



Bestemmingsplan

Lunteren Zuid-De Hul, Dorpsstraat 24

Vastgesteld in de raad van 16 december 2010
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2 Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie.....	5
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Ruimtelijke inpassing	6
3 Beleid.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid.....	9
4 Onderzoek en randvoorwaarden.....	11
4.1 Bedrijven en milieuzonering	11
4.2 Bodem	11
4.3 Water.....	11
4.4 Groen	12
4.5 Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet.....	12
4.6 Archeologie	12
4.7 Cultuurhistorie	13
4.8 Geluid	13
4.8 Luchtkwaliteit.....	15
4.9 Verkeer en parkeren	15
4.10 Externe Veiligheid	15
5 Economische uitvoerbaarheid	17
6 Juridische planbeschrijving	18
6.1 Inleiding	18
6.2 Hoofdpzet.....	18
6.3 Bestemmingen	18
7 Inspraak en overleg	19
7.1 Voorontwerp	19
7.2 Overleg.....	19
7.3 Zienswijzen.....	19

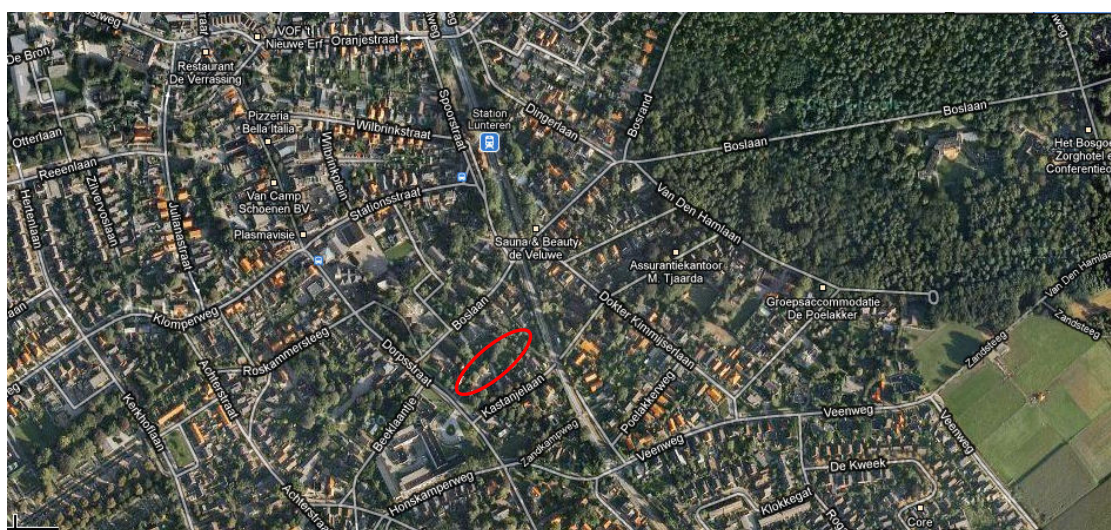
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer wil op zijn percelen achter de Dorpsstraat 24 te Lunteren een mondzorgcentrum realiseren, met daarin ruimte voor twee tandartsen, een mondhygiëniste, een preventieassistente, vier omloopassistenten en een balieassistente. Gezien het maatschappelijk belang (volksgezondheid) heeft het college besloten om aan de benodigde planherziening medewerking te verlenen, als daarbij het beeldbepalende pand Dorpsstraat 24 behouden blijft.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie ligt in het zuidoosten van Lunteren, op het achterterrein van het blok dat omsloten wordt door de Dorpsstraat, de Kanstanjelaan, de spoorlijn Amersfoort-Ede en de Boslaan. Het betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Lunteren, sectie K nummer 3464, 3465 en 3821.



