseren bestemmingsplan is conserverend van aard. In het kader van de bestemmingsplanvaststelling worden geen bestemmingsplanherzieningen of -wijzigingen beoogd en nader onderzoek is niet nodig. Vanuit het perspectief Flora- en Fauna- en Natuurbeschermingswetgeving zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

### **4.6.2. 't Hoefje**

In 2010 heeft Econsultancy onderzoek gedaan naar de effecten van de voorgenomen ingreep op beschermde soorten en gebieden. In het rapport 'Natuurtoets plangebied Westzoom te Lunteren in de gemeente Ede' is de voorgenomen ingreep getoetst aan de Flora- en Faunawet, het beleidskader van de EHS en de Natuurbeschermingswet 1998). In het kader van de Flora- en Faunawet is er nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van steenuilen in het plangebied en directe omgeving. Dit onderzoek is uitgevoerd in 2011 en 2012 waarna het rapport 'Effect analyse en mitigatievoorstel steenuil plangebied Westzoom te Lunteren Gemeente Ede (2011)' en de rapportage 'Update steenuilen Westzoom (2012)' zijn opgesteld. In 2013 is er nog een aanvullende onderzoek uitgevoerd aangezien de natuurtoets in 2010 was verouderd.

### **Soortbescherming**

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

schikt als primair foerageergebied voor de nog aanwezige steenuil.

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

Verspreid over de onderzoekslocatie foerageren gewone dwergvleermuizen en laatvliegers. Er zijn vier locaties aan te wijzen die met grote regelmaat en door meerdere exemplaren wordt

gebruikt. Door de voorgenomen inrichting wordt een deel van het vaste foerageergebied aangetast. Aantasting van verblijfplaatsen of vliegroutes is niet aan de orde. Hierbij is er vanuit gegaan dat alle bestaande houtwallen behouden blijven na de ontwikkeling. Hiervoor is in dit plan een Groen bestemming opgenomen.

Voor de overige beschermde soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

#### *Vleermuizen*

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

#### *Steenuil*

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

### **Gebiedsbescherming**

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

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

#### *Conclusie*

### **Gebiedsbescherming**

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



## **Soortbescherming**

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

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

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

### **4.6.3. Eekhoornterrein**

Bureau Waardenburg heeft in 2006 en 2012 een oriënterend veldbezoek gebracht aan het plangebied om de aanwezige flora en fauna in kaart te brengen en om een inschatting te maken of een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet benodigd is.

#### *Onderzoeksresultaten*

#### **Vogels met een jaarrond beschermde nestplaats**

Buiten het plangebied is tijdens het eerste najaarsbezoek een roepende steenuil gehoord. Dit territoriale gedrag wijst op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats in de directe omgeving. Ook bewoners van de Oude Arnhemseweg gaven aan dat ze vaker een steenuil hadden gehoord en gezien in deze hoek. Steenuilen zoeken het grootste deel van hun voedsel binnen een straal van (gemiddeld) 300 meter rondom hun verblijfplaats. Op basis van de luchtfoto lijkt met name het gebied ten noordoosten van de Oude Arnhemseweg het meest geschikt als jachtgebied voor de steenuil. Het plangebied (grasveld en houtwal) valt binnen de 300 meter straal maar is marginaal geschikt. Het vormt mogelijk wel onderdeel van het jachtgebied, en dan met name de randen van de houtwal. Door het stopzetten van de begrazing is deze rand sterk verruigd en ongeschikt geraakt als foerageergebied. De houtwal blijft behouden waardoor op effecten op het foerageergebied, en daarmee onderdeel van de vaste rust- en verblijfplaats, niet aan de orde zijn. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

#### **Vleermuizen**

Het schoolgebouw en bijgebouw, alsmede de bomen/houtwal rondom het grasveld hebben geen belangrijke functie als verblijfplaats voor vleermuizen. Het schoolplein heeft geen betekenis als foerageergebied voor de gewone dwergvleermuis. Het aangrenzende grasveld met houtwal heeft een verwaarloosbare betekenis als foerageergebied voor 2-3 gewone dwergvleermuizen. Van een essentieel onderdeel van de vaste rust- en verblijfplaats is geen sprake. Effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uitgesloten. Het aanvragen van een ontheffing is niet nodig.

#### **Overige soorten**

De houtwal en het weiland vormen een geschikte habitat voor de egel, konijn, haas en muizen, zoals veldmuis, bosmuis, bosspitsmuis en rosse woelmuis. Sporen of exemplaren van deze soorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.

### *Voorwaarden*

#### **Broedvogels**

Bij het verwijderen van bomen en/of beplanting dient verstoring van broedvogels te worden voorkomen. Aanbevolen wordt de bomen en/of beplanting op het terrein van de voormalige school buiten het broedseizoen te verwijderen. Het broedseizoen loopt vanaf half maart tot en met augustus.

#### **Zoogdieren**

- Om vernietiging van verblijfplaatsen van grondgebonden zoogdieren door de sloop- en bouwwerkzaamheden te voorkomen, wordt aanbevolen de beplantingen voor aanvang van de sloopwerkzaamheden te controleren op de aanwezigheid van zoogdieren (m.n. egels) en deze buiten het plangebied te plaatsen.
- Met eventueel binnen het gebied foeragerende vleermuizen kan rekening worden gehouden door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen, waarbij de openbare verlichting alleen naar beneden gericht is en geen uitstralende werking heeft.

#### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied ligt op circa 650 meter van het Natura-2000 gebied de Veluwe. Van negatieve effecten is alleen sprake, indien er als gevolg van de herontwikkeling nieuwe activiteiten plaatsvinden die van invloed zijn op de Veluwe. Gezien de aard van de plannen- vervangen- de nieuwbouw en geringe dorpsuitbreiding- en de afstand tot het Natura-2000 gebied zijn dergelijke negatieve effecten niet aan de orde. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

De ontwikkeling heeft geen invloed op het Natura 2000 gebied de Veluwe, een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is daarom niet aan de orde. Mits rekening gehouden wordt met de bovengenoemde voorwaarden, heeft de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed op beschermde soorten (Flora- en faunawet). Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

## **4.7. Archeologie**

### *Beleid/regelgeving*

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

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

Waardenkaart Ede<sup>4</sup> en recent archeologisch onderzoek, dat na het opstellen van de CHW is uitgevoerd.

### *Bestaande situatie*

Lunteren ligt op de overgang van de Gelderse Vallei naar de stuwwallen in een gebied met zogenaamde gordeldekzanden. In combinatie met gunstige waterhuishouding en bodemeigenschappen waren deze dekzanden reeds in de prehistorie een aantrekkelijk landbouwgebied. Door intensieve bemesting met potstalmest, vermengd met plaggen, is vanaf de Late-Middeleeuwen in veel gebieden een plaggendek ontstaan. Deze plaggendekken liggen voornamelijk in en rondom oude dorpskernen en buurtschappen, zoals de dorpskern van Lunteren. Toch is er nog weinig bekend over de geschiedenis van Lunteren, omdat er nog weinig (grootschalig) onderzoek is uitgevoerd.

In plangebied Lunteren bevinden zich geen archeologische rijksmonumenten, wel drie terreinen van archeologische waarde:

- De dorpskern van Lunteren.
- De directe omgeving van molen De Hoop in de wijk Molenpol<sup>5</sup>.
- De directe omgeving van plangebied de Poelakker aan de Van den Hamlaan. Bij archeologisch onderzoek zijn hier twee vindplaatsen aangetroffen. Deze vindplaatsen zijn in 2014 opgegraven, maar één vindplaats loopt door in de directe omgeving van de Poelakker.

