



ONTWERP

BESTEMMINGSPLAN

Lunteren

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1. Aanleiding voor het bestemmingsplan	6
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	6
1.2.1. Lunteren	6
1.2.2. Bedrijventerrein De Stroet	8
1.3. Procedure	9
1.4. Leeswijzer	10
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1. Planmethodiek	11
2.2. Wijze van bestemmen	11
2.3. Identiteit en karakteristiek Lunteren	12
2.3.1. Ontwikkelingsgeschiedenis	12
2.3.2. Ruimtelijke karakteristiek	13
2.3.3. Stedenbouwkundige structuur Lunteren-Oost	15
2.3.4. Stedenbouwkundige structuur Lunteren-West	20
2.3.5. Stedenbouwkundige structuur Lunteren-Centrum	25
3. BELEIDS- EN WETGEVINGSKADER	31
3.1. Rijksbeleid	31
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	31
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	32
3.1.3. Monumentenwet	32
3.1.4. Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg	33
3.1.5. Beleidsvisie 'Kiezen voor karakter, visie Erfgoed en ruimte' 2012-2015	33
3.1.6. Startovereenkomst Waterbeleid 21 ^e eeuw	33
3.1.7. Ecologie/Natuur	35
3.2. Provinciaal beleid	36
3.2.1. Omgevingsvisie Gelderland	36
3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland	42
3.2.3. Beleidsuitwerking Natuur en Landschap	43
3.2.4. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019	43
3.2.5. Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	44
3.3. Gemeentelijk beleid	44
3.3.1. Structuurvisie Buitengebied Ede	44
3.3.2. Structuurvisie Lunteren	45
3.3.3. Nota 'Erfgoed met Perspectief' (2010-2015)	46
3.3.4. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012-2015)	46
3.3.5. Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) Ede (2012)	47
3.3.6. Erfgoedverordening Ede 2012	47
3.3.7. Waterplan	47
3.3.8. Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	48

3.3.9.	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP).....	48
3.3.10.	Parkeerbeleidsplan	49
3.3.11.	Nota Zandwegen	49
3.3.12.	Programma Economie	49
3.3.13.	Integraal huisvestingsplan onderwijshuisvesting	50
3.3.14.	Woonvisie Ede 2012.....	50
3.4.	Conclusie beleid	51
4.	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN.....	52
4.1.	Inleiding	52
4.2.	Bedrijven en milieuzonering.....	52
4.3.	Groen	54
4.4.	Bodem	54
4.5.	Water	55
4.6.	Ecologie.....	56
4.6.1.	Actualisatie.....	56
4.6.2.	't Hoefje	60
4.6.3.	Eekhoornterrein	61
4.7.	Cultuurhistorie.....	63
4.7.1.	Archeologie	63
4.7.2.	Historische bouwkunst.....	64
4.8.	Molenbiotoop.....	65
4.9.	Verkeer en parkeren	65
4.10.	Geluid	69
4.11.	Luchtkwaliteit	70
4.12.	Externe veiligheid	70
4.13.	Veiligheid	72
4.14.	Bovengrondse hoogspanningslijnen	73
4.15.	Kabels en leidingen	74
5.	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID.....	75
5.1.1.	Kostenverhaal	75
5.1.2.	Planschaderisico.....	75
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	76
6.1.	Inleiding	76
6.2.	Bestemmingsplanregels	76
6.2.1.	Inleidende bepalingen	76

6.2.2.	Bestemmingsbepalingen	76
6.2.3.	Algemene bepalingen	77
6.2.4.	Overgangs- en slotbepalingen	77
6.3.	Bestemmingen	78
6.3.1.	Enkelbestemmingen.....	78
6.3.2.	Dubbelbestemmingen en aanduidingen	84
7.	INSPRAAK, VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN	87
7.1.	Voorontwerp	87
7.2.	Inspraak en vooroverleg	87
7.3.	Zienswijzen.....	87
8.	HANDHAVING	88
8.1.	Algemeen	88
8.2.	Handhavingsprocedure	88
9.	BIJLAGEN	89

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 karakteristieke panden uit de Cultuurhistorische Waardenkaart¹, Archeologie uit de Cultuurhistorische Waardenkaart, Molenbiotopen, Parkeren in voortuinen;
- 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.

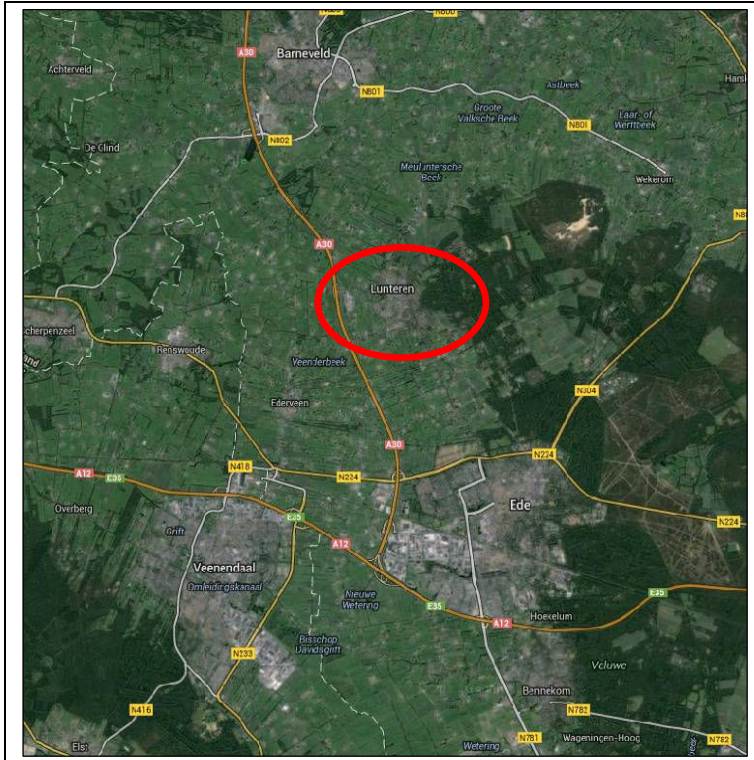
Als laatste zijn, voor zover relevant, de in het verleden verleende vrijstellingen en ontheffingen tevens in dit voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

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.

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



Afbeelding 1: Globale ligging van het plangebied ten opzichte van Ede (rode cirkel) (bron: Googlemaps)



Afbeelding 2: Begrenzing van het plangebied (bron: Geo-Informatie, gemeente Ede)

I. 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 dan wel dat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk is geworden. 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:

- 1. Lunteren, Barneveldseweg 1-3;**
- 2. Lunteren, Barneveldseweg 16-18;**
- 3. Lunteren, Dorpsstraat 86 en 86a;**
- 4. Lunteren, 't Hoefje en Lunteren, CPO 't Hoefje;**
- 5. Lunteren, Edeseweg naast nummer 20;**
- 6. Lunteren, Dorpsstraat 26.**

II. 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.

III. De gebouwen die als gemeentelijke of rijksmonument zijn aangewezen hebben, voor zover dat niet in een eerder bestemmingsplan is gedaan, een bouwvlak gekregen dat strak om de bebouwing heen ligt.

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

Het betreft de bestemmingsplannen:

- 1. Lunteren, Albert Heijn (Dorpsstraat);**
- 2. Lunteren, Zandscheer-West;**
- 3. Lunteren, De Haverkamp**
- 4. Lunteren, Dorpsstraat 8a en Zandkampweg;**

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

- 1. Van Schothorstlaan 6A:** bestemming Wonen zonder bouwvlak is gewijzigd in bestemming Recreatie met een bouwvlak voor de recreatiewoning.
- 2. Hoek Dorpsstraat 2/Ieplaan 1A:** bestemming Maatschappelijk met aanduiding 'zorginstelling' is gewijzigd in bestemming Gemengd-1 (wonen, kantoren en maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een zorginstelling).
- 3. Hulweg 53a, 51, 51a, 51b, 49, 47, 45, 43, 41 39d, 39c, 39b, 39a, 39:** bestemming Groen is gewijzigd in bestemming Tuin in verband met de verkoop van gemeentelijke groenstroken. Zie hierover meer in paragraaf 2.1.

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

1.2.2. Bedrijventerrein De Stroet

Het bestemmingsplan voor Lunteren omvat tevens het bedrijventerrein De Stroet. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 30 september 2010. Het bestemmingsplan is zo opgesteld zodat een goed toekomstperspectief voor het gebied kan worden behouden. Het is van belang om de planologische ruimte zo optimaal mogelijk in te zetten om de werkgelegenheid te behouden. Bestaande bedrijven en bedrijventerreinen moeten kunnen inspelen op de ontwikkelingen in de economische structuur om

werkgelegenheid te behouden. Het optimaal gebruiken van bestaande terreinen moet in het kader van intensief ruimtegebruik en duurzaamheid gestimuleerd worden.



Afbeelding 3: Luchtfoto van Bedrijventerrein De Stroet (bron: Geo-informatie, gemeente Ede)

Ook voor het bedrijventerrein is er sprake zijn van conservering, dat wil zeggen dat de bestaande planologische situatie zoveel als mogelijk zijn vastgelegd. Voor de thema's die relevant zijn voor het bedrijventerrein, is per thema aangegeven in hoeverre het betreffende onderwerp relevant is voor het bedrijventerrein (zie hiervoor verder hoofdstuk 4 van deze toelichting).

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

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 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 zoveel mogelijk 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 op de verbeelding aangeduid.