Ligging plangebied (bron: Google maps)

1.3 Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Lunteren Zuid, De Hul' (vastgesteld door de raad op 9 april 1987 en goedgekeurd door GS op 24 november 1987) zijn betreffende gronden bestemd tot Erf. Deze bestemming is onlosmakelijk verbonden met de woonbestemming (vrijstaand) die op het perceel rust. De bestemming Erf voorziet alleen in de bouw van bijgebouwen, zoals garage, schuur en een praktijk-/kantoorruimte van maximaal 40 m². Deze bestemming voorziet niet in de bouw van een mondzorgcentrum. Hiervoor is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Dorpsstraat is een oud lint dat door het centrumgebied van Lunteren loopt. De Dorpsstraat wordt beschouwd als een van de primaire dragers van de Lunterse dorpsstructuur. 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 roo lijnen verspringen onregelmatig binnen een kleine marge. In de buurt van het plangebied staan veelal vrijstaande bebouwingsmassa's op ruime kavels. De ruimte tussen straat en gevel wordt gebruikt voor tuinen en erfbeplantingen. Het pand aan de Dorpsstraat 24 is een beeldbepalend pand. Het (zoveel mogelijk) behouden van de voor Lunteren karakteristieke binnengebieden en het villa-achtige karakter van de Dorpsstraat zijn belangrijke gemeentelijke uitgangspunten.



Beeldbepalend pand aan de Dorpsstraat 24 (bron: Stroomlijn cyclomedia)



Bestaande weggetje tussen Kastanjelaan 3 en 5 (bron: Stroomlijn cyclomedia)

2.2 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in de nieuwbouw van een mondzorgcentrum (ca. 200 m² bvo) waar plaats is voor twee tandartsen, een mondhygiëniste, een preventieassistente, vier omloopassistenten en een balieassistente. Hoewel vanuit ruimtelijk oogpunt het bebouwen van een karakteristiek binnengebied minder gewenst is, zijn de maatschappelijke belangen van doorslaggevende betekenis voor de keuze van deze ontwikkeling op deze locatie.

Ter onderbouwing van het maatschappelijk belang van een nieuw mondzorgcentrum geeft de initiatiefnemer aan dat de zorgvraag in Lunteren groeit, omdat meer ouderen hun tanden houden en omdat er tandtechnisch meer mogelijkheden zijn. De huidige tandartspraktijk kent al ruim 10 jaar een stop op de aanname van nieuwe patiënten. Verder biedt een mondzorgcentrum ten opzichte van een gewone tandartspraktijk de volgende voordelen:

- er kan ook zorg worden geboden door de mondhygiëniste en preventieassistente, waardoor de tandartsen zich op het specialistische werk kunnen concentreren;
- er kan apparatuur worden ingekocht dat in een solo-praktijk niet rendabel is (bijv. OPG-röntgen naast röntgen-tandfilmapparatuur) of apparatuur dat bij meer gebruikers voordeliger is, zoals compressor, sterilisatie-, desinfectie- en afzuigapparatuur.

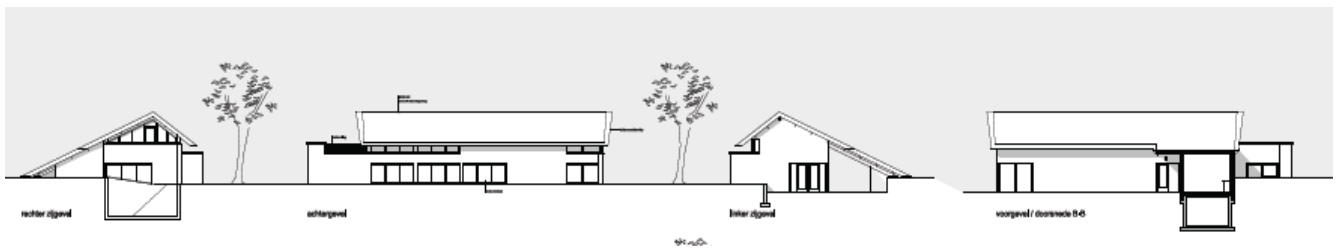
Ook overige tandartsen in Lunteren hebben aangegeven dat de bezettingsgraad van de praktijken in Lunteren dusdanig is dat een uitbreiding van het aantal tandartsen noodzakelijk is. Het nieuwe mondzorgcentrum zal naast de reguliere tandartsbehandeling ook zorg bieden door een mondhygiëniste en preventieassistente. Een mondhygiëniste is nog niet aanwezig in Lunteren. Dit wordt gezien als extra voorziening voor de (regionale) markt.