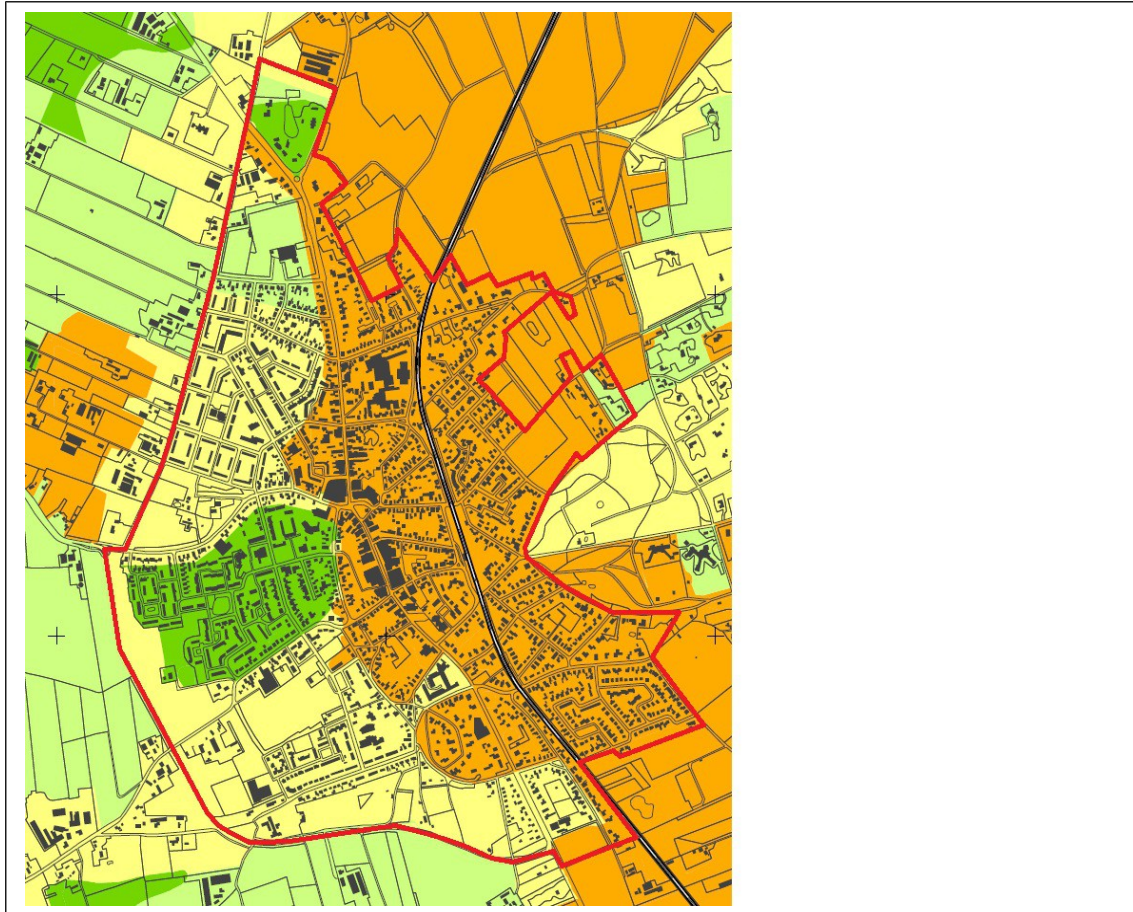
Alleen de bekende en te verwachten archeologische waarden in Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 (zie figuur) zijn in onderhavig plan van belang. De zones met een overwegend hoge trefkans op archeologische vindplaatsen liggen in het oostelijk deel van het plangebied. Archeologische resten kunnen hier op een gemiddelde diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld aanwezig zijn.

In het plangebied is op een groot aantal locaties archeologisch veldonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan voor het merendeel van de locaties worden geconcludeerd dat de trefkans op intacte (behoudenswaardige) archeologische resten in (betreffende delen van) deze gebieden klein is. Verder archeologisch onderzoek wordt hier door de gemeente Ede niet noodzakelijk geacht. In enkele gebieden toont het onderzoek dat er nog waardevolle archeologische resten aanwezig kunnen zijn (Molenpol en Poelakker). Nader onderzoek wordt hier, afhankelijk van eventuele planvorming, door de gemeente noodzakelijk geacht.

---

<sup>4</sup> Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling: een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

<sup>5</sup> Huisman, N., 2010. Lunteren 'de Molenpol'. Een archeologische Begeleiding. ADC rapport 1896. ADC ArcheoProjecten, Amersfoort.



Afbeelding 7: Uitsnede van plangebied (rood kader) met legenda op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

### Conclusie

Aan de terreinen van archeologische waarde en de te verwachte waarden in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is ter planologische bescherming een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend:

- Waarde-Archeologie 1: dit zijn de drie terreinen van archeologische waarde (dorpskern, Molenpol en Poelakker).
- Waarde-Archeologie 2: de zones met een hoge trefkans op het aantreffen van archeologische waarden in het oosten van het plangebied.

Aan deze dubbelbestemmingen is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van bekende en te verwachten archeologische waarden getracht wordt te voorkomen. Bouw- en aanlegwerkzaamheden bij gebieden met Waarde-Archeologie 2 dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> kunnen op basis van het opgenomen vergunningstelsel in deze gronden alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Bij de gebieden met Waarde-Archeologie 1 geldt dit voor alle bouw- en aanlegwerkzaamheden.

De beschermende regeling geldt niet voor locaties die in het verleden archeologisch zijn onderzocht en die door de gemeente zijn vrijgegeven. Deze zones zijn niet planologisch beschermd.

## 4.8. Cultuurhistorie

### *Beleid/regelgeving*

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

### *Bestaande situatie*

#### **I. Ontwikkelingsgeschiedenis plangebied**

Lunteren wordt in 1333 genoemd in een document van het Hertogdom Gelre. Uit archeologische vondsten blijkt dat al duizenden jaren eerder mensen in dit gebied woonden. De naam zou afgeleid zijn van een altaar ter ere van de godin Luna dat de Romeinen hier gesticht zouden hebben. Lunteren was van oorsprong een typisch esdorp dat tot ontwikkeling kwam langs de westrand van de Veluwe stuwwal. De bebouwing concentreerde zich op de dekzandruggen. Karakteristiek was en is de afwisseling van hoog en laag in het landschap. Enerzijds de Lunterse Berg waarvan de toppen Goudsberg, Galgenberg, Schele, Hoge en Lange Berg tot maximaal 45 m +NAP reiken. Hier lag de Lunterse Heide, thans het Lunterse Buurtbos. Anderzijds de Gelderse Vallei met een afwisseling van bouwland, weide, heide, percelen bos, houtwallen en de Lunterse Beek met enkele zijtakken. Deze ligging op de grens tussen laag/agrarisch en hoog/heide is vergelijkbaar met die van Bennekom. Rond Lunteren lagen de Vaarkampse, Meulunterense, Lunterense en Veendereng. Een langgerekte wildwal markeerde de grens tussen de engen en de heide ten oosten van het dorp. Ten zuiden en noordwesten van het dorp was sprake van een kampenlandschap (door opgaand groen omzoomde akkers): Zandkamp, Honskamp, Heetkamp, Haverkamp, Vaarkamp. Tot het begin van de twintigste eeuw leefde de agrarische gemeenschap vooral van de landbouw, veeteelt (schapen), bosbouw en de jacht. In het dorp waren onder andere een houtzagerij, wagenmakerij, smederij, kunstmesthandel, melkslijterij, timmerwerkplaats en vossenkwekerij.

De meeste bebouwing stond aan de brede Dorpsstraat met statige bomen aan weerszijden. Markante gebouwen waren de in oorsprong middeleeuwse Antoniuskerk – de latere hervormde kerk – en de windkorenmolen De Hoop (1855) ten noorden van het dorp. Een drift of brink lag tussen de Honskamperweg en het Beeklaantje. De wal met hoog opgaand groen herinnert hier nog aan. De boerderijen en plaggenhutten lagen verspreid in en rond het dorp met concentraties in de Achterstraat en in de buurtschappen Meulunteren, De Valk, Overwoud, Nederwoud, Walderveen en De Veenen. Tot 1818 was Lunteren een zelfstandige gemeente. Daarna ging het dorp op in de gemeente Ede.

In tegenstelling tot Ede en Bennekom is het dorp Lunteren niet rond een kerk ontstaan, maar rond een kapel. Deze was gewijd aan de heilige Antonius, een heilige die meestal verbonden is aan kapellen en kerken die in de Late Middeleeuwen werden gebouwd. Er zijn signalen dat de stichting van de kapel aan het einde van de 14e of in de vroege 15e eeuw plaatsvond. De oudste vermelding dateert uit 1425, toen in een oorkonde sprake was van 'dat guet bij der Capellen to Lunteren', waaruit we kunnen opmaken dat er toen sprake was van bebouwing om de omgeving van de kapel. Het heeft er alle schijn van dat het huidige dorp Lunteren voortkomt uit een buurtschap zoals Doesburg en Meulunteren, waar diverse boerderijen bijeenstonden aan de flank van de stuwwal. Om onderscheid te kunnen maken tussen diverse concentraties van boerderijen in het gebied dat bekend stond als Lunteren, zal men een onderscheid zijn gaan maken tussen Capellen Lunteren en Morlelunteren, Lunteren en Meulunteren. Dat het laatste verwijst naar 'Lunteren bij de molen'. Uiteindelijk



was het dus aan de locatiekeuze voor de kapel te danken dat het juist deze buurtschap was die kon uitgroeien tot het dorp zoals we dat op het kadastraal minuutplan uit 1832 zien en niet bijvoorbeeld Meulunteren of Doesburg. Het kadastraal minuutplan toont ons een dorp langs een verwijde Dorpsstraat, dat vooral in noordelijke richting is uitgegroeid. De agrarische rol die de brink van Lunteren speelde, voorkwam een ontwikkeling in zuidelijke richting.