2.2. Wijze van bestemmen

Algemeen

De gemeente is, binnen de kaders van de SVBP 2012, vrij om te kiezen voor een bepaalde bestemming van de gronden. Het is dan wel van belang dat is gemotiveerd waarom voor een specifieke bestemming wordt gekozen. Dit houdt in dat de wijze van bestemmen duidelijk is voor de eigenaar van de gronden. Daarnaast kan een bepaalde bestemming voortvloeien uit een verleende ontheffing of afwijkingsbesluit. Deze zijn opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan, tenzij duidelijk is dat van de ontheffing of afwijking geen gebruik is gemaakt.

Voor het bestemmingsplan Lunteren is in sommige gevallen voor een andere wijze van bestemmen gekozen, dan gebruikelijk was. In deze paragraaf wordt een aantal belangrijke punten genoemd.

Bouw- en goothoogten

Voor Lunteren zijn de bouw- en goothoogten aangepast naar hele meters. In sommige gevallen waren halve meters opgenomen, zoals bijvoorbeeld een goothoogte van 3,5 meter. Dit is aangepast naar een goothoogte van 4 meter.

Bouwvlakken bebouwing

Voor alle hoofdbebouwing zijn bouwvlakken opgenomen. Aan- en uitbouwen vallen onder de bestaande matenregeling en/of eventueel verleende vergunning. Ook voor bijgebouwen, zoals garages, is geen bouwvlak opgenomen. Hierbij is de uitzondering dat als de garages niet bij een hoofdgebouw zijn gebouwd, maar zelfstandige garages zijn waarbij niet direct herleidbaar is dat deze bij een hoofdgebouw horen, dan is er een bouwvlak opgenomen met een aanduiding 'garage'.

Bestemming Gemengd

De percelen die in het centrumgebied van Lunteren (op basis van het bestemmingsplan Lunteren Centrum uit 2004) voorheen een bestemming Wonen hadden met een functieaanduiding (bijvoorbeeld maatschappelijk of apotheek), hebben we ervoor gekozen om deze gronden een gemengde bestemming te geven. Dit komt omdat de feitelijke situatie nu is dat de hoofdfunctie geen wonen meer is, maar naast de oorspronkelijke functieaanduiding staat. In de bestemming gemengd is uiteraard in de begripsomschrijving opgenomen dat wonen nog mogelijk is, maar de functies die zijn genoemd in de bestemming Gemengd zijn nu meer uitwisselbaar. Het doet meer recht aan de feitelijke situatie. Er is niet gekozen voor een gemengde bestemming, maar voor de woonbestemming met een aanduiding, indien dit beter past in het straatbeeld.

Snippergroen

Een aantal percelen snippergroen aan de Hulweg in Lunteren dat in eigendom was van de gemeente is verkocht aan particulieren. Deze gronden hadden de bestemming Groen. De wijze van bestemmen is doorgaans dat het snippergroen, dat is verkocht aan particulieren, de bestemming Wonen krijgt. Het gaat dan om de gronden die zijn gelegen op het achtererf. De gronden die zijn gelegen op het voor- en/of zijerf krijgen de bestemming Tuin. Er kunnen omstandigheden zijn dat hiervan kan worden afgeweken. Dit zal in het betreffende bestemmingsplan goed moeten worden gemotiveerd.

Een aantal woningen aan de Hulweg die aan de zuidzijde grenzen aan de toekomstige woningen 't Hoefje hebben op het achtererf de bestemming Tuin gekregen. Dit heeft te maken met afspraken die in het verleden zijn gemaakt met de bewoners aan de Hulweg en de verwachtingen die bij de toekomstige bewoners in 't Hoefje zijn gewekt. Omdat de tuinen van deze woningen aan elkaar grenzen, is het voor zowel de huidige als de toekomstige bewoners van belang dat er niet rechtstreeks zicht is op elkaars perceel. En tevens dat er geen bebouwing tot aan de erfgrans kan worden gerealiseerd. Vandaar dat aan de aangrenzende percelen de bestemming Tuin is gegeven, en niet conform de gebruikelijke wijze van bestemmen de bestemming Wonen.

2.3. Identiteit en karakteristiek Lunteren

2.3.1. Ontwikkelingsgeschiedenis

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. Aangezien wat we hiervan weten, zich grotendeels buiten het plangebied afspeelt, wordt dit verder buiten beschouwing gelaten.

De naam 'Lunteren' zou afgeleid zijn van een altaar ter ere van de godin Luna, dat de Romeinen hier gesticht zouden hebben. Dit is eerder een mooi volksverhaal. De positie van de nederzetting Lunteren, op de huidige plek, is waarschijnlijk pas in de (Vroege) Middeleeuwen vast komen te liggen. Van toen af is Lunteren ontwikkeld als een typisch esdorp langs de westrand van de heuvelrug Ede-Wageningen. De bebouwing concentreerde zich op de vruchtbare gronden, precies waar de dekzandruggen (westen) overgaan in de flank van de heuvelrug (oosten). Karakteristiek 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/woeste grond is kenmerkend voor de meeste dorpen in de gemeente Ede. 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.

2.3.2. Ruimtelijke karakteristiek

De Dorpsstraat is een oud lint dat door het centrumgebied 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 Amersfoort/Putten 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 rechthoekig 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 Zendingsstudie 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 uit historisch en landschappelijk oogpunt zeer waardevolle engen spelen een belangrijke rol. De Engweg, de Boslaan en de Zandkampweg-Veenweg zijn van oudsher bekende veldwegen in de oostelijke randzone van het dorp. In de westrand zijn met name de Klomperweg, Hulweg, Achterstraat, Postweg en Honskamperweg karakteristieke ontsluitingswegen van agrarisch gebied.

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.

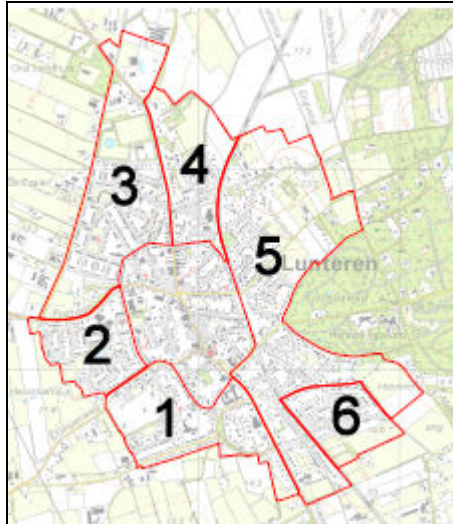
Na de oorlog veranderden de ideeën over de dorpsontwikkeling radicaal. In het uitbreidingsplan in onderdelen Lunteren (1953-1956) werden de uitbreidingsmogelijkheden fors beperkt omwille van het behoud van het natuurschoon. Om toch aan de wens tot vestiging van villa's in het bos te voldoen, werd hiervoor 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.² Daarna volgen meer dorpsuitbreidingen in westelijke richting: de Kempjes I en II en de Hul-noord werden 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 dorpse 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-Oranjestraat 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.

2.3.3. Stedenbouwkundige structuur Lunteren-Oost

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

² RAAP-rapport 2500, deel 3I, Landschaps- en bewoningsgeschiedenis, pp. 369-378 ; Pauline Opmeer, Ede. Architectuur en stedenbouw 1850-1940, Zwolle/Ede 2002.



deelgebieden binnen Lunteren

1. Lunteren zuidwest
2. Lunteren west
3. Lunteren noordwest
4. Lunteren noordoost
5. Lunteren oost
6. Lunteren zuidoost

In de volgende subparagrafen worden de binnen het plangebied liggende deelgebieden (4, 5 en 6) achtereenvolgens beschreven aan de hand van ondermeer de volgende aspecten: ligging en begrenzing, ruimtelijke structuur en bijzondere bebouwing.

Deelgebied 4: Lunteren noordoost

Deelgebied 4 Lunteren noordoost is gelegen aan de noordoostzijde van Lunteren en wordt globaal begrensd door de Dorpsstraat/Barneveldseweg in het westen, de Meulunterseweg in het noorden, de spoorlijn Amersfoort-Ede in het oosten en de Mielweg in het zuiden.

De bebouwingsstructuur in deze buurt wordt gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing, bestaand uit vrijstaande, halfvrijstaande woningen en villa's op in grote 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

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.

De bebouwingsstructuur in deze buurt wordt gekenmerkt door overwegend kleinschalige woonbebouwing. Deze bestaat uit vrijstaande, halfvrijstaande woningen en villa's op in grote 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

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.

De bebouwingsstructuur 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.

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 "korrelgrootte", 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 dorpsse 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 50m². Indien de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200m² mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².

2.3.4. Stedenbouwkundige structuur 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.

De bebouwingsstructuur in deze relatief nieuwe woonwijk wordt gedomineerd door kleinschalige woonbebouwing op in grootte variërende kavels.

Langs de hoofdwegen aan de randen van het plangebied – te weten de Klomperweg en Dorpsstraat, de primaire dragers van de Lunterse dorpsstructuur - staan vooral vrijstaande en halfvrijstaande woningen op middelgrote kavels (Klomperweg) en villa's op royale kavels (de Dorpsstraat).

In het zuid-westelijke deel (omgeving Marskamp) vinden we voornamelijk rijenwoningen (waarvan een substantieel deel huur), die deel uitmaken van een in de zeventiger jaren van de vorige eeuw ontwikkeld woonwijkje: "De Hul-zuid".

In het oostelijk deel vinden we meer vrijstaande en halfvrijstaande woningen, onder andere aan de nog herkenbare, oorspronkelijke brinkstructuren (Achterstraat en omgeving).