Voorafgaand aan de keuze voor voorliggende locatie zijn andere locaties onderzocht in Lunteren. Zo is buiten de kern van Lunteren een Huisartsen Onder Een Dak (HOED) gerealiseerd. De locatie van de HOED waarin meerdere huisartsen zich zullen vestigen biedt geen uitkomst voor een tandartsenpraktijk omdat deze nieuwbouw ruimte te huur biedt aan functies die geen speciale voorzieningen nodig hebben. Een tandartspraktijk moet aan speciale eisen voldoen die specifieke investeringen in het gebouw vereisen (bijvoorbeeld gescheiden stroomnetwerk, perslucht, gas, afzuiging en amalgaamscheiding). De locatie bleek om deze en andere praktische redenen niet interessant. Het vinden van ruimte in en om het centrum is bovendien door schaarste en grondprijzen moeilijk. Uiteindelijk heeft de initiatiefnemer gekozen voor de locatie op het binnenterrein aan de Dorpsstraat, onder andere omdat deze nabij de huidige praktijk/woonruimte is gelegen en deze gronden in eigendom zijn. De ligging in het dorpscentrum en nabij het NS-station bieden voordelen voor de bereikbaarheid door cliënten.

Het beeldbepalende pand aan de Dorpsstraat 24 zal worden behouden. Het pand krijgt een planologische bescherming in dit bestemmingsplan.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Het mondzorgcentrum zal ontsloten worden vanaf de Kastanjelaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande pad tussen Kastanjelaan 3 en 5. Het parkeren voor medewerkers en bezoekers van het mondzorgcentrum wordt op eigen terrein gerealiseerd en voldoet ruim aan de parkeernormering. Het bouwplan is ruimtelijk zorgvuldig ingepast ten behoeve van het behoud van een groot aantal bomen op het binnenterrein. De situering van het gebouw is zodanig gekozen dat slechts enkele minder waardevolle bomen moeten worden gekapt. De nieuwbouw wordt deels verdiept gebouwd met een hellend dak en een lage goothoogte. Het (groene) dakvlak is gericht naar de dichtstbijzijnde aangrenzende bebouwing. Hierdoor kan de inpassing van de nieuwbouw met aandacht voor de omgeving plaatsvinden. Ook krijgen het mondzorgcentrum en de parkeerplaatsen een royale groene omzoming. Hiermee wordt gestreefd naar een minimale confrontatie met aangrenzende woonpercelen.



3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Ecologie

De natuurwaarden worden op twee wijzen beschermd: de soortenbescherming (Flora- en faunawet) en de gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet 1998).

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. 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.

De beschermde gebieden bestaan uit de Ecologische Hoofdstructuur, de Natura 2000-gebieden: de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en Beschermde natuurmonumenten.

De ambitie is om in 2018 de beoogde omvang van de PEHS in Gelderland te hebben gerealiseerd. De PEHS is sterk ruimtelijk structurerend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Ze maakt daarom onderdeel uit van het groenblauwe raamwerk. Het hoofddoel van het ruimtelijke beleid voor de PEHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De plannen voor de (landelijke) ecologische hoofdstructuur zijn door de provincie Gelderland nader uitgewerkt in een gebiedsplan. In dit plan is een nauwkeurige begrenzing opgenomen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Op perceelsniveau zijn vervolgens natuurdoelstellingen uitgewerkt, waarnaar wordt gestreefd en is het bijbehorende instrumentarium (financiering volgens Programma Beheer) beschreven.

Cultuurhistorie

De Nota Belverdere is een interdepartementale nota van het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en het Ministerie van Verkeer en Waterstaat over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting. Uitgangspunten voor de ruimtelijke inrichtingsopgave zijn de culturele identiteit en het behouden van de daarmee samenhangende regionale verscheidenheid. Er moet bij de inrichting meer gebruik worden gemaakt van streekeigen elementen.