### **Ruimtelijke karakteristiek**

De Dorpsstraat is een oud lint dat door het centrum gebied van Lunteren loopt en wordt beschouwd als een van de primaire dragers van de Lunterse dorpsstructuur. Deze hoofdweg, die in het tracé van Wageningen naar Nijkerk ligt, werd lange tijd gebruikt door interlokaal (post)verkeer. Daarbij fungeerde Lunteren als wisselplaats voor het verversen van paarden. Deze positie ging in 1830 verloren toen de straatweg Amsterdam-Arnhem werd aangelegd. Door het begrinden van de Edeseweg in 1844 lag Lunteren wederom aan een belangrijke doorgaande route. De passanten moesten vanaf 1848 halt houden bij de tolhuizen aan deze route. Deze nieuwe grindweg kwam evenwijdig aan de Oude Arnhemseweg te liggen en voerde dwars door de Honskamp aan de zuidzijde van het dorp. In die tijd bevatte de Dorpsweg goed onderhouden huizen van kleine ondernemers en landbouwers. Vanaf omstreeks 1900 ontwikkelde de kamp (afgebakende akker) zich tot een villapark, met een voortzetting van villabebouwing langs de Dorpsstraat. Vanuit de Dorpsstraat waaierden wegen uit over de heidegrond en het grasland. De wegenstructuur kreeg daardoor de vorm van een spinnenweb. Deze onregelmatige structuur werd na een decennialange discussie in 1901-1902 rechtlijnig doorsneden door de aanleg van de lokaalspoorlijn van Ede naar Nijkerk-Haven. Lunteren kreeg daarmee opnieuw een haltefunctie, maar nu als station aan het spoor. Lunteren werd door de opkomst van de spoorwegen, de auto en de fiets, net zoals de andere Edese dorpskernen, een aantrekkelijke plek om te wonen maar ook om op vakantie te gaan. Naast de villa's kwamen er aan de Dorpsstraat diverse hotels zoals Hotel Floor, Hotel de Veluwe en het aanvankelijk als villa gebouwde Parkhotel Hugo, nog steeds als zodanig in gebruik. De bebouwingsdichtheid neemt richting het centrum toe: aan de Dorpsstraat staat relatief gesloten bebouwing en in de woonstraten er om heen meer vrijstaande woningen. De organisch ontstane bebouwing heeft geleid tot een gevarieerd bebouwingspatroon met vrijstaande, geschakelde, twee onder een kap en etagewoningen. De Dorpsstraat gaat in zuidelijke richting over in de Edeseweg.

Ook zorginstellingen vonden hun weg naar Lunteren. Zieken hadden baat bij een langdurig verblijf in een natuurlijke omgeving met gezonde lucht, zo ver mogelijk verwijderd van de rumoerige en ziekmakende stad. Bovendien speelden financiële motieven een belangrijke rol bij de keuze voor de Veluwe. De goedkope grond buiten de stad maakte de exploitatie van grote instellingen rendabel. In 1892 opende het Leger des Heils aan de Postweg de Landkolonie Groot Batelaar voor de reclassering van ontslagen gevangenen. In 1900 kwam het Herstellingsoord voor Onderwijzers gereed aan de Boslaan (in 1932 herbouwd als 'Mens en Samenleving'). Vanaf 1907 konden kinderen met een zwakke gezondheid uit vrijzinnig christelijke gezinnen terecht in kindervakantiekolonie 'Naar Buiten'. De Christelijk Nationale Werkmansbond streek in 1908 neer in het Dr. De Visserhuis ofwel Het Clubhuis. In 1917-1918 stichtte de Vereeniging tot Bevordering der belangen van Slechthorenden het dovengesticht Ons Landhuis aan de Barneveldseweg (architect J.H.W. Leliman). In 1918 kocht de Vereeniging Zendingstudie Raad uit Utrecht grond van de Stichting Het Lunterse Buurtbos om er een conferentieoord te stichten. Het vakantiehuiscomplex De Scheleberg werd in 1935-1936 gebouwd voor de Algemeene Nederlandsche Bond van Handels- en Kantoorpersoneel. Deze indrukwekkende opsomming van instellingen is niet eens compleet. De bosrijke oostkant van het dorp was kortom een aantrekkelijke plaats voor huisvesting, recreatie, landdagen, schoolkampen en padvindingsbijeenkomsten.

De woningbouw floreerde vanaf de eeuwwende. In de kern verdichtte de bebouwing zich langs de bestaande straten. Op een geaccidenteerd heideveld tussen het spoor en de Lunterse Eng werd het zogenaamde Molenpark ontwikkeld. In dit nieuwe woonbuurtje ontwierp de lokale architect J.W. Dinger (1891-1986) enkele markante villa's in Amsterdamse Schoolstijl. Ook direct achter het station werden delen van de Lunterse en Veender Eng bebouwd met woningen. De druk die daarmee op de oostkant van het dorp ontstond, was aanleiding tot de aankoop van het Fislervoud door de Stichting Het Luntersche Buurtbosch in 1924 en het opstellen van gemeentelijke uitbreidingsplannen in 1922 en 1936. Met deze plannen wilde de gemeente de wildgroei in ordelijke banen leiden. De ambitieuze plannen voorzagen in een bescheiden concentrische uitbreiding in ringen aan de zuid- en westkant van het dorp, en een omvangrijke uitwaaiende uitbreiding van knik kende straten, pleinen en plantsoenen aan de noord- en oostzijde van het dorp tot ver voorbij de Molenweg. Het geheel zou door een randweg bijeen worden gehouden. Tot de Tweede Wereldoorlog volstond echter het raamwerk van bestaande straten omdat daarbinnen nog voldoende ruimte was voor woningbouw.

Na de oorlog veranderden de ideeën over de dorpsontwikkeling radicaal. In het uitbreidingsplan in onderdelen Lunteren (1953-1956) werden de uitbreidingsmogelijkheden fors beperkt omwille van het behoud van het natuurschoon. Om toch aan de wens tot vestiging van villa's in het bos te voldoen, werd hiervoor een klein terrein aan de Reigerlaan gereserveerd. Verder was het plan gericht op compacte komvorming met villabouw op de bestaande locaties Molenpark en Honskamp, middenstandsbouw voor kleine renteniers, gepensioneerden en pensionhouders in het oosten en het westen, en complexen arbeiderswoningen in het noord- en zuidwesten van het dorp. Om veiligheidsredenen werd het aantal spoorovergangen beperkt tot vijf en onderling verbonden door parallelwegen. Bij de hervormde kerk werd een rechthoekig openbaar plantsoen langs de Edeseweg geïntroduceerd, als ware het een brink. Daar werd de bestaande concentratie bijzondere bebouwing later versterkt met de bouw van het Westhoffhuis. De oorspronkelijke situatie ter plaatse bestond uit een private villa met voortuin. Een tweede concentratie bijzondere bebouwing was gedacht aan de Reeënlaan ten westen van de dorpskern. Daar werd een tweede hervormde kerk gebouwd. Al deze ideeën werden uiteindelijk min of meer zo uitgevoerd.<sup>6</sup>

## II. Cultuurhistorische elementen

Entiteiten	Grondslag	Aanduiding
- rijksmonumenten	Monumentenwet 1988	Geen aanduiding op verbeelding
- gemeentelijke monumenten	Erfgoedverordening Ede	Geen aanduiding op verbeelding
- molenbiotopen	Ruimtelijke Verordening Gelderland	Vrijwaringszone 1 Vrijwaringszone 2

- karakteristieke panden / BRO	'Karakteristiek'
--------------------------------	------------------

*Overzicht cultuurhistorische entiteiten plangebied*

Rijksmonumenten
1. Dorpsstraat 158 Molen De Hoop
2. Dorpsstraat 202 Villa d'Eekhorst
3. Spoorstraat 2 Station Lunteren

Gemeentelijke monumenten
1. Boslaan 24 Houten landhuis

<sup>6</sup> RAAP rapport deel III, *Landschaps- en bewoningsgeschiedenis* (zie noot 1), pp. 369-378 ; Pauline Opmeer, *Ede. Architectuur en stedebebauw 1850-1940*, Zwolle/Ede 2002.

2. Dorpsstraat 8 Dannenborgh, villa met tuin en hekwerk
3. Dorpsstraat 14 Rosmersholm, villa met tuin
4. Dorpsstraat 22 De Eerdbeek, villa met tuin en hek
5. Dorpsstraat 26 De Lindenhoek, landhuis met tuin
6. Kastanjelaan 2 Villa
7. Kastanjelaan Oost 10 Hou je roer recht, villa met tuin
8. Kastanjelaan Oost 14 Landhuis
9. Kastanjelaan Oost 16 Landhuis Gingko
10. Kastanjelaan Oost 21 Landhuis Brocope
11. Van den Hamlaan 8 Landhuis De Boomakker
12. Wilbrinkstraat 3-5 Groene Kruisgebouw met woning
13. Vijfsprongweg 21 Landhuis (De Leperkoen)

#### **Molenbiotopen**

1. Molenbiotoop Dorpsstraat 158 Molen De Hoop

#### **Karakteristieke panden**

Zie bijlage bij de toelichting voor de lijst met karakteristieke panden

#### *Conclusie*

In Lunteren is een aantal rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze krijgen op de verbeelding geen specifieke aanduiding, omdat de bescherming van deze monumenten voortvloeit uit bestaande wet- en regelgeving. Dit is anders voor wat betreft de de karakteristieke panden. Deze panden hebben op de verbeelding een aanduiding 'karakteristiek' gekregen met bijbehorende planregels en worden hierdoor voldoende beschermd. Er zijn verder geen belemmeringen vanuit cultuurhistorie die voortvloeien uit dit conserverende bestemmingsplan.

#### **4.9. Molenbiotoop**

##### *Beleid/regelgeving*

Voor het bestemmingsplan moet op grond van hoofdstuk 19 van de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG), eerste herziening 2012, rekening worden gehouden met de molenbiotoop van Molen De Hoop aan de Dorpsstraat 158. De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Voor windtoevoer geldt dat binnen een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen beperkingen moeten worden gesteld aan het oprichten van bebouwing en beplanting. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen.

Uit de ruimtelijke verordening blijkt echter dat er andere belangen kunnen zijn waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. In de toelichting bij het bestemmingsplan moet dan worden aangetoond dat het functioneren van de molen door middel van windvang niet wordt beperkt c.q. de belevingswaarde niet wordt aangetast.

##### *Bestaande situatie*

Sinds de totstandkoming het biotooprapport (dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd) is de bebouwing binnen de molenbiotoop aan de noordoostzijde gewijzigd door de bouw van de buurt 'De Molenpol'.