Langs de Hulweg, een straat met een fraaie laanbeplanting staan zowel (oudere) rijenwoningen als (half)vrijstaande woningen.

In het Hugo de Vriespark (het oostelijk deel van het plangebied) wordt de bebouwingstypologie gekenmerkt door de vrijstaande woningen op royale kavels met veel hoogopgaand groen.

Centraal in het gebied, aan de Kerkhoflaan, liggen de belangrijkste voorzieningen: twee scholen, een gymzaal en de een kerk. Aan de Klomperweg en het westelijk deel van de Hulweg bevindt zich enige bedrijvigheid. De manege van de Lunaruiters is buiten het plangebied gesitueerd, ten zuidwesten van de Schuurmanskamp. Aan de Dorpsstraat bevindt zich het (zorg)hotel Hugo de Vries.

Uit historisch oogpunt zijn de brinkvormige structuren in de omgeving van de Achterstraat en de "groene kamers" ten zuiden van De Hulweg interessant.

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 rijwoningen (waarvan een substantieel deel huur) met bescheiden voor- en achtertuinten.



VI Omgeving Achterstraat

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

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.

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.



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.

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.

III 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

IV 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

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 50m². Indien de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200m² mag de gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².

2.3.5. Stedenbouwkundige structuur 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 4: 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.



Dorpsstraat in Lunteren

In de afgelopen jaren is op basis van deze doelstellingen o.a. een beeldkwaliteitsplan en een Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld 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.

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:

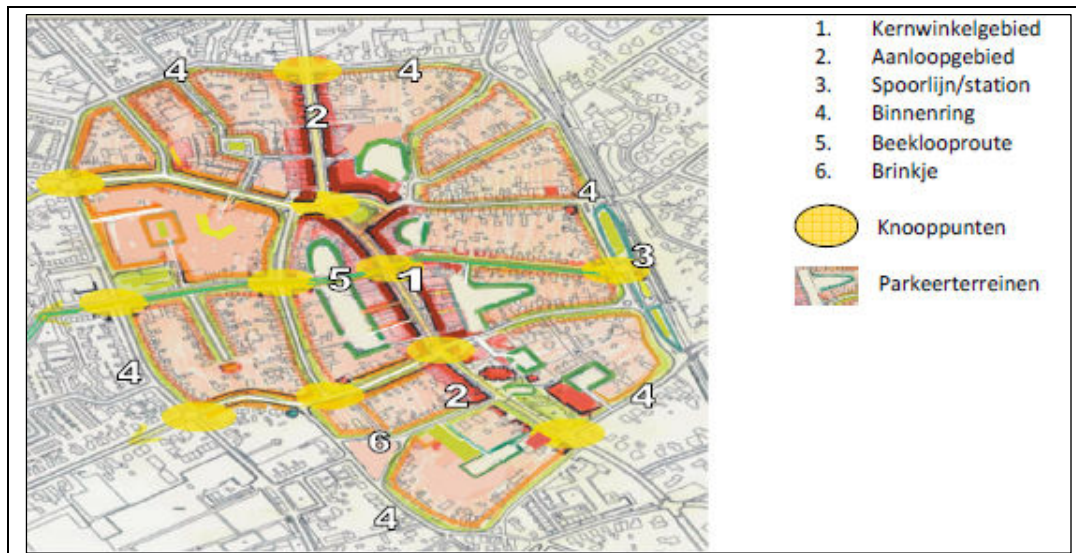
➤ Het kernwinkelgebied

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 m² 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 5: 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 muzikent 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 op 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 (zie hoofdstuk 4.8). 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



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 Mobiliteit¹, 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 in de zin van deze Ladder 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 archeologische waarden en gebouwde en archeologische rijksmonumenten regelt.

Hieraan gerelateerde wetgeving (artikel 2.1 lid 1 onder f Wabo) bepaalt dat het verboden is om een gebouwd 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^e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21^e 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^e 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. Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Voor Lunteren zijn de volgende thema's van belang:

Food Valley

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

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-)Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op zes speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- de Topsector Food verder uitbouwen;
- het toerisme verder ontwikkelen;
- bedrijventerreinen;
- ontwikkelen bedrijventerreinen en kennis-as;

Onderwijs en arbeidsmarkt

- de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfstreinen;
- mobiliteitsmanagement;
- een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- anticiperen op meer extreme weersomstandigheden.

Windenergie

De provincies hebben in interprovinciaal (IPO)-verband afspraken gemaakt met het Rijk over de realisatie van 6.000 megawatt windenergie op land in 2020. Voor Gelderland is afgesproken dat 230,5 megawatt aan windenergie wordt opgesteld. Ruimte voor deze windturbines moet eind 2013 worden gereserveerd.

Om aan deze afspraak te voldoen, faciliteert de provincie een zoekproces voor gemeenten en regio's om tot goede locaties te komen. Als bij de uitwerking van de 'Windvisie provincie Gelderland' blijkt dat dit zoekproces niet voldoende megawatt heeft opgeleverd, zal de provincie zelf locaties aanwijzen om aan de afspraken van 230,5 megawatt te kunnen voldoen. Deze beoogde nieuwe locaties worden samen met de huidige en vergunde windturbines op kaart gezet en door de provincie in een apart traject ter inzage gelegd. Dit gebeurt in een thematische uitwerking van de Omgevingsvisie: de 'Windvisie Provincie Gelderland'. De provincie is bereid om indien gevraagd voor locaties voor windenergie die in de Windvisie zijn opgenomen een inpassingsplan te maken. Dit traject wordt in Gelderland in 2014 afgerond.

Windenergie aandachtsgebied

De omgeving rondom Bedrijventerrein De Stroet en de oostelijke kant van Lunteren is daarnaast aangemerkt als een aandachtsgebied voor windenergie. In deze gebieden zijn diverse gebieden zijn specifieke objecten die aandacht vragen bij de ontwikkeling van een windpark. In deze gebieden is het gesprek met de juiste partijen nodig om de (on)mogelijkheden in een zo vroeg mogelijk stadium duidelijk te krijgen. Het gaat om zones rondom de volgende objecten:

- buisleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- spoorzone;
- rijkswegen;
- weidevogel- en ganzenfourageergebieden.

De zones die bij deze objecten als aandachtsgebied zijn aangegeven zijn indicatief voor windturbines van circa 100 meter hoogte. De zones zijn afhankelijk van de hoogte en het type windturbine dat gehanteerd wordt. Dit zal variëren per project.

Windenergie uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen

In Lunteren is plaatsing van windturbines, vanwege wettelijke beperkingen, niet toegestaan en zal de provincie niet meewerken aan ruimtelijke planvorming hiervoor (zie onderstaande afbeelding). De wettelijke beperkingen kunnen zijn:

- hoogspanningsleidingen;
- bebouwde kommen, met uitzondering van bedrijventerreinen;
- laagvliegroutes;
- luchthavens en omliggende zone;
- buisleidingen;
- hoogspanningsleidingen;
- spoorwegen;
- rijkswegen.combinatie met infrastructuur (wegen en railverbindingen).

Natuur

Gelders Natuurnetwerk

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk. Het Gelders Natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit Gelders Natuurnetwerk bestaat uit alle terreinen met een

natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een Zoekgebied nieuwe natuur van 7.300 hectare, voor 5.300 hectare nog te realiseren nieuwe natuur. Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden. Het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone vervullen daarnaast een belangrijke rol bij het behoud van de biodiversiteit. De Ecologische verbindingzones maken voor een klein deel uit van het Gelders Natuurnetwerk.

De provincie wil:

- 5.300 hectare nieuwe natuur in het Gelders Natuurnetwerk in 2025 gerealiseerd hebben;
- natuur verbeteren en herstellen waar het gaat om internationale doelen;
- een goed beheer mogelijk maken.

Voor het behoud en de versterking van de biodiversiteit in Gelderland streeft de provincie naar het opheffen van versnippering en een goede aansluiting tussen het Natuurnetwerk en het Duitse Biotopverbund.

De provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals stilte.

Nieuwvestiging en grootschalige ingrepen zijn alleen mogelijk wanneer:

- er geen reële alternatieven zijn;
- een groot maatschappelijk belang in het geding is.

Per saldo moet elke ontwikkeling een verbetering van de kernkwaliteiten in het Gelders Natuurnetwerk opleveren. In dat saldo zijn vergroting van de oppervlakte natuur en versterking van de ecologische samenhang belangrijke randvoorwaarden.

Voor bestaande functies zijn er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden, namelijk voor gevallen waarbij er geen reële alternatieven zijn voor verplaatsing van de functie naar een plek buiten het Gelders Natuurnetwerk. De provincie stelt bij een aantasting van de kernkwaliteiten steeds de voorwaarde dat er een compensatieplan gemaakt wordt waarbij de bestaande natuurwaarden worden versterkt. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de compensatie. De provincie ondersteunt op verzoek met het opstellen van een compensatieplan en wil faciliteren met compensatiepools.

Omdat het ontwikkelen van nieuwe natuur voor veel bedrijven geen dagelijkse activiteit is, wil de provincie maatregelen nemen om ervoor te zorgen dat er tijdig compensatie natuur ontwikkeld is of kan worden. Daarmee wordt voorkomen dat investeringen onnodig worden uitgesteld omdat er geen compensatielocatie voorhanden is. Met een actieve rol bij de ontwikkeling van compensatielocaties wordt de samenhang tussen natuurgebieden versterkt.