Archeologie

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 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 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).

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, waardoor het streekplan nu de status van een structuurvisie heeft gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt onder meer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Inhoudelijk is het streekplanbeleid echter onverkort opgenomen in de nieuwe structuurvisie.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 valt het bewuste perceel onder "stedelijk gebied". Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Voor dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenten in grote vrijheid kunnen bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen.

Cultuurhistorie

Als uitwerking van de Nota Belvedere is de provinciale Nota Belvoir vastgesteld. Hoofduitgangspunt voor cultuurhistorie is 'behoud door ontwikkeling'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat omgaan met cultuurhistorische kwaliteiten niet inhoudt het bevriezen van ontwikkelingen, maar juist het omgaan met ontwikkelingen, zodanig dat de cultuurhistorische gegevens worden ingepast, waarbij ze beleefbaar blijven of juist worden. Het is een ontwikkelingsgericht beleid, waarbij de cultuurhistorie als kernkwaliteit een volwaardige rol speelt bij de duurzame inrichting en ontwikkeling van onze leefomgeving.

3.3 Gemeentelijk beleid

Cultuurhistorie

In het cultuurhistorische beleid zijn grofweg twee richtingen te onderscheiden. Enerzijds het traditionele objectgerichte beleid, vooral gericht op het zichtbaar maken en in stand houden van concrete cultuurhistorische waarden en anderzijds het gebiedsgerichte beleid, vooral gericht op de inzet van cultuurhistorie als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het behoud van historische gebouwen of delen van kernen die van nationaal belang zijn, is de Monumentenwet van kracht. Voor het behoud van historische gebouwen van lokaal belang is de Monumentenverordening Ede 1998 van kracht. Op grond hiervan kunnen gebouwen en hun directe omgeving of delen van kernen worden aangewezen als gemeentelijk monument of van gemeentewege beschermd gezicht.

De gemeentelijke nota Cultuur (2006) continueert het objectgerichte beleid, erkent de rol van cultuurhistorisch erfgoed als indicator van de plaatselijke identiteit en bepleit de inzet ervan als leidraad en inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Welstandsnota

Zowel het bestemmingsplan als de *Welstandsnota (2004)* geven invulling aan de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan beoogt primair de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een gebied te regelen. De welstandsnota geeft het beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving weer. De raakvlakken tussen de welstandsnota en het bestemmingsplan op het onderdeel van de visuele kwaliteit worden voor een belangrijk onderdeel bepaald door de in het bestemmingsplan na te streven doeleinden. Zo zal de welstandsnota voor een gebied met onderwijsinstellingen en bedrijvigheid andere criteria hanteren dan voor een woonwijk.

Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving, dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces (van ontwerp tot en met sloop) zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn bijvoorbeeld verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloofafval, energie- en waterbesparing in de woning.

Aspecten van duurzame stedenbouw zijn bijvoorbeeld zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand.

Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

Groenbeleid

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan (2003).

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.

Water

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf. 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

Verkeer

In december 2007 heeft de gemeenteraad van Ede het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld. Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. 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), wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in Publicatie 182 van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor een dergelijk gezondheidscentrum (SBI 8512) een grootste hinderafstand van 10 meter voor wat betreft geluid aangegeven. Het perceel biedt mogelijkheden om de minimale afstand tussen het centrum en de (bouwblokken van de) omliggende woningen in acht te nemen. Daarnaast is het wenselijk om het perceel te ontsluiten op zo min mogelijk belastende wijze voor de omliggende woningen.

4.2 Bodem

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied (licht verontreinigd). Als blijkt uit een uitgebreid onderzoek dat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling worden verleend van het uitvoeren van bodemonderzoek.

