



Agrarisch Buitengebied "Omgeving Klomperweg 175 te Lunteren"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	5
2.5 Ruimtelijke inpassing	5
2.6 Verkeerskundige inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	8
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie - Soortenbescherming	12
4.8 Ecologie – Gebiedsbescherming	13
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Klomperweg 175 te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Lunteren, sectie C met de nummers 2771, 3211, 3214, 3494 en 4211.

Op deze locatie (een voormalige buitenplaats) is een centrum voor psychotherapie gevestigd van de Gelderse Roos. De Gelderse Roos wil op de locatie aan de Klomperweg 175 te Lunteren vervangende nieuwbouw plegen. Dit betekent dat alle huidige gebouwen gesloopt gaan worden en vervangen zullen worden door nieuwbouw. Reden voor de vervangende nieuwbouw zijn primair de gewijzigde normeringen ten aanzien van (brand)veiligheid, functionaliteit en milieu (energie) die gesteld worden door de ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) aan gebouwen die gebruikt worden voor de geestelijke gezondheidszorg. Als de Gelderse Roos niet aan de normen kan voldoen dan loopt de maatschappelijke instelling het risico dat men subsidiegelden van het Rijk misloopt. De normen vertalen zich enerzijds in nieuwere bebouwing (isolatie en dergelijke) anderzijds vertaalt het zich in grotere (benodigde) bedrijfsoppervlakte.

Het perceel Klomperweg 175 is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. Middels een wijzigingsplan (ex artikel 11 WRO) is het aantal toegestane vierkante meters rond 1996 voor de maatschappelijke instelling verhoogt van 2107 m² naar 2332 m². De Gelderse Roos heeft aangegeven de bebouwingsdruk op het perceel niet verder te willen doen laten toenemen. Daarom is er gekozen om de vervangende nieuwbouw te realiseren met een hogere goot- en bouwhoogten dan waar het geldende bestemmingsplan in voorziet. Het vigerende bestemmingsplan (formeel het wijzigingsplan) geeft een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter. De nieuwe voorgestelde bebouwing heeft een maximale goothoogte van 9,5 meter en een bouwhoogte van 12 meter. Overigens worden niet alle gebouwen in deze maten uitgevoerd.

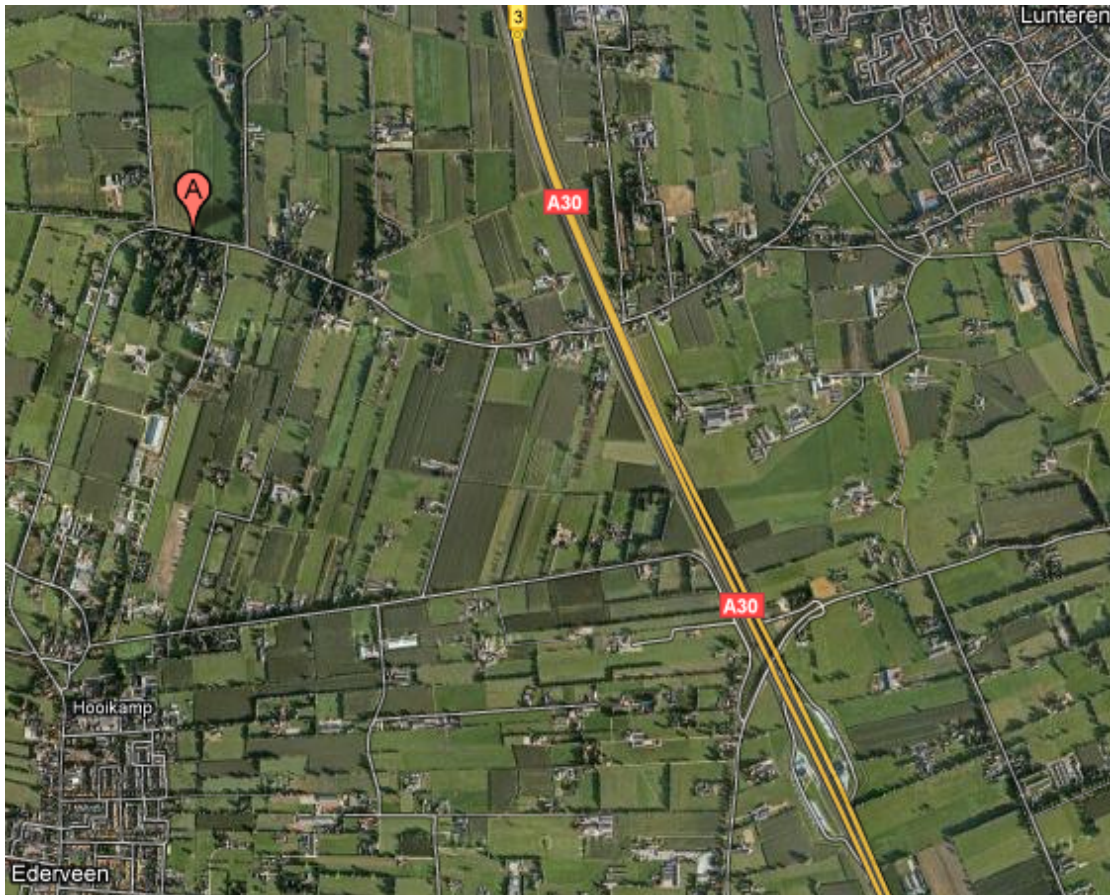
Dit bestemmingsplan biedt de planologisch juridische basis voor de vervangende nieuwbouw voor de zorgvoorziening van de Gelderse Roos op het perceel Klomperweg 175 te Lunteren. Gelet op de strijdigheid voor wat betreft de maximale toegestane goot- en bouwhoogten is een herziening van dat regime, ex artikel 3.1 van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Klomperweg 175 te Lunteren bevindt zich in het buitengebied van de gemeente ten noorden van de kern Ederveen en ten westen van de kern Lunteren.