Groene ontwikkelingszone

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een

(substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden. Enkele weidevogelreservaten maken deel uit van het GNN. Door de samenhang met de aangrenzende en inliggende natuur van het GNN herbergt de GO ook kenmerkende natuurwaarden.

In de Groene Ontwikkelingszone heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee het Gelders Natuurnetwerk versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openluchtrecreatie;
- kansen bieden voor creatieve functiecombinaties ter versterking van het natuurlijke systeem door een versterking van de kernkwaliteiten van natuur en landschap in combinatie met stedelijke functies waaronder verblijfsrecreatie;
- beschermen van bos;
- specifieke weidevogel- en ganzenfoerageergebieden beschermen.

Landschap

Nationale landschappen

De Natuur van Gelderland, te realiseren via het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone, is de groene ruggengraat van het landschap. Landschap is aan verandering onderhevig. Ruimtelijk-economische ontwikkelingen geven vorm aan het landschap. De Omgevingsvisie verbindt de verantwoordelijkheden van de verschillende partners voor een duurzame economie en het borgen van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie en haar partners staan samen voor de opgave om de diversiteit van het Gelderse landschap te behouden en te versterken. Landschap is van groot belang voor Gelderland, als motor voor de vrijetijdseconomie en voor een aantrekkelijk woon-, werk- en vestigingsklimaat. Samen richten de provincie en partners de aandacht op alle landschappen. Zo ontstaat een aantrekkelijk en beleefbaar Gelders landschap om in te wonen, werken en recreëren.

Actuele ontwikkelingen die sterk verweven zijn met het landschap zijn de diversificatie en schaalvergroting van de agrarische sector, transitie naar duurzame energie en de krimp in het buitengebied. Dit zijn provinciale en regionale opgaven waar de provincie met bouwmeesterschap stuurt op realiseren van kwaliteit.

Waar zich kansen voordoen in het Gelders Natuurnetwerk om cultuurhistorische relictten - zoals grafheuvels, historische lanen, et cetera - zichtbaar te maken, is het de ambitie van de provincie om samen met haar partners die kansen te verzilveren en zo een extra dimensie aan het natuurlandschap te geven. In de Groene Ontwikkelingszone is het de ambitie om de natuurdoelen te verbinden met de versterking van het landschappelijke raamwerk en van de landschappelijke karakteristieken.

De provincie wil samen met haar partners de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland behouden. Het actuele landschap is het referentiekader voor deze kwaliteit. Om deze basiskwaliteit van het landschap te behouden en waar mogelijk te vergroten, stimuleert de provincie het ontwikkelen met kwaliteit. De primaire verantwoordelijkheid voor de

basiskwaliteit ligt bij de gemeenten, de provincie ondersteunt hen daarbij. Vrijwilligers zijn onmisbaar voor behoud van de basiskwaliteit van het landschap. De provincie ondersteunt vrijwilligerswerk.

Gemeenten nemen hun verantwoordelijkheid door vanuit hun landschapsbeleid actief te sturen op ontwikkelingen in het landschap en door te werken aan behoud en ontwikkeling van het landschap zelf. Bij ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen voor het realiseren van landschapsdoelen zorgvuldig meegewogen.

De ambitie van de provincie richt zich in het bijzonder op de landschappen die symbool staan voor een mooi, divers en dynamisch Gelderland. Deze landschappen zijn van boven regionale waarde. Met deze landschappen staat Gelderland op de kaart. De provincie wil deze landschappen ontwikkelen, versterken en behouden. Voor Lunteren is het Nationale Landschap van belang.

Water en ondergrond

Intrekgebieden

De provincie en haar partners streven ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. De provincie heeft vanuit de Drinkwaterwet een zorgplicht voor een duurzame Openbare drinkwatervoorziening. De provincie wil de beschikbaarheid van de grondstof voor de openbare drinkwatervoorziening veiligstellen en bij besluiten rekening houden met de openbare drinkwatervoorziening.

De provincie moet in het kader van de Wet milieubeheer (artikel 2.1) een verordening opstellen met regels ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater met het oog op de waterwinning in de bij verordening aangewezen gebieden. Aan deze wettelijke verplichting voldoet de provincie door de vaststelling van de Omgevingsverordening.

Voor een effectieve en duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening maakt de provincie gebruik van regelgeving en vergunningverlening: verbodsbepalingen en regelgeving voor activiteiten en inrichtingen in intrekgebieden. De provincie wil niet dat fossiele energie (aardgas, aardolie, schaliegas of steenkoolgas) gewonnen wordt in de intrekgebieden voor de drinkwatervoorziening.

Grondwaterfluctuatie

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatiezone. Via informatie over de grondwaterfluctuatiezone wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatiezone de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatiezone zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter.

Erfgoed

Molenbiotoop

De provincie en haar partner streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. De provincie zorgt voor een adequate ruimtelijke regeling in de Omgevingsverordening. Het neemt haar verantwoordelijkheid bij de eigen projecten zoals provinciale wegen. Gebiedsontwikkeling en eigen inpassingsplannen door hierbij voorbeeldig met de molens en zijn omgeving om te gaan.

Natuur – toelichtend

Ecologische verbindingzones

De ecologische verbindingzones (evz's) zijn een bijzonder onderdeel van de kernkwaliteiten van GNN en GO. Zij moeten voor een deel nog in de Groene Ontwikkelzone worden gerealiseerd. Doordat deze zones ook gebieden verbinden, kunnen de evz's in de GNN doorlopen. De provincie en haar partners willen aanvullende verbindingen realiseren zodat planten en dieren zich tussen de verschillende natuurterreinen kunnen verplaatsen. Dit is van belang voor de gezondheid van populaties en om verschuivingen als gevolg van klimaatverandering op te kunnen vangen.

De evz's zijn multifunctionele zones, die met verschillende middelen gerealiseerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in deze zones welkom, mits ze een bijdrage leveren aan het realiseren van de doelen. De inrichtingsmodellen die onderdeel zijn van de kernkwaliteiten zijn daarvoor richtinggevend.

De provincie ondersteunt de waterschappen bij het aanleggen van natte ecologische verbindingzones; vaak worden hiermee ook KRW-doelen gerealiseerd. De provincie stimuleert gemeenten om landschapsmiddelen, compensatie en verevening van ruimtelijke ingrepen in te zetten in de evz's. Waar nodig verwacht de provincie een actieve rol van gemeenten bij het realiseren van evz's.

Natura 2000-gebieden

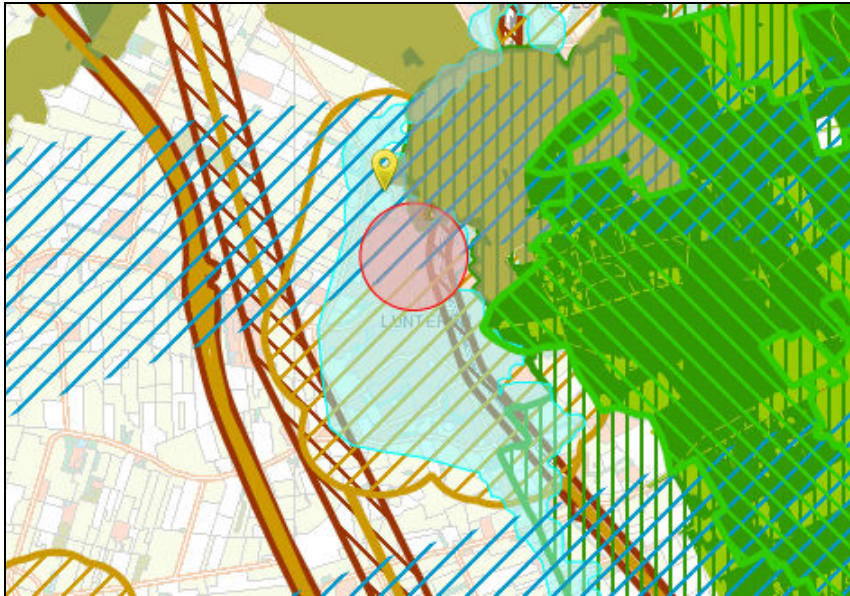
Het Rijk wijst Natura 2000-gebieden aan op basis van de Natuurbeschermingswet. Doelstelling van deze gebieden is het behoud en herstel van specifieke natuurwaarden. Achttien van die Natura 2000-gebieden liggen geheel of gedeeltelijk in Gelderland. De Natuurbeschermingswet beschermt Natura 2000-gebieden tegen ontwikkelingen die de Natura 2000-doelen (instandhoudingsdoelstellingen) kunnen aantasten. Deze regelgeving geeft minder ruimte voor uitzonderingen dan, bijvoorbeeld, de ruimtelijke bescherming van het Gelders Natuurnetwerk. Wanneer Natura 2000-doelen gehaald worden, ontstaan meer kansen voor andere ontwikkelingen.

Het verbeteren van watercondities, verminderen van de belasting met stikstof en verbeteren van de onderlinge verbinding zijn, na goed beheer van de gebieden, de belangrijkste factoren die bepalen of Natura 2000-doelen gehaald kunnen worden. Natura 2000-gebieden liggen vrijwel geheel binnen het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

De ambitie van de provincie is om de Natura 2000-doelen te realiseren en de beperkingen te verminderen die de bescherming van Natura 2000-gebieden op kan leveren.