Historisch onderzoek

In de nabije omgeving (Dorpsstraat 26 en Kastanjelaan 5) zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij is in het grondwater een matige tot sterke verontreiniging met zink aangetoond. Deze aangetroffen verontreinigingen bevinden zich niet stroomopwaarts van de locatie. Er is geen reden om aan te nemen dat zich op de locatie ook een (sterk) verhoogd gehalte zink bevindt. Verder zijn in het historisch onderzoek geen aanwijzingen gevonden die kunnen duiden op eventuele bodemverontreiniging. De locatie is dus onverdacht. Dit betekent dat er vrijstelling van bodemonderzoek kan worden verleend.

Aan deze vrijstellingregeling 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 planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

4.3 Water

Riolering vuilwater

Voor de nieuwbouw moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Vuilwaterlozing (incl. water afkomstig van balkons, galerijen, loggia's en dak- en buitenterrassen) moet worden aangesloten op het riool in de Kastanjelaan. (of Dorpsstraat)

NB Al het water afkomstig van lozingstoestellen op de begane grond en de kelder moet d.m.v. een pompgemaal op de huisaansluiting worden geloosd.

Riolering regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Hierbij moet een buffer worden aangehouden van 40mm t.o.v. het dakoppervlak. Hierbij moeten bladvangsters in alle regenwaterstandleidingen worden aangebracht. Tevens moet net bovenstrooms van het infiltratiesysteem een zandvang worden aangebracht.

Bij het infiltreren van dakwater in de bodem mogen geen uitlogbare dakbedekkingsmaterialen worden toegepast (zoals zink of koper).

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie

Zolang aan de bovenstaande punten wordt voldaan, levert het plan ten aanzien van het onderwerp water geen belemmeringen op.

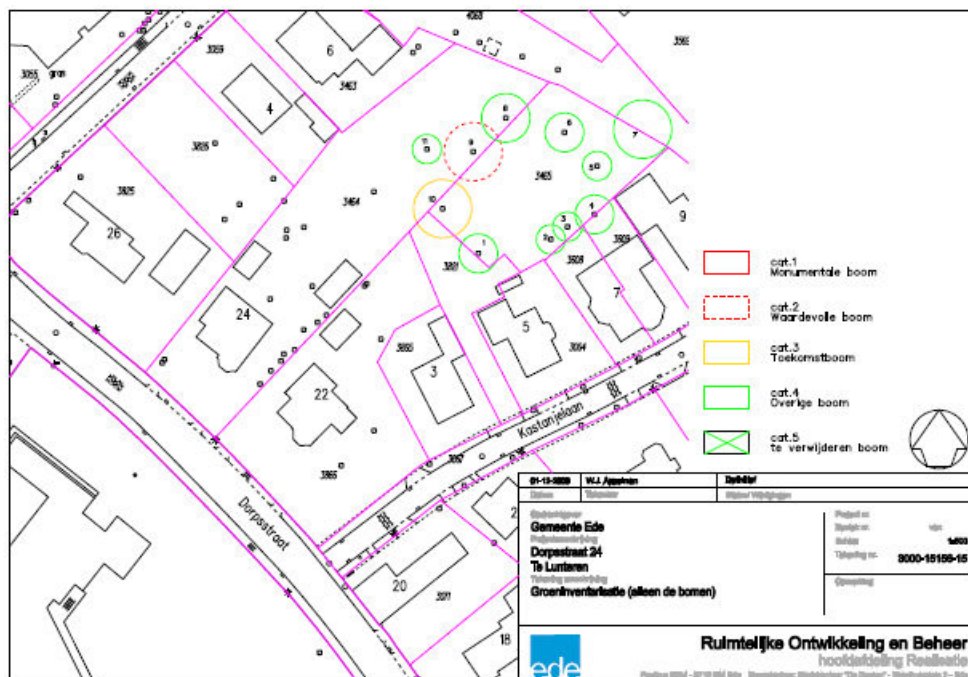
4.4 Groen

Algemeen

Bij plan- en projectontwikkeling vragen bomen bijzondere aandacht. Het zijn vaak beeldbepalende elementen die voor een groot deel het groene aanzien van de gemeente bepalen. Bij de groeninventarisatie is gekeken naar uiterlijke kenmerken van de bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd en in verschillende categorieën ondergebracht. Hiervoor zijn de bomen beoordeeld op een aantal criteria, een bepaalde combinatie van deze criteria bepaalt of een boom in categorie 1 Monumentale boom, 2 Waardevolle boom, 3 Toekomstboom of 4 Overige boom komt. De gehanteerde criteria komen uit het Groenstructuurplan.