De bouw van deze buurt heeft echter nauwelijks consequenties gehad voor de windvang van molen De Hoop. Het rapport kan dan ook - ondanks de gewijzigde situatie - nog steeds als

uitgangspunt dienen voor de rapportage van de molenbiotoop van molen De Hoop in Lunteren.

### *Conclusie*

In onderhavig bestemmingsplan worden binnen de molenbiotoop (straal van 400 meter rondom de molen) geen ontwikkelingen planologisch mogelijk gemaakt.

## **4.10. Verkeer en parkeren**

### *Beleid/regelgeving*

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van verkeer en parkeren in gemeentelijke ruimtelijke plannen wordt bepaald door beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

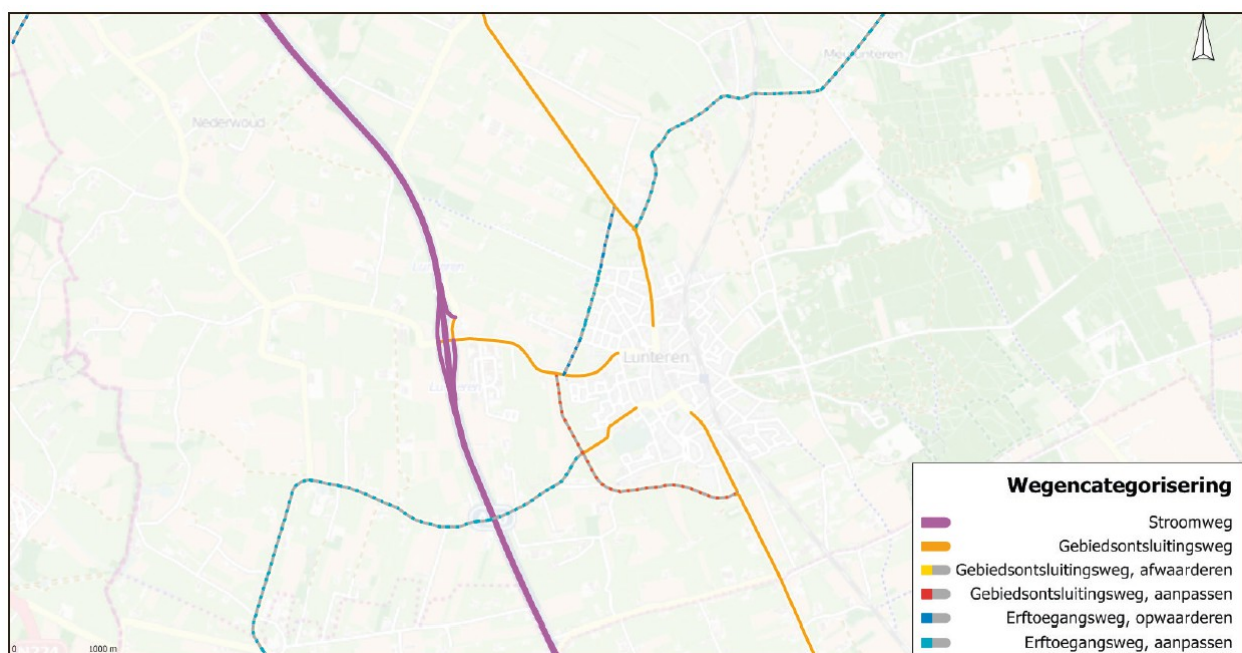
### *Bestaande situatie*

#### **Auto**

Het plangebied bestaat grotendeels uit een aaneengesloten verblijfsgebied van ertftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30km per uur. Dit verblijfsgebied wordt "ingeprikt" door enkele gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50km per uur, die in het centrum van Lunteren overgaan in ertftoegangswegen. Het betreft vanuit Barneveld in het noorden de Barneveldseweg / Dorpsstraat tot aan de Mielweg en vanuit Ede in het zuiden de Edeseweg / Dorpsstraat tot aan de Zandkampweg. Vanuit de aansluiting met de A30 is er de inprikker van de Postweg, welke tevens bedrijventerrein de Stroet ontsluit en bij de Hertenlaan overgaat in een ertftoegangsweg. Vanuit Ederveen is er de Klomperweg, die eveneens bij de Hertenlaan overgaat in een ertftoegangsweg.

Het doorgaand verkeer wordt hoofdzakelijk buiten Lunteren over de A30 afgewikkeld. De verkeerscirculatie binnen Lunteren is ingesteld op bestemmingsverkeer. Daarbij functioneert de Westzoom, een gebiedsontsluitingsweg langs de westelijke en zuidwestelijke rand van het plangebied, als koppelweg. De Westzoom verdeelt het bestemmingsverkeer van en naar het dorp over de verschillende gebiedsontsluitingswegen die Lunteren "inprikken".

De Bisschopsweg, deels een gebiedsontsluitingsweg langs de noordwestelijke rand van het plangebied, heeft enigzins vergelijkbare functie, zij het over een kleiner deel van Lunteren.



Afbeelding 8: Wegencategorisering Lunteren

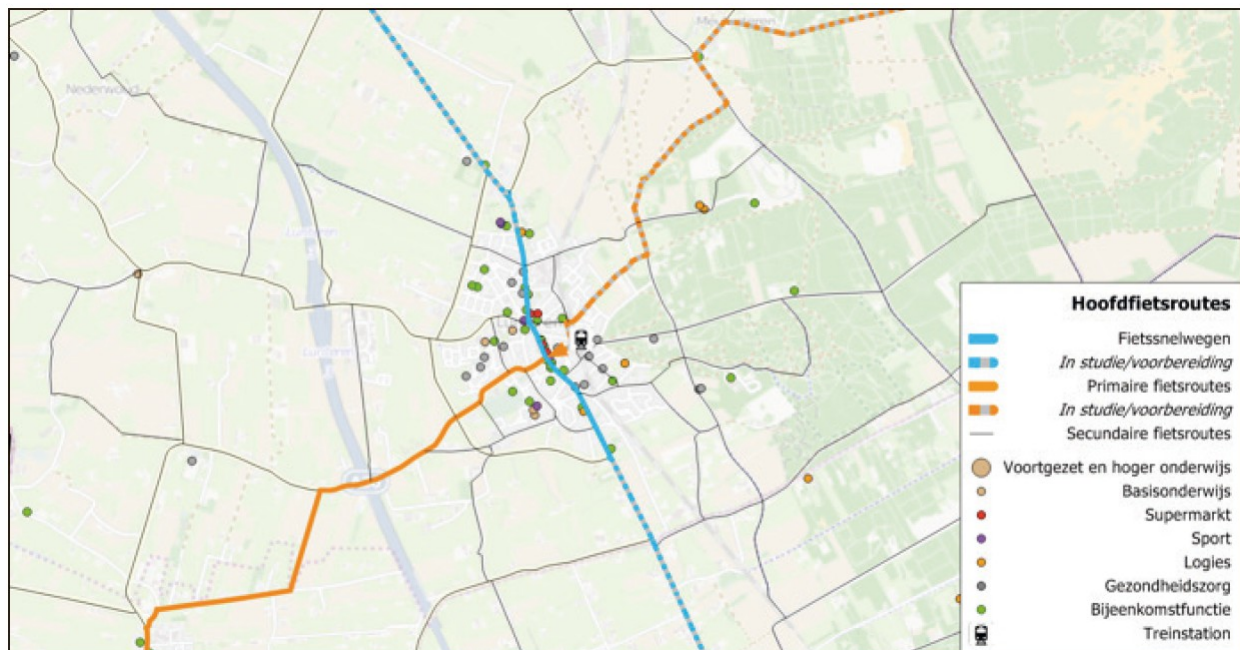
De inrichting van de 30km-zones is in delen van het plangebied niet optimaal. Het volledig duurzaam veilig inrichten van gebieden is namelijk uitermate kostbaar en tijdrovend. Als zich een moment voordoet waarin verkeersmaatregelen kunnen worden gecombineerd met andere publieke werken in het gebied, dan inventariseert de gemeente de eventuele knelpunten en streeft binnen de publieke werken naar optimalisatie van de 30km-inrichting.

De erftoegangswegen binnen bedrijfsterrein de Stroet hebben een afwijkende maximumsnelheid van 50km per uur. De reden hiervoor is de ruime dimensionering vanwege het vrachtverkeer en de relatief geringe menging met kwetsbare verkeersdeelnemers als fietsers en voetgangers.

## Fiets

De belangrijkste fietsroute door het plangebied loopt over de Edeseweg – Dorpsstraat – Barneveldseweg. Dit is een regionale utilitaire fietsroute, die Lunteren met Ede en Barneveld verbindt. In het GVVP is deze route aangewezen als fietssnelweg. Dit zijn intergemeentelijke routes die zoveel mogelijk conflictvrij zijn, zodat met een hoge snelheid kan worden doorgefietst. Op zo'n traject kan de (elektrische) fiets concurreren met de auto in het woon-werkverkeer.

In het GVVP worden daarnaast primaire fietsroutes aangewezen. Primaire fietsroutes zijn bovenlokale routes die op een directe wijze wijken of kernen met elkaar verbinden. Ze hebben primair een utilitaire functie, maar worden op sommige plaatsen ook door recreatieve fietsers gebruikt.