Het perceel van het plangebied is kadastraal opgesplitst in vijf percelen. Het plangebied is gelegen aan de Klomperweg. Het plangebied bevindt zich op het kruispunt van drie landschapstypen, het kampenlandschap, de broek- en heideontginningslandschap en het slagenlandschap. Het terrein van de Gelderse Roos en haar gebouwen zijn zelf gesitueerd in het slagenlandschap.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Het centrum voor Psychotherapie aan de Klomperweg 175 is gelegen in het agrarisch buitengebied van de Gelderse Vallei op een voormalige buitenplaats. Te midden van de uitgestrekte weilanden met boerderijen en schuren, is het een locatie met veel oude bomen. Door het vele aanwezige groen heeft de locatie een beschut karakter gekregen. In samenhang met een aantal grote open plekken (vijver, gazon en moestuin) geven deze kenmerken het terrein het aanblik van een landgoed. De wandelpaden op het terrein verbinden de diverse open plekken met elkaar, die door hun wisselende karakter een boeiende landschap creëren.

2.3 Planbeschrijving

Op het perceel Klomperweg 175 zijn twee hoofdgebouwen aanwezig waarin kortdurende psychotherapie verleend wordt. Uit de Gebouwenmonitor van het Ministerie van VWS is gebleken dat de gebouwen van het centrum voor Psychotherapie niet meer kunnen voldoen aan de gestelde locatie-eisen voor gebouwen waarin medische zorg wordt verleend en dat ze gedateerd zijn. De panden voldoen tevens niet aan de norm ten aanzien van (brand)veiligheid, functionaliteit en milieu(energie). Daarom is het plan opgevat om de aanwezige bebouwing te slopen en vervangende nieuwbouw te realiseren.

De huidige behandelcapaciteit van Veluweland bestaat uit 42 klinische behandelplaatsen en 24 dagklinische behandelplaatsen. De vervangende nieuwbouw is gebaseerd op handhaving van deze capaciteit. De plannen van de nieuwbouw voorzien niet in de uitbreiding van meer vierkante meters. De nieuwbouw ziet wel op een grotere vloeroppervlakte dan het huidige vloeroppervlakte. Dit wordt vooral veroorzaakt door de gewijzigde normeringen die de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) stelt voor klinische voorzieningen. Dit leidt tot een benodigde bruto vloeroppervlakte van 4043 meter. Zoals eerder aangegeven zal de te vergroten bruto vloeroppervlakte niet gevonden worden in het toestaan van meer vierkante meters maar zal de nieuwbouw worden uitgevoerd met hogere goot- en bouwhoogtes. Dit in afwijking van het reguliere beeldkwaliteitsbeleid voor het buitengebied waarin lage goothoogtes en grote dakvlakken worden voorgeschreven. Gelet op deze afwijking is er een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld dat met dit bestemmingsplan zal worden vastgesteld.