Situatie

Uit de uitgevoerde inventarisatie blijkt dat op het bewuste perceel en de directe omgeving 11 bomen staan. Bij de situering van het bouwplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behoud van deze bomen, het bouwplan gaat naar verwachting ten kosten van twee bomen (type overig).



4.5 Flora en Fauna en Natuurbeschermingswet

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS).

Soortbescherming

Op het betreffende perceel staan een aantal grotere bomen, die niet onbelangrijk zijn voor het groene karakter van de wijk. Bestaand groen en met name grotere bomen zoveel mogelijk te sparen is wenselijk vanuit ecologisch oogpunt alsook gezien vanuit het oogpunt van omwonenden. Het terrein en de voorhanden zijnde houtige beplanting biedt mogelijk plaats aan broedvogels. Bij een eventuele verwijdering hiervan dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen. Verwijdering van bomen of struiken dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (1/2 maart tot 1/2 augustus).

4.6 Archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005) en de resultaten van het in het plangebied uitgevoerde bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek.

Binnen het plangebied is de volgende categorie van belang:

Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd (2009).

Op grond van het bureauonderzoek werden archeologische resten verwacht uit alle archeologische perioden. Het was niet duidelijk of het archeologisch niveau is afgedekt door een plaggendeek en hoe dit plaggendeek eventueel zou zijn.

Teneinde de opgestelde verwachting te toetsen is in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is gebleken dat de bodem in het grootste gedeelte van het bestemmingsplangebied tot minstens 1 meter onder maaiveld verstoord is. Naar verwachting is minstens 60 cm van de top van het dekzand verloren gegaan. In één boring, in het centrale zuiden van het onderzoeksgebied, is een intact podzolprofiel aangetroffen. Het gebied waar een intacte bodem aanwezig is, is echter zeer beperkt. Eventuele archeologische resten zijn derhalve niet (meer) aanwezig.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van nieuwbouw in de vorm van een mondzorgcentrum. De oppervlakte van de nieuwbouw zal een oppervlakte van 200 m² kennen. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

(Sub)recente verstoringen binnen het plangebied hebben echter een vernietigende werking gehad op eventueel aanwezige (behoudenswaardige) archeologische resten. Slechts in een zeer beperkt gedeelte van het bestemmingsplangebied is een intacte bodemopbouw aangetroffen. Dit gebied is echter zeer beperkt. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot evenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.7 Cultuurhistorie

Het pand aan de Dorpsstraat 24 betreft een kleine villa, in 1904 gebouwd als postkantoor met bijbehorend woonhuis en is van algemeen belang voor Ede. Het heeft architectuur- en bouwhistorische waarden vanwege het voor de bouwtijd kenmerkende bouwtype en het typologisch bijzondere concept van postkantoor/woonhuis. Het karakteristieke ontwerp van architect Noorman heeft bijzonder uit- en inwendige details. Het pand heeft stedenbouwkundige en ensemblewaarden vanwege de belangrijke situering in een ensemble (beschermd) notabelenwoningen op een representatieve locatie aan de hoofdader in het dorp. Het pand neemt als onderdeel van dit ensemble, maar ook vanwege de markante hoofd- en kapvorm en de ligging op een ruim, lommerrijk perceel, deels als focus van zichtlijnen, een beeldbepalende positie in. Het pand heeft cultuurhistorische waarde vanwege de bijzondere oorspronkelijke functie van postkantoor, waarmee het verwijst naar de specifieke geschiedkundige ontwikkelingen in Lunteren rond de vorige eeuwwisseling. Hierbij is bijzonder dat het gebouw tot de weinige postkantoren behoort die noch door de Staat noch door de Rijksbouwmeester werden gebouwd. Zie ook de redengevende omschrijving in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4.8 Geluid

Algemeen

Het aandachtsgebied voor geluid langs een (spoor)weg betitelt de Wet geluidhinder als: geluidszone. Binnen de zone is het streven gericht op een akoestisch optimale situatie.