Afbeelding 9: Hoofd fietsroutes Lunteren

In het plangebied liggen twee primaire fietsroutes. De eerste route verbindt Lunteren met Edeveen over de Klomperweg. De tweede route, welke nog nader te bepalen is, verbindt Lunteren met Wekerom. De zoekzone loopt langs de noordrand van de stuwwal. Een mogelijke route vanuit het plangebied loopt over de Stationsstraat – Spoorstraat – Engweg. Daarnaast worden in het GVVP secundaire fietsroutes onderscheiden. Dit zijn binnen de bebouwde kommen lokale routes die de buurten ontsluiten en verbinden met de primaire



fietsroutes. De routes lopen vaak langs voorzieningen als scholen, kerken en buurtcentra en hebben overwegend een functie voor utilitair verkeer.

Binnen het plangebied gaat het onder meer om de Boslaan, Bisschopsweg, Mielweg en Westzoom (of de voor fietsers door te koppelen straatjes in de nieuwbouwwontwikkelingen direct parallel aan de Westzoom).

Een belangrijke recreatieve fietsroute loopt over de Klomperweg het plangebied binnen en gaat via de Boslaan het Lunterse Buurtbos in. Deze route is onderdeel van het landelijke fietsknooppuntensysteem. Gestudeerd wordt op de mogelijkheden om dit netwerk uit te breiden met een route richting het buitengebied rond de Heuvelseweg, ten zuidwesten van het plangebied.

### **Parkeren**

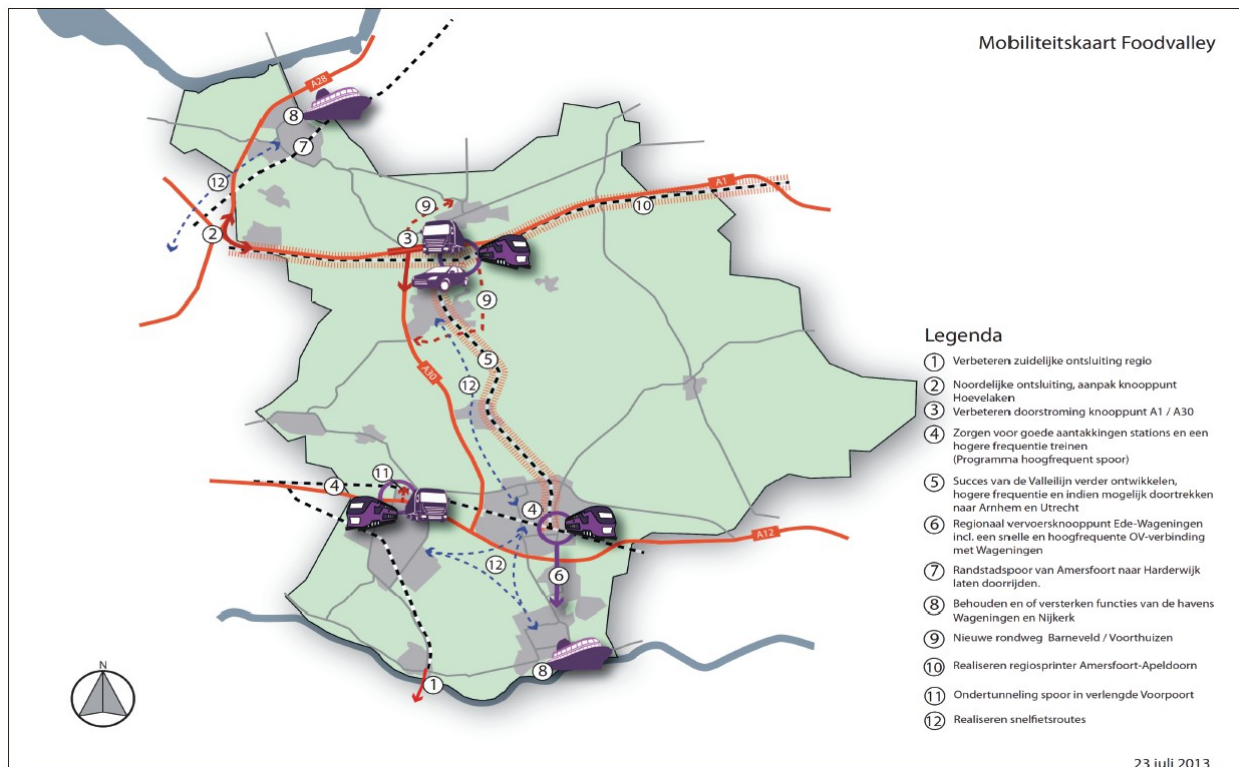
Lunteren heeft geen parkeerregulering, op enkele blauwe zones in het dorpscentrum na. Bezoekers van het Dorpscentrum parkeren hoofdzakelijk op parkeerterreinen, welke hoofdzakelijk achter de winkels gelegen zijn. De bereikbaarheid van één van deze terreinen, te weten het parkeerterrein op het Oranjeplein is kwetsbaar, aangezien deze slechts één ontsluiting heeft over het relatief smalle Nieuwe Erf. Het Nieuwe Erf is bovendien afgesloten voor autoverkeer bij evenementen, waardoor tijdens evenementen allerlei tijdelijke ingrepen in de verkeerscirculatie noodzakelijk zijn in omliggende woonstraten. Belangrijke wens is daarom om dit parkeerterrein te voorzien van een tweede ontsluiting, welke het Oranjeplein direct verbindt met de Dorpsstraat.

Bewoners in de wijken rondom het centrum parkeren over het algemeen langs de straten of op eigen terrein.

### **Openbaar vervoer**

Lunteren is regionaal per openbaar vervoer bereikbaar via de Valleilijn. Deze heeft een station in Lunteren en verbindt het dorp met Ede, Barneveld en Amersfoort. De Valleilijn is erg succesvol en kent een toename in het aantal reizigers. Onderzocht wordt of de frequentie van de lijn kan worden verhoogd en of verlengingen naar Utrecht en Arnhem tot de mogelijkheden behoren.

Op lokaal niveau is er een buurtbus, welke Lunteren verbindt met Wekerom, Ederveen, de Klomp en Veenendaal.



Afbeelding 10: Gebiedsvisie mobiliteit Foodvalley

## Vrachtverkeer

Het plangebied heeft twee gebieden die relatief veel vrachtverkeer aantrekken. De eerste is bedrijfsterrein de Stroet en de tweede is het dorpscentrum met de winkels en voorzieningen. De Stroet ligt direct aan de A30 en wordt voor het vrachtverkeer ontsloten via de Postweg. Het dorpscentrum wordt voor vrachtverkeer hoofdzakelijk bereikt via de genoemde "inprikkers" als de Postweg, en in mindere mate de Dorpsstraat vanuit zowel het noorden als het zuiden.

Tenslotte wordt Lunteren ook doorkruist door vrachtverkeer dat geen bestemming in het plangebied heeft. Dit is in hoofdzaak vrachtverkeer van- en naar de agrarische gebieden ten noorden en noordoosten van het dorp, in de omgeving van de Meulunterseweg. Dit verkeer maakt veel gebruik van de Meulunterseweg, Dorpsstraat en Postweg, om de aansluiting met de A30 te bereiken. Ook gebruikt deze hiervoor de Bisschopsweg.

Oorzaak hiervan is dat een directe ontsluiting tussen het agrarisch gebied en de A30 ontbreekt. De gemeente Barneveld ontwikkelt momenteel plannen voor een zuidelijke randweg langs de kern Barneveld. Deze verbindt onder meer de N801 met de N802. Na realisatie van deze route zal het vrachtverkeer uit de agrarische gebieden over een goed alternatief beschikken en zal de kern van Lunteren hiervan ontlast worden.

## Zandwegen

Binnen het plangebied liggen enkele zandwegen, onder meer de Honskamperweg. Hierop is de Nota Zandwegen van toepassing.

### Conclusie

De volgende beleidsregels zijn onverminderd van kracht: de in het GVVP vastgestelde wegcategorisering en fietsstructuur, de Nota Parkeernormering gemeente Ede en de Nota Zandwegen. Er zijn voor het plangebied geen belemmeringen voor het aspect Verkeer en parkeren.

## 4.11. Geluid

### *Beleid/regelgeving*

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

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

### *Conclusie*

Het actualisatieplan voor Lunteren is conserverend van aard en er worden geen ontwikkelingen meegenomen. Nader geluidsonderzoek en het vaststellen van hogere grenswaarden is dan ook niet aan de orde. Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.12. Luchtkwaliteit**

### *Beleid/regelgeving*

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

### *Conclusie*

Het voorliggende plan betreft een actualisatie en samenvoeging van een aantal bestemmingsplannen. In de procedure worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen of nieuwe ruimte geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. Deze actualisatie draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig. Uit de jaarlijkse monitoring van de luchtkwaliteit in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) volgt dat zich geen (bijna) knelpunten voordoen binnen of in de directe nabijheid van het plangebied. Overal wordt

voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor dit plan.

#### **4.13. Externe veiligheid**

##### *Beleid/regelgeving*

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

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

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

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

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

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen.

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

##### *Bestaande situatie*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied:

- Rijksweg A30 (vervoer van gevaarlijke stoffen)
- LPG-tankstation Esso De Stroet (Hullerpad 34)
- LPG-tankstation Esso De Tol (Edeseweg 40)

## **Rijksweg A30**

Volgens de Regeling basisnet heeft de Rijksweg A30 geen PR 10<sup>-6</sup>-contour. Ook geldt voor de A30 geen plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt ruimschoots buiten de effectafstand voor het vervoer van LPG.