2.4 Landschappelijke inpassing

Door het SAB is een ruimtelijke studie verricht naar de uitbreiding van de Gelderse Roos. Op basis van deze studie komt men tot de conclusie dat het terrein haar *omsloten karakter* moet blijven behouden. Het terrein zal als een zelfstandig element in het slagenlandschap zichtbaar zijn. Dit betekent dat de huidige groenstructuur gehandhaafd en versterkt dient te worden.

Het omsloten karakter, wat gehandhaafd blijft, sluit echter niet uit dat er op strategische plekken *zichtlijnen* gecreëerd dienen te worden. Dit betekent dat zichtlijnen vanuit het terrein naar de omgeving (waar mogelijk) hersteld worden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen formelere en minder formelere zichtlijnen. Een formele zichtlijn vanuit het landhuis naar de omgeving wordt hersteld door het verwijderen van beplanting langs de Klomperweg en tussen het landhuis en de waterpartij in het plangebied. Door op enkele plaatsen de onderbeplanting uit de buitenrand te verwijderen worden er zichtlijnen naar het omliggende agrarisch gebied gecreëerd (er worden als het ware 'kijkaten en vensters' gemaakt) zonder hierbij de privacy te schaden van de aanwezige cliënten van de Gelderse Roos. Ook worden door deze zichtlijnen het gevoel van geborgenheid niet aangetast.

Op basis van de studie van SAB is de conclusie gerechtvaardigd dat het plangebied gekarakteriseerd kan worden als een 'buitenplaats'. Het is de bedoeling om deze buitenplaats een zichtbare relatie met haar omgeving te geven door het terugbrengen van de oude loop van de beek.

2.5 Ruimtelijke inpassing

In de genoemde studie van SAB is ook aandacht geschonken aan ruimtelijke – en stedenbouwkundige uitgangspunten. De studie brengt SAB tot de conclusie dat de ruimtelijke structuur van het terrein van de Gelderse Roos gekenmerkt wordt door een mooie afwisseling van ruimtes met een eigen sfeer en karakteristieke bebouwing, omkaderd door dichte groene randen. Deze ruimtes worden aangeduid als 'kamers'. Alle kamers variëren in grootte, vorm en functie. De nieuwe ruimtelijke structuur wil de kamers in het plangebied benadrukken. Op die wijze wordt het terrein onderverdeeld in verschillende ruimten met elk een eigen sfeer en gebruik. Elk gebouw zal gekoppeld zijn aan een ruimte en een relatie hiermee aangaan. De ligging van het gebouw zal een weerspiegeling zijn van de plek waar het zich bevindt. De grootte van het gebouw zal in verhouding zijn met haar omgeving.

Het nieuwe hoofdgebouw (of het landhuis) vormt samen met de grote waterpartij de grootste en voornaamste kamer. De samenhang van het totale ensemble wordt versterkt. Door het zorgvuldig verwijderen en plaatsen van (onder) beplanting wordt de samenhang hersteld. Het nieuwe landhuis zal meer naar achteren komen te liggen, en dus op iets lager maaiveld gelegen zijn. Hierdoor komt de nieuwe nokhoogte nagenoeg overeen met de nokhoogte van het huidige hoofdgebouw.

Het nieuwe hoofdgebouw (het landhuis) zal van groot formaat zijn om zo het karakter van een buitenplaats te vergroten. De rest van de nieuwe gebouwen zal het formaat van het landhuis niet overtreffen om het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen in het terrein zichtbaar te houden.

2.6 Verkeerskundige inpassing

Direct rondom het nieuwe hoofdgebouw (het landhuis) zijn verschillende verkeersbewegingen te verwachten. Voorkomen moet worden dat er een te formele verkeerskundige inrichting ontstaat. Een pleinachtige omgeving zorgt ervoor dat er voldoende verkeersbewegingen gestroomlijnd kunnen worden rondom het landhuis. Zodoende zal er een eenduidige en samenhangende ruimte gerealiseerd worden.

De centrale parkeerplaats ligt aan de rand van het terrein en wordt visueel afgescheiden van de rest van het plangebied. Hierbij moet voorkomen worden dat er een groot verhard oppervlakte ontstaat dat niet aansluit bij de sfeer van het terrein. Daarom zullen de parkeerplaatsen van elkaar gescheiden worden door beplanting (van hoge heesters en lage boomsoorten).

Gelet op het feit dat het onderhavige ruimtelijke initiatief niet ziet op het vergroten van de opnamecapaciteit van de Gelderse Roos is door het handhaven van de huidige aantallen parkeerplaatsen het parkeren afdoende geregeld.