Alle verkeerswegen hebben een geluidszone. De breedte varieert van 200 tot 600 meter. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken, de verkeerssnelheid en de aard van de omgeving. Buiten de zone is in het algemeen het geluidsniveau lager dan 48 dB. Voor de volgende wegen geldt geen zone:

- wegen binnen een woonerf;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter afstand uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan binnen de geluidzone is akoestisch onderzoek verplicht. Er gelden wettelijke grenswaarden voor de bouw van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen, zoals ziekenhuizen en scholen voor basis-, voortgezet- en hoger beroepsonderwijs. Het akoestisch onderzoek richt zich op de te verwachten geluidbelasting en het toetsen van grenswaarden. Ook de doeltreffendheid van maatregelen als voldoende afstand of afscherming is onderwerp van het onderzoek.

De Wet geluidhinder kent een voorkeurs- en een hogere grenswaarde. Voor wegverkeerslawaaï is de voorkeursgrenswaarde: 48 dB. Voor railverkeerslawaaï is de voorkeursgrenswaarde afhankelijk van de functie van het bouwwerk: 53 dB of 55 dB. De maximale grenswaarde voor railverkeerslawaaï is 68 dB. In stedelijk gebied mogen Burgemeester en Wethouders (B&W) voor nieuwe situaties een hogere grenswaarde vaststellen tot 63 dB. In buitenstedelijk gebied mogen B&W voor nieuwe situaties een hogere grenswaarde vaststellen tot 53 dB en voor agrarische bedrijfswoningen 58 dB. Als maatregelen de gevelbelasting niet tot de voorkeursgrenswaarde terugbrengen, mogen B&W voor bepaalde gevallen een hogere grenswaarde vaststellen. Ook deze is afhankelijk van de omgeving: binnen- of buitenstedelijk gebied.

Het bouwplan betreft een medisch centrum voor tandheelkunde. Formeel valt deze functie onder 'andere gezondheidsgebouwen'. Dit betekent dat de Wet geluidhinder van toepassing is indien het medisch centrum is gelegen binnen een geluidzone van een weg of spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

De omringende wegen Boslaan en Dorpsstraat zijn gelegen binnen een 30 km-gebied. 30 km-wegen hebben van rechtswegen geen geluidzone. Dit betekent dat de Wet geluidhinder hierop niet van toepassing is. Omdat deze wegen een hoge verkeersintensiteit hebben, zijn deze wegen echter wél in het akoestisch onderzoek betrokken. Op basis van de berekeningsresultaten wordt de leefomgeving beoordeeld. Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van het normenstelsel zoals is opgenomen in de Wet geluidhinder. Geluidbelastingen van 48 dB (voorkeursgrenswaarde) of minder worden hierin in ieder geval beschouwd als acceptabel.

De geluidbelasting blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Railverkeerslawaaï

Het medisch centrum is gelegen binnen de 100 m brede geluidzone van het spoor. Het betreft de functie 'andere gezondheidsgebouwen' in de situatie nieuwbouw, bestaande spoorweg. De voorkeursgrenswaarde bedraagt hierbij 53 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. De geluidbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB met 2 dB. Dit betreft een meetpunt op de eerste verdieping (gemeten op 4,5 meter hoogte). Meetpunten op de begane grondlaag (gemeten op 1,5 meter hoogte) blijven wel onder de voorkeursgrenswaarde.

Advies bouwplan

Volgens de ingediende plannen zijn de geluidgevoelige ruimten alléén op de begane grond gesitueerd. Hier wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden voor weg- en railverkeerslawaaï. Dit betekent dat voor het huidige bouwplan geen hogere waarde hoeft te worden aangevraagd.