De provincie realiseert Natura 2000-doelen door beheer en inrichting van natuurgebieden en herstel van omgevingscondities. In Natura 2000-beheerplannen werkt de provincie in overleg

met betrokkenen uit hoe gebruik en bescherming van gebieden samengaan. Voor gebieden met een te hoge stikstofbelasting werkt de provincie met het Rijk aan een Programmatische Aanpak Stikstof (PAS). De PAS moet door een samenhangend programma van herstelmaatregelen voor natuur en bronmaatregelen voor stikstofuitstoot leiden tot ontwikkelingsruimte voor verschillende sectoren waaronder industrie, infrastructuur en veehouderij.



Kaart Omgevingsvisie Gelderland met relevante thema's voor Lunteren

Windenergie	
	Windenergie aandachtsgebied i
	Windenergie uitgesloten wegens wettelijke beperkingen i
Natuur	
	Gelders Natuurnetwerk i
	Groene ontwikkelingszone i
Landschap	
	Nationale landschappen i
Water en ondergrond	
	Intrekgebieden i
	Grondwaterfluctuatietoneel (toelichtend) i
Erfgoed	
	Molenbiotopen i
Natuur-toelichtend	
	Ecologische verbindingstoneel (toelichtend) i
	Natura 2000-gebieden (toelichtend) i

Legenda kaart Omgevingsvisie Gelderland

3.2.2. 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.

Overigens is de verwachting dat in oktober 2014 de Gelderse Omgevingsverordening wordt vastgesteld. Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan zal in deze toelichting daar aandacht aan worden besteed. Op het moment van terinzagelegging van ontwerpbestemmingsplan is de Ruimtelijke Verordening Gelderland (en eventuele aanverwante regelingen) nog geldend.

3.2.3. 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.

3.2.4. 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.

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.

3.2.5. 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.

De gemeente Ede wil er voor zorgen dat in de zes dorpen in het buitengebied, waaronder ook Lunteren, aan de lokale behoefte voor wonen en werken wordt voldaan. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de dorpen is, dat bij alle dorpen eerst de beschikbare inbreidingslocaties worden benut. Pas daarna komen uitbreidingslocaties aan bod. De belangrijkste conclusie uit onderzoek is, dat de huidige plancapaciteit onvoldoende is, om aan de lokale behoefte te kunnen voldoen. De beleidsruimte volgens het Streekplan

Gelderland, de vastgestelde zoekzones, en de Structuurvisie WERV (perspectieven 2015 en 2013) is richtinggevend.

Ede ontwikkelt zich als economisch kerngebied. In samenhang daarmee is er een behoefte aan regionale bedrijventerreinen. Daarnaast is er behoefte aan ruimte voor lokale bedrijvigheid in het buitengebied van de gemeente. Vanwege de binding aan de lokale gemeenschap wil Ede ruimte bieden voor lokale bedrijvigheid in of nabij de dorpen. Op het bestaande bedrijventerrein Harskamp Zuid is nog ruimte beschikbaar. Verder wil de gemeente Ede de lokale bedrijven concentreren bij Lunteren en Wekerom (zoekzones). Voor bedrijven zonder lokale binding en voor eventuele doorgroeïende bedrijven wordt er ruimte geboden op de grote regionale bedrijventerreinen, zoals het ISEV-gebied.

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 bouwmogelijkheden 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 bouwmogelijkheden 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 (een mogelijke uitbreiding) van het bedrijventerrein aan De Stroet, of op één van de Edese bedrijventerreinen. Aan nieuwvestiging van bedrijven uit milieucategorie 3.1 en hoger in de directe omgeving van bedrijfswoningen zal niet worden meegewerk.

Voor de overige bedrijven geldt, dat wanneer ze passen in de woonomgeving, uitbreiding en/of nieuwvestiging alleen bespreekbaar is, als deze langs de hoofdwegen plaatsvindt. Belangrijk criterium hierbij is de aantrekkende werking van het bedrijf op het (auto-)verkeer. Ook zal de vestiging bekeken worden vanuit de geformuleerde doelstellingen en richtlijnen, en vanuit de randvoorwaarden uit de beeldkwaliteitsplannen (welstandsnormen). Zolang de vestiging en/of uitbreiding van horecabedrijven langs hoofdwegen niet in strijd is met de in deze stukken genoemde criteria, wordt in beginsel deze ontwikkeling positief tegemoet getreden. Functieverandering naar zorggeoriënteerde activiteiten is in principe mogelijk.

3.3.3. Nota 'Erfgoed met Perspectief' (2010-2015)

Met de vaststelling van het gemeentelijke erfgoedbeleid 'Erfgoed met Perspectief' (2010) is besloten tot een bredere planologische borging van waardevolle historisch bouwkundige, historisch stedenbouwkundige en cultuurlandschappelijke elementen. Daarmee is o.a. vooruitgelopen op de per 2012 doorgevoerde wijziging van het Bro, die dit cultuurhistorisch onderzoek verplicht stelt. Een inventarisatie van niet wettelijk beschermde, karakteristieke cultuurhistorische elementen maakt deel uit van dit bestemmingsplan. Deze elementen en structuren dragen door hun interactie met de omliggende bebouwing of hun plek in het straatbeeld of landschap in sterke mate bij aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.

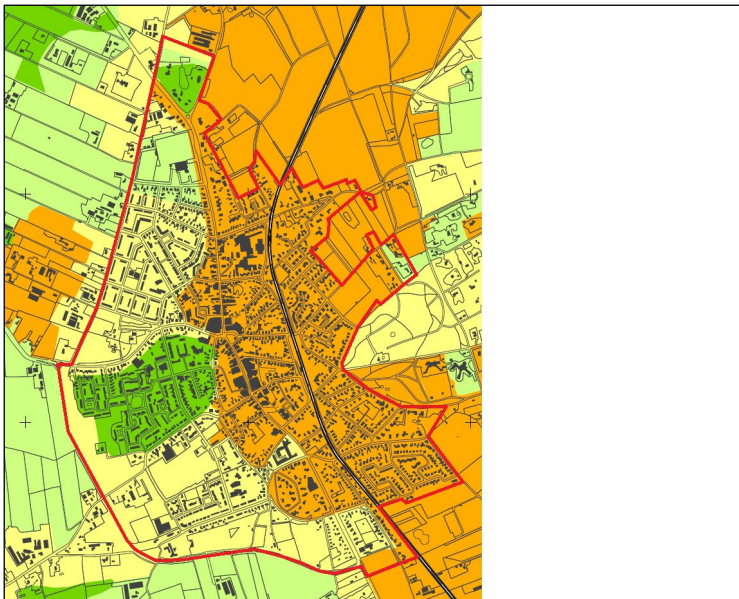
3.3.4. Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012-2015)

Op 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. Op deze kaart staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische (en dus ook archeologische) waarden.

De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.7.



CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES	
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst)
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis
	Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis

Afbeelding 6: Uitsnede van plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

3.3.5. Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) Ede (2012)³

De CHW Ede betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijke beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en, bovendien, integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones. Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones, en een beleidsrichtlijn per zone, wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.

3.3.6. 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 hoofdvolumen 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.

3.3.7. 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 (>30m²) moet

³ RAAP-rapport 2500 (zie www.ede.nl).

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.

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.

3.3.8. 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. Deze visie is vervolgens vertaald in het onderliggende bestemmingsplan.

Het aspect Groen wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.3.

3.3.9. 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.

3.3.10. 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.

3.3.11. 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.

3.3.12. Programma Economie

De gemeenteraad heeft eind 2013 De economische ambitie van Ede en het Programma Economie vastgesteld. Food wordt gezien als de economische motor voor Ede. De gemeente biedt ruimte aan ondernemerschap door een breed aanbod aan werklocaties. De gemeente werkt met bedrijven samen aan een sterke regionale arbeidsmarkt. In het programma is een overzicht opgenomen van werklocaties, huidige functie en ontwikkelingsrichting. Het programma is opgesteld met ca 100 bedrijven en organisaties in de gemeente en wordt in principe jaarlijks geactualiseerd.

Detailhandel

Het aspect detailhandel is 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, Parkweide (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.

3.3.13. 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.

3.3.14. 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 voor de Lommerhof past goed in deze autonome groei van de dorpen.

3.4. Conclusie beleid

Het actualisatieplan en de kleine bouwplannen die hierin worden mogelijk gemaakt past binnen het bovengenoemde rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

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 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.

Op basis van bestaande activiteiten wordt onderscheid gemaakt tussen 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 handreiking '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 daarvoor toereikend.

Categorie B

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, 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.

Voor een gemengd gebied worden de A en B categorie toegestaan en is een categorie C eventueel mogelijk door af te wijken van de planregels bij een omgevingsvergunning, 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

Zoals aangegeven betreft het bestemmingsplan hoofdzakelijk een conserverend plan. De bestaande functies zijn al op basis van eerdere besluitvorming planologisch toegestaan, dit bestemmingsplan betreft een actualisatie.

Er is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven die zich in het plangebied bevinden. In het centrumgebied bevinden zich diverse winkels en horeca-instellingen die onder de bestemming 'Gemengd' of 'Centrum' vallen. Deze bedrijven vallen allemaal onder categorie A of B van de Handreiking.

Ook de overige bedrijven buiten het centrumgebied zijn geïnventariseerd. Daaruit is gebleken dat het merendeel van de bestaande bedrijven onder categorie A en B (of C) van de handreiking vallen. Dit betekent dat de bestaande bedrijvigheid naar maatstaven van de handreiking geen onevenredige hinder oplevert voor omliggende woningen en andere gevoelige objecten. De gekozen bestemmingsplansystematiek vormt geen belemmering voor deze bedrijven.