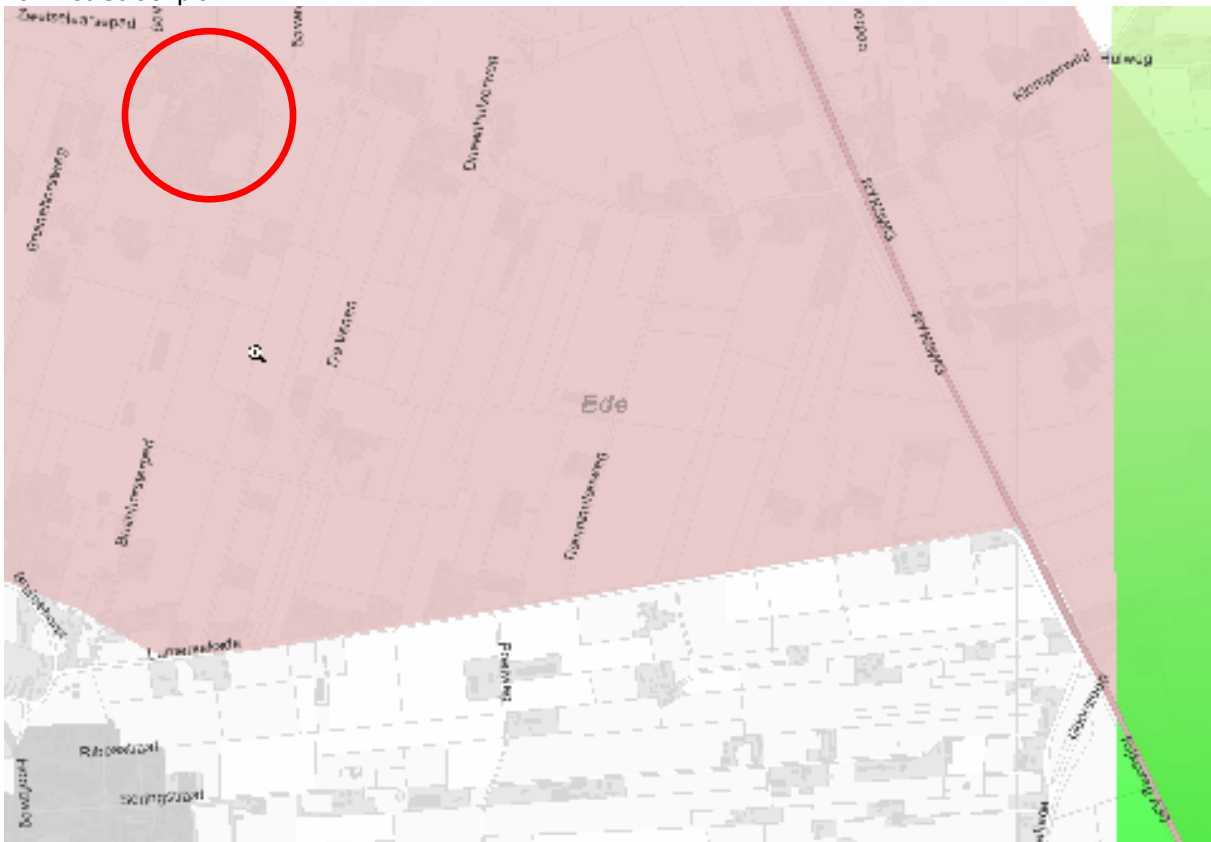
Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

In het Streekplan is beschreven dat gemeenten in hun ruimtelijke plannen dienen te bepalen waar ruimte moet komen voor de verschillende sociaal- culturele voorzieningen (waaronder ook maatschappelijke voorzieningen worden begrepen). Reeds in het bestemmingplan Agrarisch Buitengebied 1994 heeft de gemeente al aangegeven dat het perceel Klomperweg 175 een geschikt perceel is om te functioneren als locatie voor een maatschappelijke voorziening zoals de Gelderse Roos. Op die manier stemt de huidige ruimtelijke ontwikkeling overeen met dit beleidsuitgangspunt van het Streekplan.



Uitsnede van beleidskaart 'ruimtelijke structuur' (Streekplan)

Daarnaast is het perceel Klomperweg 175 in het Streekplan aangeduid op de beleidskaart ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkeling als 'landbouwontwikkelingsgebied'. Op bovenstaande figuur is het omliggende plangebied weergegeven vanaf de beleidskaart 'ruimtelijke structuur'. Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel. De aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied' heeft te maken met de reconstructiezonering die voortvloeien uit het Reconstructieplan. Deze zonering is gericht op het reguleren van de ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij.

De aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied' heeft geen beleidsmatige consequenties voor de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling omdat de aanduiding landbouwontwikkelingsgebied voornamelijk gericht is op het scheppen van ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en het voorkomen van ontwikkelingen die belemmerend kunnen zijn voor de landbouw. De onderhavige ontwikkeling betekent voor omliggende agrarische percelen geen belemmering in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit zal verder uitgewerkt worden in paragraaf 3.1.3. Daardoor verzet onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zich niet tegen het beleid van het Streekplan.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

In het Streekplan wordt de mogelijkheid geboden om in regionaal verband af te wijken voor wat betreft de thema's functieverandering van voormalige agrarische bebouwing en niet-agrarische bedrijven, mits Gedeputeerde Staten daarmee ingestemd heeft. De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio de Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

De regionale beleidsinvulling heeft de ruimte geschapen voor het uitbreiden van de totale oppervlakte aan bebouwing voor niet-agrarische functies. De regeling voorziet echter niet in uitbreidingen van bruto-vloeroppervlakte zoals het geval is bij de uitbreiding van de Gelderse Roos. Wel staat vast dat de ruimtelijke ontwikkeling zich niet verzet tegen de regionale beleidsinvulling.

Vanwege het feit dat de regeling niet voorziet in de uitbreiding van een bruto-vloeroppervlakte van niet-agrarische functies is ervoor gekozen om onder stringente voorwaarden medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief. Dit betekent dat het onder de regionale beleidsinvulling niet zondermeer mogelijk is om bruto-vloeroppervlakten van niet-agrarische functies uit te breiden. Uitbreiding van een bruto-vloeroppervlakte is slechts toegestaan indien zich dat niet verzet tegen de stedenbouwkundige en de landschapskenmerken van een bepaalde omgeving. Tevens dient er sprake te zijn van een maatschappelijke – en een recreatieve meerwaarde voor een bepaalde omgeving. In dit geval is geoordeeld dat de beoogde landschappelijke omgeving en de stedenbouwkundige karaktersitiek van de nieuwe op te richten bebouwing passend is voor de omgeving van het perceel Klomperweg 175. Ook is er sprake van een recreatieve meerwaarde omdat oude landschapskenmerken worden versterkt en het gebied voor zover mogelijk aangetakt wordt bij nabije wandelpaden. De maatschappelijke meerwaarde is gelegen in het faciliteren van de noodzakelijke uitbreiding voor het centrum van Psychotherapie.

3.1.3. Reconstructie Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het Streekplan is gelijktijdig met Reconstructieplan Gelderse Vallei vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Dit verklaart het feit dat de reconstructiezonering doorgewerkt heeft in de beleidskaarten behorend bij het Streekplan. De Reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Het Reconstructieplan onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Krachtens het reconstructieplan is het plan gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied (zoals ook onder de vorige paragraaf is aangegeven). In de Reconstructiewet zijn de landbouwontwikkelingsgebieden gedefinieerd als ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied met het primaat bij de landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden is tweeledig. Enerzijds worden er ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor de ontwikkelingsmogelijkheden om de geformuleerde doelstelling voor intensieve veehouderij te realiseren. Anderzijds worden ontwikkelingen tegengegaan die de doelstellingen kunnen belemmeren. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorziet niet in een onevenredige verzwaring van het ruimtelijk beslag op het perceel Klomperweg 175 omdat de opnamecapaciteit niet vergroot wordt. Zodoende wordt er geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die omliggende veehouderijen belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In die zin voldoet het ruimtelijk initiatief aan de uitgangspunten van het Reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1. Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 'Klomperweg 175 te Lunteren'

Op 30 juli 1996 heeft het college van burgemeester en wethouders conform artikel 11 van de WRO het wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied 'Klomperweg 175 te Lunteren' vastgesteld. Het plan heeft een planologische basis gelegd voor de bouw van een paviljoen voor psychotherapie. Dit was een uitbreiding van de bestaande situatie met een oppervlakte van 215 m².

Het perceel Klomperweg 175 maakt deel uit van de gebiedsbestemming 'agrarisch veenontginningslandschap Ederveen' en heeft de nadere aanduidingen 'maatschappelijke instelling' en 'groot bedrijf'.

Het doel 'maatschappelijke instelling' is uitsluitend toegestaan op de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden. De oppervlakte bebouwing ten behoeve van maatschappelijke instellingen mag ten hoogste 300 m² dan wel de bestaande oppervlakte (in casu 2332 m²).