## **LPG-tankstations**

De PR 10<sup>-6</sup> en de effectafstand (290 meter) overlappen niet met het plangebied.



Figuur: Uitsnede risicokaart (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Over de binnen het plangebied gelegen wegen en de spoorlijn Ede-Amersfoort worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.14. Veiligheid**

### *Beleid/regelgeving*

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden zijn er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden. Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid", een uitgave van Brandweer Nederland worden deze eisen uitgeschreven.

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd



zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de normtijden voor de opkomsttijden vastgelegd.

#### *Bestaande situatie*

Dit bestemmingplan betreft de actualisering van de huidige situatie. Met betrekking tot de veiligheid zal de situatie niet veranderen.

#### *Conclusie*

Alle nieuwe ontwikkelingen zullen worden getoetst aan het gestelde in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Besluit veiligheidsregio's.

Met ontwikkelingen worden zowel de nieuwbouw- of verbouwplannen bedoeld als de (her)inrichting van het openbare gebied.

Er zijn voor wat betreft de eisen voor de veiligheid geen belemmeringen voor de actualisering van dit bestemmingsplan.

### **4.15. Bovengrondse hoogspanningslijnen**

#### *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.

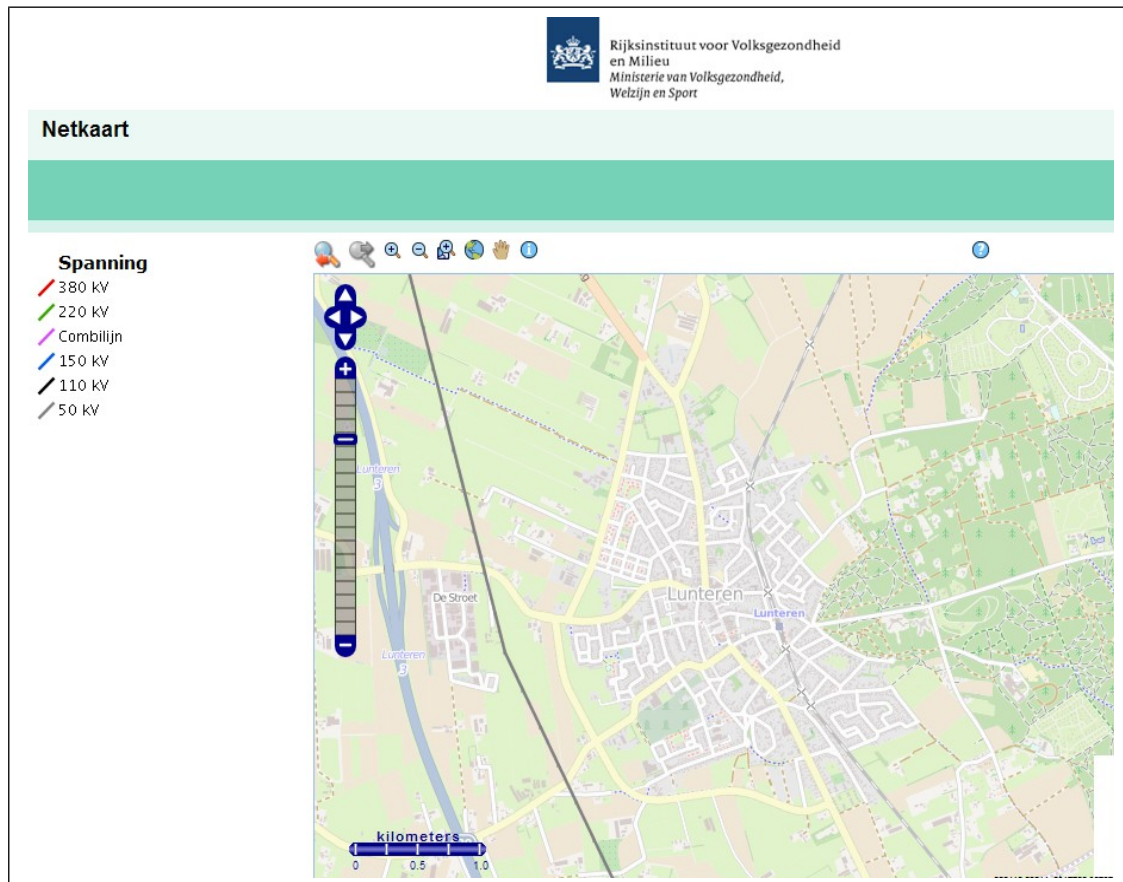
Het beleid is ontwikkeld omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen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

#### *Bestaande situatie en conclusie*

Ten westen van het plangebied loopt een 50 kV hoogspanningslijn (zie figuur). Zowel de zakelijk rechtstrook (17,5 meter aan weerszijden) als de indicatieve magneetveldzone (40 meter aan weerszijden) liggen buiten het plangebied. De hoogspanningslijn heeft derhalve geen invloed op voorliggend plan.



Figuur:

Netkaart hoogspanningslijnen (bron: <http://geodata.rivm.nl/netkaart.html>).

In de bestemmingsplannen is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor de bouw van masten ten behoeve van mobiele telefonie.

#### **4.16. Kabels en leidingen**

In het plangebied komen, behalve de hoogspanningslijnen zoals is genoemd in paragraaf 4.15, geen ruimtelijk relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

## 5. Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wro is het verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake artikel 6.2.1 Bro van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen. Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

### *Conclusie*

Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Het plan heeft, behoudens de reguliere kosten voor de tienjaarlijkse planherziening, geen financiële consequenties voor de gemeente Ede.

Er is klein aantal bouwplannen in voorbereiding op gronden binnen het plangebied waarvoor geen verhaalbare kosten zijn anders dan de via de leges verhaalbare kosten van het gemeentelijk apparaat (artikel 6.1.2a Bro). Het is dan ook niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen. Het bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Voor het ontwerpbestemmingsplan zal deze paragraaf worden aangevuld en geactualiseerd.

## 6. Juridische planbeschrijving

### 6.1. Inleiding

Voor het bestemmingsplan Lunteren is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels. Zoals algemeen bekend bij werken met een standaard is maatwerk noodzakelijk vandaar dat de standaard op bepaalde punten is aangepast.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. Hoofdstuk III regelt de algemene bepalingen waaronder een aantal flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

### 6.2. Bestemmingsplanregels

Met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan planregels. Hieronder worden de planregels toegelicht waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

#### 6.2.1. Inleidende bepalingen

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

##### Begripsomschrijvingen (artikel 1)

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Alleen de begrippen die in aanvulling op het dagelijks spraakgebruik nadere toelichting behoeven zijn opgenomen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

##### Wijze van meten (artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de hoogtematen die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

#### 6.2.2. Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

##### Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

##### Bouwregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsbepalingen en een vergunningstelsel voor archeologie en cultuurhistorie.



### Gebruiksregels

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

### **6.2.3. Algemene bepalingen**

#### Anti-dubbeltelbepaling

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

#### Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een zogenaamde afwijkingsregeling opgenomen voor bestaande afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties.

#### Algemene gebruiksbeperkingen

Een algemene bepaling met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken, die alle gebruik van gronden en opstallen verbiedt, dat strijdig is met de aan de gronden gegeven bestemming.

#### Algemene afwijking van de bouwregels

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

#### Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen. Dit om de nodige flexibiliteit in het bestemmingsplan te behouden.

#### Algemene procedurebepalingen

Dit artikel geeft regels voor de toepassing van de in de planregels opgenomen afwijkingsbepalingen.

### **6.2.4. Overgangs- en slotbepalingen**

#### Strafbepaling

Deze bepaling geeft aan welke bepalingen in het bestemmingsplan worden aangemerkt als een strafbaar feit. De strafbaarstelling zelf volgt uit de Wet op de Economische Delicten (WED).

#### Overgangsbepalingen

Bepalingen, die betrekking hebben op het overgangsrecht: bouwwerken die op het moment van terinzagelegging van het plan bestaan, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de in het nieuwe plan gegeven bebouwingsregels. Het gebruik van de gronden en opstallen, dat afwijkt van de planregels in het nieuwe plan.

#### Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Lunteren

## 6.3. Bestemmingen

### 6.3.1. Enkelbestemmingen

#### Agrarisch

De agrarische gronden rondom de kern Lunteren zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch'. Hierop zijn geen agrarische bouwblokken aanwezig. Op één locatie is caravanstalling mogelijk, dit is op de verbeelding duidelijk gemaakt via een aanduiding. Bovendien is een vergunningstelsel opgenomen, wat evenwel niet van toepassing is op het normale beheer en onderhoud. In het centrumgebied zijn geen agrarische gronden aanwezig.

#### Bedrijf

De bestaande incidentele bedrijven zijn geregeld in de bestemming 'Bedrijf', waarbij over het algemeen maximaal bedrijvigheid in de categorieën A en B van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' toegelaten zijn. Twee bedrijven binnen het plangebied passen niet binnen één van deze categorieën en zijn daarom als zodanig aangeduid op de verbeelding. Het eerste bedrijf betreft Geurink Melk en Zuivelhandel aan de Kerkhoflaan, dit bedrijf is aangeduid met specifieke vorm van bedrijf- melkzuivelhandel. Het tweede bedrijf betreft het Chocolate- en Suikerwerkfabriek Marandi aan de Klomperweg, dit bedrijf is aangeduid met de specifieke vorm van chocolade- en suikerwerkfabriek.