Bedrijventerrein De Stroet maakt eveneens onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. Op het bedrijventerrein worden bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 3.2, afhankelijk van de afstand tussen de bedrijfskavels en bestaande woningen. Hierbij is uitgegaan van omgevingstype gemengd gebied aangezien de omgeving wordt gekenmerkt door verspreid liggende (agrarische) woningen langs de Postweg en de directe nabijheid van de Rijksweg A30. De categorisering is vastgelegd in de verbeelding en de bedrijvenlijst. Zoneringsplichtige bedrijven (zoals aangegeven in Bijlage I onderdeel D Besluit omgevingsrecht) en bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn uitgesloten van vestiging. Uitzondering hierop is het LPG-tankstation: dit bedrijf krijgt een aparte functieaanduiding.

In het noordelijke en westelijke deel van het bedrijventerrein bevinden zich meerdere bedrijfswoningen. Nieuwe bedrijfswoningen worden in het voorliggende bestemmingsplan niet toegestaan.

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 omgevingsvergunning, 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.

De toegestane bedrijfsactiviteiten op bedrijventerrein De Stroet hebben een relatief grote invloed op omliggende, gevoelige bestemmingen. Hiermee is rekening gehouden door toepassing van zones waarbinnen bepaalde bedrijfscategorieën zijn toegestaan. Deze wijze van bestemmen is overgenomen uit het voorgaande bestemmingsplan.

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.

Bestaande situatie

De bestaande groenstructuren zijn bestemd als Groen. Op gronden met deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet toegestaan. Daarnaast is er een overzicht gemaakt van de monumentale bomen in Lunteren. Deze zijn op de verbeelding weergegeven als 'monumentale boom'. In de regels is aangegeven dat de afstand tussen de bebouwing tot het hart van de monumentale boom tenminste 10 m moet bedragen. Er kan gemotiveerd van deze afstand worden afgeweken. Er is geen vergunningenstelsel in het bestemmingsplan opgenomen voor het eventueel kappen of rooien van een monumentale boom. Dit wordt namelijk al geregeld door de APV.

Conclusie

Er zijn voor het aspect Groen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

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 75⁴. 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;
- 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, holen 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 verslechteringstoets bij negatieve effecten en een passende beoordeling wanneer er significant negatieve effecten verwacht worden.

⁴ 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.



Afbeelding 7: 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);
- Beschermden natuurmonumenten;
- Wetlands.

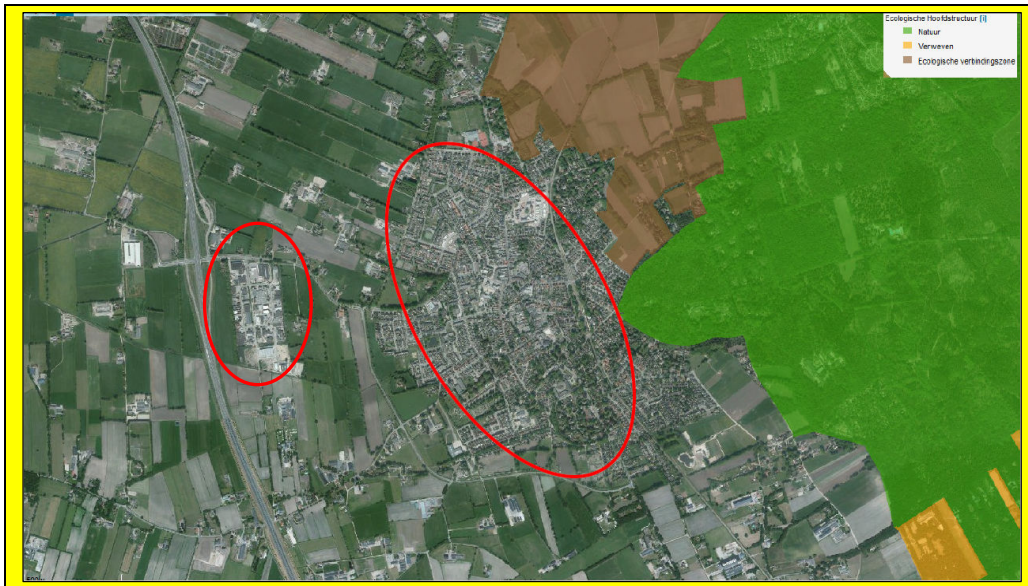
In Ede worden twee gebieden aangemerkt als Natura 2000 gebied, te weten: de Veluwe en de Bennekomse Meent. Beschermden natuurmonumenten of wetlands zijn niet aanwezig in Ede.

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 8: 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 geschikt als primair foerageergebied voor de nog aanwezige steenuil.

Binnen het plangebied komt de huismus voor. Van aantasting van het leefgebied is met voorgenomen inrichting echter geen sprake. Overige 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 aangetast bedroeg 2,5 ha in 2009. Bij aantasting van het leefgebied is er sprake van overtreding van de Flora- en fauna-wet. Aangezien ontheffing van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten aanzien van broedvogels alleen nog worden verleend bij een belang

dat wordt genoemd in de Vogelrichtlijn, is het noodzakelijk om maatregelen te treffen zodat de functie die het gebied heeft voor steenuil behouden blijft. Uit het onderzoek van 2012 is gebleken dat er in het plangebied Westzoom geen steenuilen broeden. Ten zuiden en ten westen van het plangebied broeden wel enkele steenuilen. Eén territorium overlapt voor een zeer klein deel met het plangebied. In dit overlapgebied is anno 2012 geen geschikt foerageergebied meer aanwezig, het grondgebruik is recent veranderd van grasland naar maïsakker. Realisatie van de bouwplannen Westzoom Fase 1 heeft geen aantasting van leefgebied van steenuilen tot gevolg. Het treffen van mitigerende maatregelen is daarom niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

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 herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Soortbescherming

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

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

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

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-ervangende 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. Cultuurhistorie

Het ruimtelijk kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in het bestemmingsplan wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus en vakdisciplines, o.a. de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. In hoofdstuk 3 is hier aandacht aan besteed.

4.7.1. Archeologie

Situatie

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

Er is nog weinig bekend over de vroegste geschiedenis van Lunteren, omdat er nog weinig (grootschalig) archeologisch onderzoek in Lunteren is uitgevoerd. Op basis van in het plangebied uitgevoerd archeologisch (voor)onderzoek kan voor een aantal deellocaties worden geconcludeerd dat de trefkans op behoudenswaardige archeologische resten in (betreffende delen van) deze gebieden klein is. Verder archeologisch onderzoek wordt hier door de gemeente niet noodzakelijk geacht. In enkele gebieden toont het onderzoek dat er nog wel waardevolle archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Nader onderzoek wordt hier, afhankelijk van eventuele planvorming, door de gemeente noodzakelijk geacht.

Conclusie

In plangebied dorpskern Lunteren bevinden zich geen archeologische rijksmonumenten, wel drie terreinen waarvan de archeologische waarde is vastgesteld:

- De historische dorpskern van Lunteren.
- De directe omgeving van molen De Hoop in de wijk Molenpol⁵.
- 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.

Verder zijn alleen de bekende en te verwachten archeologische waarden in Cultuurhistorische Waardevolle Zone 1 (zie hoofdstuk @@) in onderhavig plan van belang. CHW-zone 1 is een zone waarin zich enkele bekende (niet-gewaardeerde) vindplaatsen bevinden en waarin de trefkans op archeologische vindplaatsen overwegend hoog is. Deze zone bevindt zich aan de oostkant van het plangebied. Archeologische resten kunnen hier op een gemiddelde diepte vanaf 30 cm beneden maaiveld aanwezig zijn.

De bekende en te verwachten archeologische waarden in genoemde zones zijn in dit plan beschermd met behulp van een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie':

- Waarde-Archeologie 1: dit zijn de drie terreinen met vastgestelde archeologische waarden (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.

⁵ ADC rapport-1896.

Aan deze dubbelbestemmingen is een vergunningstelsel gekoppeld, waarmee onevenredige aantasting van bekende en te verwachten archeologische waarden moet worden 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 m² 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.

4.7.2. Historische bouwkunst

Situatie

In het plangebied bevinden zich de volgende historisch-bouwkundige 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
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

Molenbiotopen
1. Molenbiotoop Dorpsstraat 158 Molen De Hoop

Karakteristieke panden
Zie bijlage 1 bij de toelichting voor de lijst met karakteristieke panden

Conclusie

In Lunteren is een aantal gebouwde 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.

4.8. Molenbiotoop

Beleid/regelgeving

Voor het bestemmingsplan moet op grond van de (nu nog geldende) Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)⁶, 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.