De gebouwen ten behoeve van maatschappelijke instellingen mogen een maximale goothoogte van 3,50 meter bedragen en een maximale bouwhoogte van 8 meter. Onderhavig ruimtelijk initiatief voorziet in een uitbreiding van het bruto-vloeroppervlakte. Daardoor worden de maximale goot- en bouwhoogten overschreden. Zodoende is er een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2.2. Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit plan wil de gemeente de dynamiek faciliteren in het buitengebied en daarnaast richtinggevende uitspraken doen over de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

In het ontwikkelingsplan wordt overwogen dat de vele zorgterreinen die het buitengebied van Ede rijk is een bijzondere vorm van niet-agrarisch bedrijvigheid is. Daarbij is de trend dat deze functies niet uitbreiden en zelfs inkrimpen. Het ontwikkelingsplan beschrijft dat als bij dergelijke instellingen een uitbreidingsvraagstuk aan de orde is dit gekenmerkt dient te worden als 'maatwerk'. Zoals in bovenstaande hoofdstukken te lezen valt is het ruimtelijk initiatief ook als zodanig behandeld.

3.3 Conclusie

In bovenstaand hoofdstuk is gemotiveerd aangegeven dat de uitbreiding van het bruto-vloeroppervlakte van de Gelderse Roos op het perceel Klomperweg 175 te Lunteren past binnen het provinciale- en regionale beleid. Daarentegen is ook aangegeven dat de beoogde uitbreiding niet past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan vanwege de overschrijdingen van de goot- en bouwhoogten. Daarom is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het terrein van de Gelderse Roos liggen voornamelijk reguliere woonpercelen en kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheden. Veehouderijen liggen op grote afstand van het plangebied. De dichtsbij gelegen veehouderij ligt op ongeveer 200 meter afstand.

Ten aanzien van de *geurhinder* wordt overwogen dat de nieuwbouw op het terrein van de Gelderse Roos op ongeveer dezelfde plek komen als de gebouwen die gesloopt zullen gaan worden. De afstand tot omliggende veehouderijen zal in ieder geval niet verkleind worden. Op ongeveer 225 meter ligt een veehouderij op het perceel Kruisbeekweg 1. Een berekening van de geurbelasting van dit bedrijf ten opzichte van de geplande nieuwbouw leidt niet tot het oordeel dat er sprake is van een overbelaste geursituatie. Sterker nog; er wordt ruimschoots aan de norm voldaan.

In de omgeving van de Gelderse Roos zijn geen veehouderijen gelegen waar kippen of varkens worden gehouden zodat het niet aannemelijk is dat de *fijnstof*concentratie op het terrein van de Gelderse Roos onevenredig toeneemt. Uit bovenstaande blijkt dat het ruimtelijk initiatief ten aanzien van de milieuzonering uitvoerbaar is.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 *Wettelijk kader*

Krachtens de wet Geluidhinder is er langs iedere verkeersweg een geluidzone aangewezen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den}. Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}.

Het plan ligt binnen de geluidzone van de Klomperweg, Kruisbeekweg, Bruinehorsterpad en de Oud Erfseweg.

Het ruimtelijk initiatief van de Gelderse Roos betreft een geluidgevoelige bestemming die in de zone van de Klomperweg is gelegen. De 48dB-contour vanwege de Klomperweg ligt ter plaatse op ongeveer 65 meter van de as van de weg. De nieuwbouw wordt buiten deze zone opgericht.

Wel valt het stuurhuis binnen de zone van de Klomperweg maar ten eerste betreft het een continuatie van het bestaand gebruik (met bestaande rechten) en ten tweede betreft het gebruik van het stuurhuis

geen geluidsgevoelige bestemming omdat het gebruik van het stuurhuis niet gelijk te stellen is met wonen.

De 48dB-contour vanwege de Kruisbeekweg ligt op 25 meter van de as van de weg. De nieuwbouw ligt hier buiten. De geluidbelasting als gevolg van deze weg voldoet ter plaatse van het plangebied aan de grenswaarde.

De overige wegen hebben wel een geluidzone maar de verkeersintensiteiten op de wegen worden bepaald door bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten zijn daardoor zo laag dat de geluidsbelasting ervan verwaarloosbaar is.

Ter plaatse van de nieuwbouw wordt aan de grenswaarden voldaan. De huidige locatie van het stuurhuis kan gehandhaafd worden omdat het pand geen geluidsgevoelige bestemming (in de zin van de Wet geluidhinder) wordt. Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Ede blijkt dat er geen hogere grenswaarde nodig is.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (in vervolg afgerond als 'NIBM') bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Op basis van het aantal te verwachten verkeersbewegingen in vergelijking met de bestaande situatie is aanneembaar dat de luchtkwaliteit ter plaatse niet met 1% zal verslechteren. Het plan valt derhalve onder de regeling van het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is vanuit dien hoofde niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling.