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels door bij omgevingsvergunning ook andere bedrijven toe te staan, mits deze qua milieuhinder vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, rekening houdend met de bestaande bebouwing en de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen). Verder zijn de maximaal toelaatbare goot-en/of bouwhoogten aangegeven. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen.

#### Bedrijf-Nutsvoorziening

Alle openbare nutsvoorzieningen, waarbij het met name gaat om transformatorhuisjes, zijn apart bestemd in de bestemming Bedrijf-Nutsvoorziening. Hierin zijn geen andere bedrijven toegestaan dan nutsbedrijven. De impact qua bebouwing is gering, steeds is er een bouwvlak opgenomen dat strak om de bestaande bebouwing is neergelegd en daarnaast is zijn er hoogtematen opgenomen.

#### Bedrijventerrein – 1

De bestemming "Bedrijventerrein – 1" ligt op de gronden die vielen onder de bestemmingsplannen "de Stroet I en II". Binnen de bestemming zijn bedrijven toegestaan in milieucategorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals opgenomen in de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten. De bedrijvenlijst is gebaseerd op de VNG-bedrijvenlijst en nagelopen op ongewenste functies. De toegestane bebouwing is te onderscheiden in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor bedrijfswoningen geldt dat deze enkel zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" op de verbeelding en dat de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet is toegestaan. Voor bestaande bedrijfswoningen is in de regels bepaald dat deze met 10 % mogen worden uitgebreid.

Op de verbeelding zijn tevens aanduidingen opgenomen voor zowel het verkooppunt van motorbrandstoffen met LPG als het LPG vulpunt. Ook de silo aan de oostzijde van het plangebied is op de verbeelding aangeduid.

Naast de bouwregels zijn er binnen deze bestemming enkele specifieke gebruiksregels opgenomen. Zo is de maximale kaveloppervlakte voor bedrijven begrensd op 3500 m<sup>2</sup>, met de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen tot 5000 m<sup>2</sup>. Deze begrenzing van de toegestane kaveloppervlakte is echter niet van toepassing op de kachelhandel aan de Hullerpad 34. Deze kachelhandel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – 1". Ter plaatse van deze aanduiding is een maximale kaveloppervlakte van 8.500 m<sup>2</sup> toegestaan. Ook voor metaalhandel Van Dijk aan de Postweg is voorzien in een grotere toegestane maximale kaveloppervlakte. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijventerrein – 2" is een maximale kaveloppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> toegestaan. Met betrekking tot parkeren is bepaald dat op eigen terrein voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Voorts is binnen deze bestemming detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van:

- ♦ detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
- ♦ detailhandel ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- ♦ detailhandel bij een garagebedrijf in goederen waarvan de verkoop direct samenhangt met de uitoefening van dat bedrijf.

Voor kantoren is bepaald dat deze enkel niet-zelfstandig zijn toegestaan.

### Bedrijventerrein - 2

De bestemming "bedrijventerrein – 2" geldt voor het zuidelijke deel van het plangebied en wijkt op enkele punten af van de bestemming "bedrijventerrein – 1". Zo is er in de bouwregels enkel de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten. Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

In het gebied is verder nog de aanduiding "vijver" opgenomen. Deze ontwateringsvijver voorziet in de behoefte voor waterberging, waarbij er ook de mogelijkheid bestaat om boven deze vijver bebouwing op te richten op minimaal 1 m boven peil.

Ook met betrekking tot het gebruik van de gronden zijn er enkele afwijkingen. Zo is detailhandel enkel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan en is er geen maximale kaveloppervlakte opgenomen.

### Centrum

Deze bestemming is gegeven aan het centrumgebied (Dorpsstraat) van Lunteren. De gronden met deze bestemming hebben een flexibele bestemming, zodat verschillende functies gemakkelijk kunnen worden uitgewisseld. Dit past ook bij de bedrijvigheid en levendigheid van een centrumgebied.

### Detailhandel

De bestaande niet-woonfunctie detailhandel is als zodanig bestemd. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Binnen de bestemming 'detailhandel' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen.

### Dienstverlening

Bestaande niet-woonfuncties in Lunteren zijn als zodanig bestemd. Dat betreft onder meer door er de bestemming Dienstverlening aan te geven, zoals het stationsgebouw van het treinstation Lunteren. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Bij het toekennen van de bouw mogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken. Bestaande bedrijfswoningen binnen de bestemming Dienst-

verlening worden op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding 'bedrijfs-woning'.

#### Gemengd – 1

Binnen deze bestemming is wonen mogelijk, naast kantoor en maatschappelijke voorzieningen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Verder zijn de gebruikelijke bouw- en goothoogtes opgenomen die voor gemengde bestemmingen van toepassing zijn, evenals de vergunde situaties. Deze bestemming geldt voor de gronden gelegen op de hoek Dorpsstraat/Ieplan.

#### Gemengd – 2

Deze bestemming is gegeven aan de gronden die in de overgangszone liggen tussen het centrum- en de woongebieden. Doordat er op deze gronden een diversiteit aan functies plaatsvindt, vaak in combinatie met de functie wonen, is er voor gekozen om hier een gemengde bestemming aan te geven. De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Gemengd – 3

Deze bestemming geldt specifiek voor de Barneveldseweg 1-3. Op de gronden met deze bestemming is wonen mogelijk, maar alleen ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand' en 'kamerverhuur'. Kamerverhuur is alleen toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding 'jeugdopvang', is uitsluitend wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan voor jongeren die niet zelfstandig kunnen wonen. Er zijn meerdere bouwvlakken opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is.

#### Gemengd – 4

Binnen de bestemming Gemengd - 4 is wonen toegestaan met maatschappelijke voorzieningen, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning is toegestaan. Dit betekent dat er maximaal 1 huishouden is toegestaan. De maatschappelijke voorzieningen mogen uitsluitend op de begane grond plaatsvinden. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestaande bestemming, waarbij met de bestemming Gemengd – 4 nadrukkelijk is gekozen om een uitwisseling van functies mogelijk te maken (dat wil zeggen dat wonen ook op de begane grond mag). De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Gemengd – 5

Binnen de bestemming Gemengd – 5 is wonen toegestaan en tevens dienstverlening, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning mogelijk is. Dit betekent dat er maximaal 1 huishouden is toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestaande bestemming, waarbij met de bestemming Gemengd – 5 nadrukkelijk is gekozen om een uitwisseling van functies mogelijk te maken. De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Gemengd – 6

Binnen de bestemming Gemengd – 6 is wonen toegestaan en tevens een installatiebedrijf, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning mogelijk is. Dit betekent dat er maximaal 1 huishouden is toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestaande bestemming, waarbij met de bestemming Gemengd – 6 nadrukkelijk is gekozen om een uitwisseling van functies

mogelijk te maken. De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Gemengd – 7

Deze bestemming geldt specifiek voor het Westhoffhuis aan de Dorpsstraat in Lunteren. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke en culturele voorzieningen mogelijk en ondergeschikte horeca-activiteiten ten behoeve van de onder a genoemde functie. De maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn uitsluitend op de begane grond mogelijk. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdbebouwing mag worden gerealiseerd. Tevens zijn onder andere parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen mogelijk.

#### Gemengd – 8

De bestemming Gemengd – 8 geldt specifiek voor de Stationsstraat 27 in Lunteren. Op gronden met deze bestemming is wonen mogelijk, waarbij geldt dat er maximaal 2 woningen gerealiseerd mogen worden. Dit betekent dat er maximaal 2 huishoudens zijn toegestaan. Daarnaast is een apotheek mogelijk. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestaande bestemming, waarbij met de bestemming Gemengd – 8 nadrukkelijk is gekozen om een uitwisseling van functies mogelijk te maken. De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Gemengd – 9

Deze bestemming geldt specifiek voor de Reeënlaan 21 en 23 in Lunteren. Binnen deze bestemming is wonen mogelijk en een kantoor, waarbij geldt dat er maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden. Dit betekent dat er maximaal 1 huishouden is toegestaan. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdbebouwing mogelijk is. Deze bestemming sluit het beste aan bij de bestaande bestemming, waarbij met de bestemming Gemengd – 6 nadrukkelijk is gekozen om een uitwisseling van functies mogelijk te maken. De regels sluiten voor het grootste gedeelte aan bij de geldende regels voor Lunteren-Centrum, behalve wat betreft bouw- en goothoogtes.

#### Groen

Deze bestemming is gegeven aan de hoofdgroenstructuur. Binnen de bestemming Groen kunnen verschillende functies voorkomen die te maken hebben met het openbaar gebied. Een bestaande houtwal wordt als zodanig aangeduid.

#### Horeca

In Lunteren is Horeca als zodanig bestemd. Voor zover relevant, is via een aanduiding een horecabedrijf van categorie 1 toegestaan binnen deze bestemming. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vevat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Ook is een bebouwingspercentage van toepassing. Bij het toekennen van de bouw mogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplan) gekeken. Door af te wijken van de regels kan het bevoegd gezag ook horecabedrijven van categorie 2 en 3 toestaan. Wanneer de zwaardere horeca categorie 4 is toegestaan wordt dat als zodanig aangegeven door middel van een aanduiding. Bestaande bedrijfswoningen binnen de bestemming Horeca worden op de verbeelding weer gegeven door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

In het bestemmingsplan Lunteren-Centrum zijn horecagelegenheden met categorie I bedoeld voor vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden

plaatsvindt, zoals een restaurant, hotel, pension en café. Dit sluit in de huidige systematiek aan bij horecacategorie 2 en 3.