4.9. 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

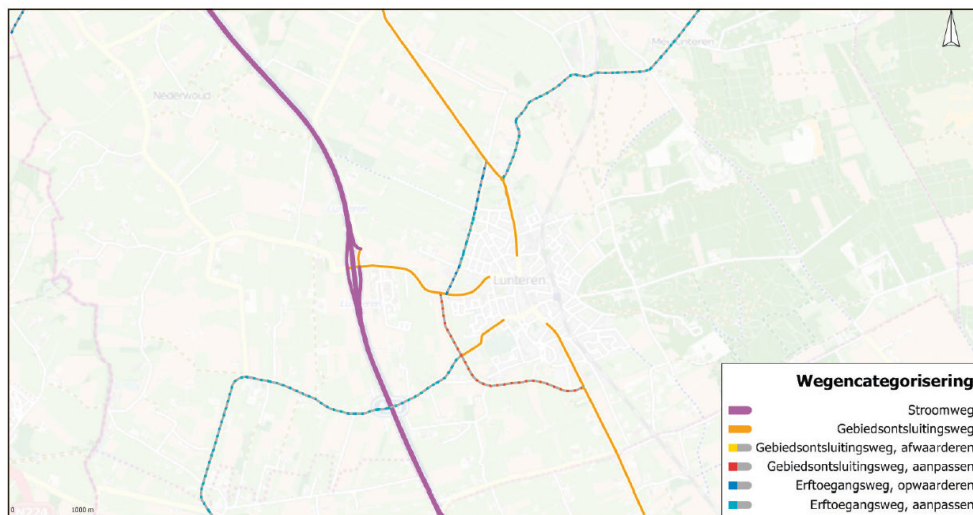
Het plangebied bestaat grotendeels uit een aaneengesloten verblijfsgebied van ertftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30km per uur. Dit verblijfsgebied wordt "ingeprikt" door enkele gebiedsontsluitingswegen met een maximumsnelheid van 50km per uur, die in het centrum van 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

⁶ Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit onderdeel worden aangepast aan de dan geldende Omgevingsverordening.

erftoegangsweg. Vanuit Ederveen is er de Klomperweg, die eveneens bij de Hertenlaan overgaat in een erftoegangsweg.

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 "inprikket".

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



Afbeelding 9: Wegencategorisering Lunteren

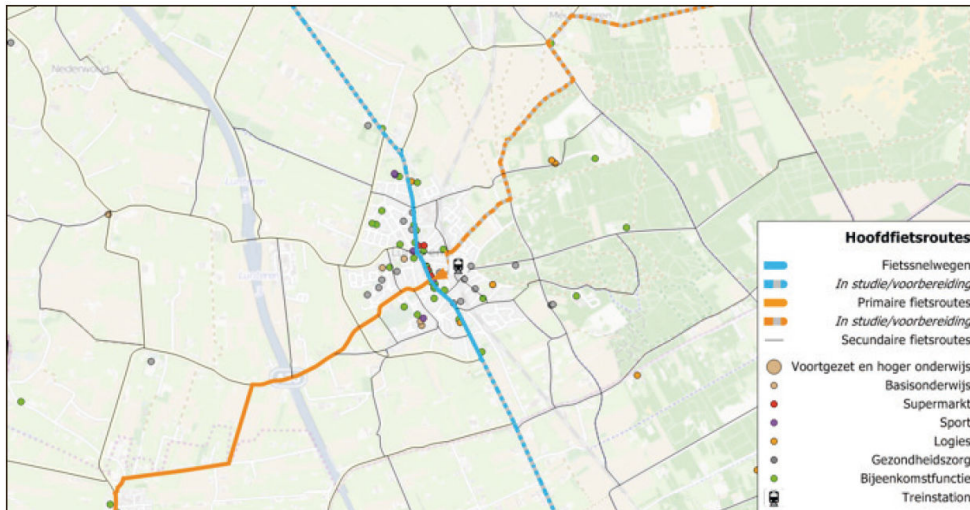
De inrichting van de 30km-zones is in delen van het plangebied niet optimaal. Het volledig duurzaam veilig inrichten van gebieden is namelijk uitermate kostbaar en tijdrovend. Als zich een moment voordoet waarin verkeersmaatregelen kunnen worden gecombineerd met andere publieke werken in het gebied, 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 10: Hoofd fietsroutes Lunteren

In het plangebied liggen twee primaire fietsroutes. De eerste route verbindt Lunteren met Ederveen 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

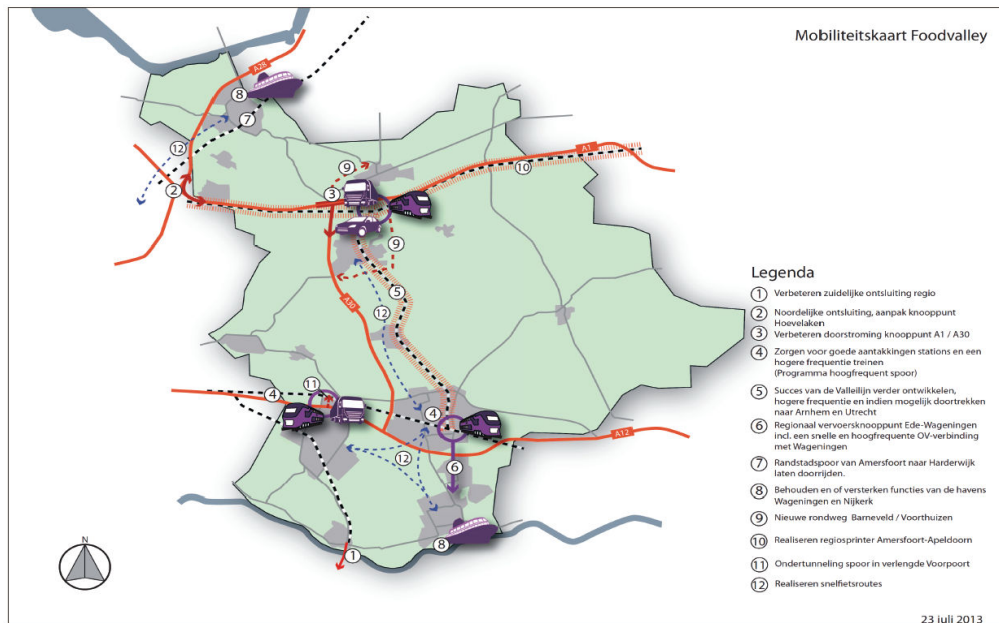
Lunteren heeft geen parkeerregulering, op enkele blauwe zones in het dorpscentrum na. Bezoekers van het Dorpscentrum parkeren hoofdzakelijk op parkeerterreinen, welke hoofdzakelijk achter de winkels gelegen zijn. De bereikbaarheid van één van deze terreinen, te weten het parkeerterrein op het Oranjeplein 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 11: 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.

4.10. 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 (spoor)wegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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 of spoorweg respectievelijke 63 en 68 dB.

Bestaande situatie

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied Lunteren zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Het aspect industrielawaai (Wet geluidhinder) is dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan. De spoorlijn Ede-Amersfoort doorsnijdt het plangebied. De zonebreedte voor deze spoorlijn bedraagt 100 meter aan weerszijden van het spoor. Verder liggen binnen en aan de randen van het plangebied diverse relevante gezoneerde wegen, zoals de rijksweg A12, de Westzoom, de Postweg, de Klomperweg, de Dorpsstraat de Barneveldseweg en de Edeseweg. De zonebreedte voor deze wegen bedraagt 200 tot 600 meter aan weerszijden van de weg. Voor de meeste andere wegen geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze wegen geen wettelijke zone hebben en niet onder de werkingssfeer van de Wet geluidhinder vallen.

Conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe mogelijkheden biedt voor de aanleg van (spoor)wegen of de realisatie van woningen, kan akoestisch onderzoek en toetsing aan de Wet geluidhinder achterwege worden gelaten. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid (Wet geluidhinder) geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Lunteren.

4.11. 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 wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

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

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

Bestaande situatie en conclusie

Aangezien het bestemmingsplan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten. Overigens blijkt uit de jaarlijkse monitoringsresultaten dat zich langs de wegen in de rond het plangebied geen knelpunten bevinden. Binnen het hele plangebied wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor de maatgevende componenten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de vaststelling van bestemmingsplan Lunteren.

4.12. Externe veiligheid

Inleiding

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.

Beleid/regelgeving

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. 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. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. Het Basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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 directe omgeving van het plangebied:

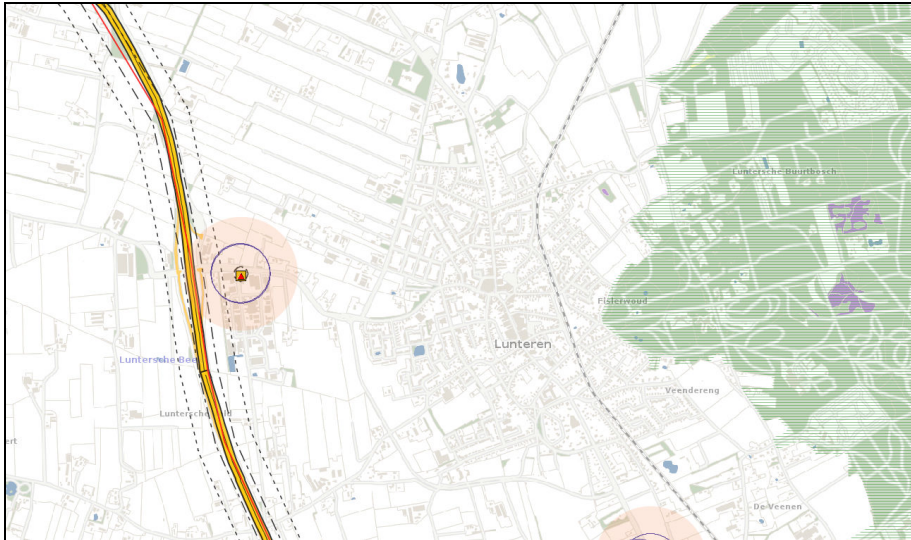
- Rijksweg A30 (vervoer van gevaarlijke stoffen);
- LPG-tankstation Esso De Stroet (Hullerpad 34);
- LPG-tankstation Esso De Tol (Edeseweg 40).