Hierdoor is voor de planwijziging geen bodemonderzoek noodzakelijk. Als de initiatiefnemer toch een onderzoek wil uitvoeren, dan moet dit uitgevoerd worden conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN 5740.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de toets van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. 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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot dit bestemmingsplan.

4.7 Ecologie - Soortenbescherming

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.2 *Situatie plangebied*

Om na te gaan of er mogelijk streng beschermde soorten door deze ingreep kunnen worden verstoord is in 2009 een quickscan uitgevoerd door De Groene Ruimte uit Wageningen. Daarbij werden geen waarnemingen van streng beschermde soorten gedaan die door de ingreep zouden worden verstoord.

Wel werd geconcludeerd dat in de te slopen dagkliniek, de therapieruimte en/of het hoofdgebouw verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en ruige dwergvleermuis aanwezig kunnen zijn, evenals jaarrond beschermde nesten van huismussen. Voor de te vellen zilversdoorn werd geconcludeerd dat er, vanwege het ontbreken van holtes, geen verblijfplaatsen van vleermuizen en ook geen jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn of verwacht kunnen worden. In de kruin werden eveneens geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het terrein op zich is geschikt voor ransuil en steenuil; tijdens de quickscan werden geen aanwijzingen gevonden dat deze soorten jaarrond beschermde nesten op het terrein hebben.

Naar aanleiding van deze conclusies is in 2010 een nader onderzoek opgestart naar vleermuizen en jaarrond beschermde nesten in de te slopen gebouwen. Er zijn vier avondbezoeken en één dagbezoek gebracht. Tijdens het dagbezoek zijn de gebouwen inwendig nagezocht op (sporen van) vleermuizen. Ook zijn bomen rondom de bouwlocaties die niet worden geveld, beoordeeld op voor vleermuizen geschikte holtes, eekhoornnesten en jaarrond beschermde vogelnesten. Voorafgaand aan twee van de avondbezoeken werd speciale aandacht besteed aan jaarrond beschermde vogelnesten.

Als er door de werkzaamheden vaste verblijfplaatsen worden verstoord van de soorten waar het nader onderzoek op is gericht, kan op verschillende manieren de functionaliteit worden gewaarborgd. Het terrein zelf biedt, door zijn blijvende parkachtige karakter met ook de te handhaven gebouwen, ook tijdens de ingreep diverse “natuurlijke” mogelijkheden voor vleermuizen en huismussen. Als extra voorzorgsmaatregel zullen voor deze soorten in het park en aan de te handhaven gebouwen speciale vleermuiskasten en huismusnestkasten worden bevestigd. De vleermuiskasten bieden extra zomerverblijf- en paarplaatsen aan voor vleermuizen. Blijvende zomer- en winterverblijven en extra paarplaatsen zullen in de nieuwbouw middels speciale vleermuisvoorzieningen worden gerealiseerd. Voor huismussen worden nestkasten opgehangen aan bestaande gebouwen. In de nieuwbouw worden extra mogelijkheden voor huismussen gerealiseerd, bijvoorbeeld middels speciale pannen, neststenen in de muren, een “vogelvide” onder de eerste pannenrij of door verplicht aan te brengen dakschroot.

Uitgangspunt voor zowel vleermuizen als huismussen is dat, om de functionaliteit te waarborgen, het aantal mogelijk te verstoren verblijfplaatsen met een factor drie wordt gecompenseerd. Aantal, type en locaties en posities van deze voorzieningen, zowel de kasten als de voorzieningen in de nieuwbouw, worden in overleg tussen opdrachtgever, architect en een faunadeskundige vastgesteld.

Op basis van het reeds geplande nader onderzoek kunnen de te nemen vereiste voorzorgsmaatregelen tijdig worden genomen en volledig worden afgestemd op de verschillende soorten waardoor de functionaliteit van eventueel aanwezige van vleermuizen en jaarrond beschermde nesten in en rond de te slopen gebouwen wordt gewaarborgd. Door per veldbezoek direct de resultaten gelijktijdig naar opdrachtgever (De Gelderse Roos) én de gemeente terug te koppelen, kan al lopende het inventarisatietraject een aanvang worden gemaakt met voorbereiding, uitvoering en waar nodig verfijning van de vereiste voorzorgsmaatregelen. Op deze wijze wordt de functionaliteit voor mogelijk aanwezige streng beschermde soorten gewaarborgd waardoor in overeenstemming met de Flora- en faunawet wordt gehandeld en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wat de Flora- en faunawet betreft niet in het geding is.