De horecagelegenheden met categorie II in het bestemmingsplan Lunteren-Centrum zijn bedoeld voor vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek. Dit sluit in de huidige systematiek aan bij horecacategorie 1.

De horecagelegenheden met categorie III in het bestemmingsplan Lunteren-Centrum zijn bedoeld voor vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops. Dit sluit in de huidige systematiek aan bij horecacategorie 4.

#### Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn hoofdzakelijk bedoeld voor kantoren. Uitgangspunt voor het bouwvlak van het kantoor, op de verbeelding, is het geldende bestemmingsplan.

#### Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Uitgangspunt voor het bouwvlak van de hoofdbebouwing, binnen de bestemming Maatschappelijk, is het geldende planologische regime. De bestaande bebouwing is in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillende maatschappelijke en culturele functies mogelijk zoals bijvoorbeeld zorginstelling, onderwijs of religie op de verbeelding worden deze gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar. Welke functies precies mogelijk zijn, is als zodanig aangeduid op de verbeelding. De bestemming kent daardoor een onderscheid in de volgende categorieën: zorginstellingen, religie, onderwijs en een praktijkruimte voor medische specialisten zoals een tandarts, huisarts, fysiotherapeut, logopedie enzovoort. Een specifieke aanduiding is opgenomen voor het buurtcentrum gelegen aan de Schaepmanstraat. De algemene begraafplaats van Lunteren gelegen aan de Kerkhoflaan op de verbeelding als 'begraafplaats' aangeduid. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn de bestaande bedrijfswoningen aangeduid. Er is in de regels een onderscheid gemaakt naar vrijstaande en inpandige bedrijfswoningen.

#### Natuur

Deze bestemming is een nieuwe bestemming in het bestemmingsplan Lunteren en komt normaal gesproken voor in het buitengebied. Dit komt doordat de plangrenzen voor de kern Lunteren en het buitengebied zijn aangepast. Er is gebleken dat sommige gronden met hetzelfde kadastrale nummer in meerdere bestemmingsplannen vielen. Dit is inmiddels hersteld. Vandaar dat enkele gronden die voorheen in het bestemmingsplan voor het buitengebied lagen nu in het bestemmingsplan voor de kern Lunteren zijn komen te liggen. Vandaar de introductie van de bestemming Natuur. Bij deze bestemming is aangesloten bij de regels die al gelden voor het buitengebied. In die zin wordt er niets gewijzigd. De



bestemming Natuur is voornamelijk bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur, landschapselementen en landschapswaarden. Daarnaast zijn verharde en onverharde paden toestaan, water en extensief recreatief medegebruik. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan als hiervoor een aanduiding is opgenomen. OP grond met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Alleen met een omgevingsvergunning kunnen onder voorwaarden werken en werkzaamheden worden uitgevoerd.

### Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan recreatieve functies, zoals een sauna of andere dagrecreaties. De volkstuinen aan de Groen van Prinstererstraat vallen onder de bestemming 'Recreatie', met een op dat gebruik gerichte aanduiding. Voor de volkstuinen is een specifieke regeling voor bebouwing opgenomen. In het plangebied heeft een zomerhuis de bestemming Recreatie gekregen met een aanduiding recreatiewoning.

### Sport

De bestemming 'Sport' is gegeven aan gronden die bestemd zijn voor de diverse sportactiviteiten die er in Lunteren mogelijk zijn. De bestemming Sport is gegeven aan gronden die bestemd zijn voor de diverse sportactiviteiten die er in Lunteren mogelijk zijn, zoals sportpark 'De Wormshoef' met de daar aanwezige sporthal.

### Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan. Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers met een diepte van maximaal 1,5 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg). Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen.

### Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

### Verkeer – Railverkeer

De spoorbaan is bestemd als 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de (spoor)wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, taluds en sloten toegelaten, alsmede voorzieningen die gebruikelijk zijn bij een station (zoals fietsvoorzieningen). Ook zijn binnen deze bestemming groen- en speelvoorzieningen mogelijk. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist.

### Water

De bestaande waterpartijen die een waterhuiskundige functie hebben, zoals aan de Hinde-laan en Reeënlaan, zijn bestemd voor 'Water'. Watervoorzieningen zoals wadi's vallen doorgaans onder de bestemming Groen.

### Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming Wonen, de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50

m<sup>2</sup> tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 m achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m<sup>2</sup>. Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m<sup>2</sup>. Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de functieaanduidingen agrarisch, garage, kantoor en specifieke vorm van wonen-dierenartspraktijk respectievelijk agrarische nevenactiviteiten, garageboxen, kantoren/of praktijkruimte en een dierenartspraktijk met bijbehorende apotheek toegestaan. Een tandartspraktijk die niet past binnen de regels van beroep aan huis wordt specifiek aangeduid. Voor de situaties waar geen aanduiding is opgenomen, vallen de bestaande beroep- of bedrijf aan huis onder de bijbehorende regeling.

#### Wonen – Woonwagenstandplaats

In het plangebied is een woonwagenstandplaats aanwezig. Deze heeft een specifieke bestemming gekregen. Hierin zijn de bebouwingmogelijkheden opgenomen die gelden voor deze gronden. Deze wijken vanzelfsprekend af van de regels die voor woongebieden gelden, waar geen woonwagenstandplaats mogelijk is.

### **6.3.2. Dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen**

#### Leiding – Riool (dubbelbestemming)

Deze bepaling is opgenomen ten behoeve van het behoud en de bescherming van de rioolwaterpersleiding. Er mogen onder bepaalde voorwaarden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, ten behoeve van deze dubbelbestemming. Er is weliswaar een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, maar dit mag niet ten koste van het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen. Daarnaast is een vergunningstelsel opgenomen voor werken en werkzaamheden zijnde.

#### Waarde-Archeologie-1 en Waarde-Archeologie-2 (dubbelbestemming)

Voor een gedeelte van het plangebied geldt een hoge verwachtingswaarde. Daarnaast zijn er drie terreinen van archeologische waarde. Ter bescherming van de (eventuele) archeologische vindplaatsen zijn twee soorten bestemming opgenomen. Indien bij Waarde-Archeologie 1 überhaupt gegraven wordt en bij Waarde-Archeologie 2 250 m<sup>2</sup> met een diepte van meer dan 30 cm verstoord wordt is aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Tevens is in het artikel een wijzigingsregel opgenomen om de bestemming 'Waarde – Archeologie' van gronden te laten vervallen, indien aangetoond is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### Veiligheidszone-lpg (gebiedsaanduiding)

Met de gebiedsaanduiding veiligheidszone – lpg is het invloedsgebied weergegeven van het lpg-vulpunt, de lpg-tank of de lpg-afleverzuil. Het bouwen van nieuwe gebouwen en het uitbreiden van kantoren tot een maximale oppervlakte van meer dan 1500 m<sup>2</sup> is in dit invloedsgebied niet toegestaan.

#### Vrijwaringszone-molenbiotoop 1 (gebiedsaanduiding)

Omdat nabij het plangebied een molen ligt, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen. In de regels is voor nieuwe bebouwing in een straal tussen de 100 en 400 meter rondom de molen een maximale bouwhoogte toegestaan die niet meer mag bedragen dan de uitkomst van de volgende formule: (de afstand tot molen/50) + (0,2 \* askophoogte). Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen mogelijk

om af te wijken. Binnen de zone geldt tevens een vergunningsstelsel.

Vrijwaringszone-molenbiotoop-2 (gebiedsaanduiding)

Omdat nabij het plangebied een molen ligt, is op de verbeelding de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' opgenomen. Binnen de eerste 100 meter gerekend vanaf de voet van de molen, mogen zich geen obstakels rondom de molen bevinden. Dit speelt in het voorliggende plan overigens slechts voor (circa) 59 meter een rol, het plangebied is namelijk niet binnen deze eerste (circa) 41 meter gelegen. Van de hoogtebeperking is in bepaalde gevallen mogelijk om af te wijken. Binnen de zone geldt tevens een vergunningsstelsel.

## **7.      Inspraak, vooroverleg en zienswijzen**

### **7.1.    Voorontwerp**

De gemeente Ede stelt, gezien de omvang van het plan, het bestemmingsplan open voor inspraak. Een ieder wordt dan in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode zal het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening worden gevoerd. De ingediende zienswijzen en de reacties in het kader van het vooroverleg zullen worden samengevat in de nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie worden voorzien. Nadat de inspraakprocedure heeft plaatsgevonden, zal het ontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro ter inzage worden gelegd. Dan wordt een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

### **7.2.    Inspraak en vooroverleg**

De nota van inspraak en vooroverleg is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

### **7.3.    Zienswijzen**

De nota van zienswijzen zal als separaat onderdeel tegelijk ter inzage worden gelegd met het vastgestelde bestemmingsplan.

## **8. Handhaving**

### **8.1. Algemeen**

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

### **8.2. Handhavingsprocedure**

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

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

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

## 9. **Bijlagen**

1. Toelichting bestemmingsplan bedrijventerrein De Stroet
2. Lijst karakteristieke panden Lunteren
3. Onderzoek molenbiotoop De Hoop, Lunteren