Rijksweg A30

Volgens de Regeling basisnet heeft de Rijksweg A30 geen PR 10^{-6} -contour. Ook geldt voor de A30 geen plasbrandaandachtsgebied. Bedrijventerrein De Stroet ligt binnen het invloedsgebied van de A30. De bebouwde kom van Lunteren ligt buiten de effectafstand van de maatgevende stof LPG. Het GR ligt ruim onder de oriëntatiewaarde.

LPG-tankstations

De PR 10^{-6} en de effectafstand (290 meter) overlappen niet met de bebouwde kom van Lunteren. Binnen het invloedsgebied van tankstation aan het Hullerpad liggen enkele bedrijven en verspreid liggende agrarische woningen. Uit onderzoek blijkt dat zich geen PR en GR knelpunten voordoen.



Figuur 1: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

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

Conclusie

Gezien het feit dat aan de grenswaarde voor het PR wordt voldaan, het GR ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt, het plan conserverend van aard is en geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, vindt de gemeente Ede de risicosituatie binnen het plangebied Lunteren acceptabel. Geconcludeerd wordt dat de risico's voldoende inzichtelijk en acceptabel zijn. Externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van bestemmingsplan Lunteren.

4.13. 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.

4.14. 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.

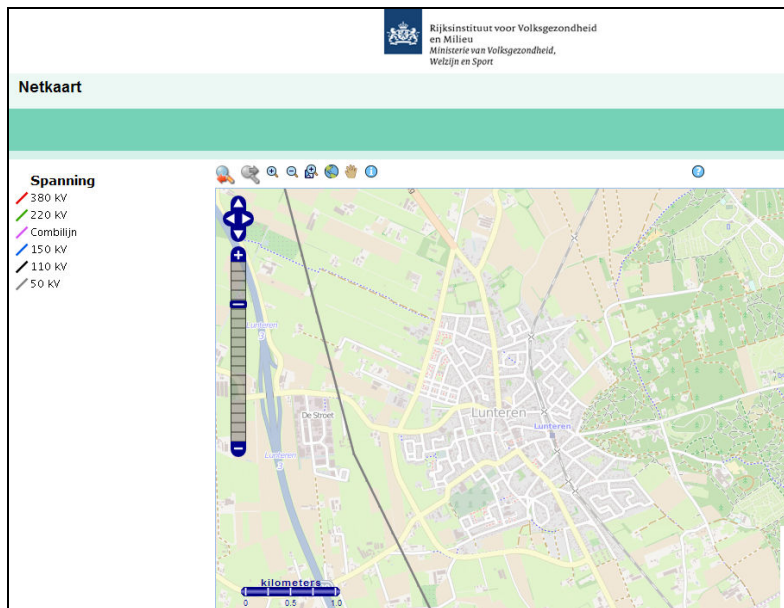
De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit 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 de bebouwde kom van Lunteren 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 2: 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.

4.15. Kabels en leidingen

In het plangebied komen, behalve de hoogspanningslijnen zoals is genoemd in paragraaf 4.14, 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

5.1.1. Kostenverhaal

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.

Voor zover er bouwplannen in voorbereiding zijn op gronden binnen het plangebied, zijn er voor deze plannen geen verhaalbare kosten 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.

5.1.2. Planschaderisico

Voor het bestemmingsplan wordt een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. De uitkomsten hiervan zullen worden meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

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 chocolate- 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 m², met

de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om ontheffing te verlenen tot 5000 m². 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 m² 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 m² 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 vevat, 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 vevat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden is steeds ook naar de bestaande rechten (uit de tot op heden geldende bestemmingsplannen) gekeken. Bestaande bedrijfswoningen binnen de bestemming Dienstverlening worden op de verbeelding weergegeven door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

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/Ieplaan.

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 gothoogtes.

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 gothoogtes.

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, evenals monumentale bomen.

Groen – 1

Deze bestemming is gelijkloidend als de bestemming Groen. Het enige verschil is dat binnen de bestemming Groen-1 parkeren niet mogelijk evenals kunstobjecten. Aanwezige monumentale bomen zijn 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 vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven. Ook is een bebouwingspercentage van toepassing. Bij het toekennen van de bouwmogelijkheden 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 weergegeven 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 avonduren 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 winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren 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 avonduren 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 vevat, 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.

Sport – 1

Deze bestemming is gegeven aan de manege in Lunteren-West. Aangezien hier specifieke regels gelden voor de manege met name voor de aanwezigheid van een bedrijfswoning en een paardenbak, hebben deze gronden de bestemming 'Sport-1' gekregen. Daarnaast gelden er specifieke bouwregels voor overschijding van het bouwvlak, goothoogte, dakhelling en dergelijke. Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig bij het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden. Voor het overige zijn de uitgangspunten hetzelfde die ook voor de bestemming Sport gelden.

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.

Tuin – 1

Voor een gedeelte van het bouwplan Eekhoornterrein aan de Edeseweg/Westzoom gelden specifieke regels voor het bouwen van aan- en bijgebouwen, erkers, luifels, balkons en dergelijke in de tuin. Vandaar dat deze gronden de bestemming Tuin-1 hebben gekregen. Voor het overige zijn de uitgangspunten hetzelfde die ook voor de bestemming Tuin gelden.

Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende berm en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de berm, 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 Hindelaan 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 m² 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 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m². 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 – 1

Voor het bouwplan 't Hoefje (met uitzondering van 't Hoefje CPO) en het Eekhoornterrein gelden specifieke regels die niet onder de standaardregels voor Wonen vallen. Het betreft voor dit bouwplan met name het aantal woningen, de woningtypologie, bouw- en goothoogten, dakhellingen, dakkapellen en dergelijke. Vandaar dat deze gronden de bestemming Wonen-1 hebben gekregen. Voor het overige zijn de uitgangspunten hetzelfde die ook voor de bestemming Wonen gelden.

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 aanduidingen

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 afwijkmogelijkheid 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 m² 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.

Karakteristiek (bouwaanduiding)

Deze bouwaanduiding komt binnen verschillende enkelbestemmingen voor. Met de aanduiding 'karakteristiek' wil de gemeente Ede niet zover gaan dat minder bouw- en/of gebruiksmogelijkheden worden gegeven dan andere niet aangewezen panden. Indien het echter noodzakelijk is om voor een uitbreiding van het gebouw een deel te slopen, dan geldt wel de aanvullende toetsing en vergunningstelsel voor de sloopactiviteit. In de planregels is hiervoor bepaald dat de sloopvergunning slechts kan worden verleend indien de karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het karakteristieke pand niet op onevenredige wijze worden verstoord. Voor de beoordeling hiervan wordt advies gevraagd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Ook zijn er enkele uitzonderingen geformuleerd op het sloopverbod. Met de aanduiding van karakteristieke panden willen we namelijk de landelijke regelgeving over vergunningsvrij bouwen respecteren en niet via de aanduiding 'karakteristiek' alsnog vergunningsplichtig maken indien een klein deel gesloopt moet worden voor bijvoorbeeld een erker of serre. Gelet op de doelstelling van het behoud van het exterieur en het waardevolle ruimtelijke beeld, zijn inpandige verbouwingen ook mogelijk zonder het aanvragen van een sloopvergunning. In de planregels worden deze ondergeschikte sloopactiviteiten dan ook uitgesloten van de vergunningsplicht. Volledigheidshalve wordt daarbij opgemerkt dat voor inpandige activiteiten mogelijk wel een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit aan gevraagd moet worden.

Het voorgaande heeft met name betrekking op gedeeltelijke sloopactiviteiten van een karakteristiek pand. Gelet op de doelstelling tot behoud van de karakteristieke panden is volledige sloop niet mogelijk via een vergunningaanvraag. Voor uitzonderlijke situaties wordt in de planregels wel een regeling opgenomen waarmee het college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de karakteristieke aanduiding uit het bestemmingsplan te halen. Hiervoor is een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen. Deze bevoegdheid kan in de navolgende situaties worden toegepast:

- indien de historische karakteristieke c.q. kenmerkende elementen van het bouwwerk zijn vervallen door volledige verwoesting;
- indien uit een integrale belangenafweging blijkt dat behoud van het karakteristiek pand in onevenredige verhouding staat tot ruimtelijke, maatschappelijke en economische belangen.

Monumentale boom (functieaanduiding)

Met de aanduiding 'monumentale boom' worden de monumentale bomen binnen de gemeente Ede beschermd. Dit vloeit voort uit het Bomenbeleidsplan. Op grond van deze aanduiding moet er rekening worden gehouden met bebouwing in relatie tot de monumentale boom. Deze regeling nemen we voor het eerst op voor Lunteren. In deze regeling is geen bepaling opgenomen voor wat betreft het kappen van bomen. De omgevingsvergunning voor het kappen is via de Algemene plaatselijke verordening geregeld.

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 m² 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 vergunningstelsel.

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 vergunningstelsel.

7. Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1. Voorontwerp

De gemeente Ede heeft, gezien de omvang van het plan, het bestemmingsplan opengesteld voor inspraak. Een ieder is dan in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Ongeveer gelijktijdig aan de inspraakperiode is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd. De inspraakreacties en de reacties in het kader van het vooroverleg zijn samengevat in de Nota van inspraak en vooroverleg en van een gemeentelijke reactie voorzien. Nadat de inspraakprocedure 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. Lijst karakteristieke panden Lunteren, gemeente Ede, september 2014
2. Onderzoek molenbiotoop De Hoop, Lunteren
3. Nota Inspraak en Vooroverleg, gemeente Ede, september 2014