4.8 **Ecologie - Gebiedsbescherming**

4.8.1 *Wettelijk kader*

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.8.2. Situatie plangebied

Vanwege de afstand van enkele kilometers van het ruimtelijk initiatief tot het Natura 2000-gebied en de relatieve lichtheid van de de voorgenomen ingreep wordt een oriëntatiefase naar mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in het kader van de Natuurbeschermingswet uitgesloten.

Zodoende zijn significante effecten op het Natura 2000-gebied uitgesloten en is de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan in relatie tot de Natuurbeschermingswet niet in het geding.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

4.9.2. Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd. Op grond van het bureauonderzoek kon de archeologische verwachting – die op grond van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede op middelhoog gesteld kon worden – bijgesteld worden naar middelhoog – laag. Tijdens het booronderzoek zijn in een regelmatig grid 12 boringen gezet. Hieruit is gebleken dat in het gehele plangebied de top van de oorspronkelijke bodem – de C-horizont – verstoord of niet meer aanwezig. Daarnaast zijn in een aantal boringen houtfragmenten in de C-horizont aangetroffen, wat op natte omstandigheden duidt. Waarschijnlijk is het dekzand verspoeld. Op grond van het bureau- en verkennend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van nieuwbouw. Deze nieuwbouw kan mogelijk in het projectgebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek die op deze locatie zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve niet noodzakelijk. Tevens is beargumenteerd dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan gewaarborgd is voor wat betreft de bescherming van archeologische waarden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied van het perceel Klomperweg 175 te Lunteren zijn twee hoofdbestemmingen opgenomen. Enerzijds is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de gronden aangewezen voor gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening en verenigingsleven. Tevens zijn ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de hoofdbestemming toegestaan zoals bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen en wegen en paden. De maximale maat van de toegestane bebouwing is 2302 m². Voor het hoofdgebouw ('het landhuis') is een maximale goothoogte van 10 meter toegestaan. De maximale bouwhoogte is gesteld op 12 meter. De zogeheten 'werkplaats' heeft een maximale goothoogte van 6,50 meter en een maximale bouwhoogte van 10,50 meter. De overige bijgebouwen op het perceel hebben de reguliere maten voor bedrijfsbebouwing.

Anderzijds is een bestemming 'bedrijf-nutsbedrijf' opgenomen. Dit met de reden om de aanwezige nutsvoorziening passend planologisch in te passen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid dient zich vooral uit te strekken naar eventuele kosten in het kader van grondexploitatie en de daarmee samenhangende kostenverhaal. Het onderhavige bestemmingsplan behelst geen bouwplan waarvoor, conform artikel 6.2.1 van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), een exploitatieplan, of een anterieure overeenkomst is vereist. Zodoende is de financiële uitvoerbaarheid vanuit dien hoofde voldoende gewaarborgd.

Tot slot dient in het kader van de financiële uitvoerbaarheid bekeken te worden in hoeverre er door de onderhavige planologische ontwikkeling mogelijke oorzaken voor planschade geschapen worden. In die zin overweegt de gemeente dat het aantal vierkante meters ten behoeve van de aanwezige maatschappelijke voorziening niet wordt uitgebreid. Daarnaast wordt slechts de goot- en bouwhoogte van twee hoofdgebouwen (het stuurhuis en de werkplaats) verhoogd. Deze bebouwing staat echter op een dusdanige afstand van de omliggende woningen dat de gemeente met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid het uitgesloten acht dat er planschade zou kunnen optreden aan de hand van onderhavig ruimtelijk initiatief.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is.

Tevens schrijft het Bro voor in artikel 3.1.6, lid e voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan beschreven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. In die zin heeft de Gelderse Roos op 1 juni 2010 een bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden om de nieuwbouwplannen te presenteren. Een vraag die daarbij aan de orde kwam of de behandelcapaciteit van het centrum niet zou toenemen. De Gelderse Roos heeft aangegeven dat dit inderdaad het geval zou zijn. Tevens vroegen de omwoners naar de specifieke bouwhoogten van het perceel. De architect die verantwoordelijk is voor de plannen heeft uitvoerig toegelicht waarom de bebouwing deze hoogten nodig hebben.