Echter indien óók op de 1^e verdieping geluidgevoelige ruimten (behandelruimten, andere gezondheidsgebouwen) gewenst zijn, moet een hogere grenswaarde van maximaal 55 dB worden vastgesteld door B&W van de gemeente Ede. Tenzij de noordelijk gelegen kopgevel wordt uitgevoerd als 'dove gevel', zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder. In dat geval hoeft de kopgevel namelijk niet te worden meegenomen in de beoordeling en wordt ter plaatse van de overige gevels voldaan de voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï van 53 dB (andere gezondheidsgebouwen).

4.8 Luchtkwaliteit

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Volgens het Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer is de gemeente Ede wettelijk verplicht jaarlijks een rapportage van de luchtkwaliteit vast te stellen. Daarom hebben burgemeester en wethouders van Ede de rapportage luchtkwaliteit 2006 vastgesteld. Uit deze rapportage blijkt niet dat langs de Dorpsstraat te Lunteren de grenswaarden van de Wet milieubeheer worden overschreden. Dit geldt voor de huidige situatie.

Uit het MNP rapport 'Nieuwe inzichten in de omvang van de fijnstofproblematiek' van Maart 2006 (nr. 500093003/2006) blijkt dat in de toekomst de concentraties fijn stof zullen afnemen als gevolg van maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Als gevolg van de maatregelen zullen ook de concentraties Nox afnemen. Omdat de luchtkwaliteit gaandeweg verbetert zal ook in de toekomstige jaren 2010, 2015 en 2020 aan alle grenswaarden van de Wet milieubeheer worden voldaan.

4.9 Verkeer en parkeren

Het mondzorgcentrum zal ontsloten worden vanaf de Kastanjelaan, waarbij gebruik wordt gemaakt van het bestaande pad tussen Kastanjelaan 3 en 5. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie zal meer verkeersstromen teweeg brengen ten opzichte van de huidige situatie.

Verkeerskundig is beoordeeld dat er sprake is van een geringe toename die voldoende afgewikkeld kan worden op de bestaande straten. De Kastanjelaan is ingericht als 30 km/uur gebied en kan deze toename aan. Het karakter van de Kastanjelaan zal hierdoor niet wijzigen.

Het project is gelegen voor wat betreft de bepaling van de noodzakelijke parkeernorm in het gebied "Weinig Stedelijk (Lunteren), rest bebouwde kom".

Voor een dergelijke voorziening moeten er volgens de normering per behandelkamer 1,5 - 2,0 parkeerplaatsen worden aangelegd, met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk. En in principe moet al het parkeren op eigen terrein plaatsvinden. Met vier behandelkamers zijn 8 parkeerplaatsen nodig. Het plan voorziet in 15 parkeerplaatsen waardoor de overlast voor omwonenden zeer beperkt zal blijven. Naar verwachting zijn maximaal 7 personen personeel tegelijk in de praktijk aanwezig.

In de bestaande situatie parkeren bezoekers van de huidige tandartspraktijk ook in de Kastanjelaan. In de toekomst zal deze situatie veranderen doordat het parkeren op het eigen terrein van het mondzorgcentrum kan gaan plaatsvinden in plaats van in de Kastanjelaan.

4.10 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijke kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij 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 beschikbaar.

Voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling zijn de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Ede-Wageningen / Ede centrum) van belang. Over de Dorpsstraat vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De nieuwbouw ligt op circa 40 meter uit de spoorbaan.

De beoordeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de publicatie Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een

actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit genoemde publicatie blijkt dat:

- Op het traject nu en in de toekomst (prognose voor 2010) weinig goederentransport plaatsvindt;
- de 10^{-6} -contour van het plaatsgebonden risico op minder dan 10 meter van de spoorbaan ligt (het bouwplan is buiten deze afstand geprojecteerd);
- het groepsrisico langs het trajecten minder dan 0,1 van de oriënterende waarde bedraagt;
- het plangebied niet in een potentieel aandachtsgebied ligt.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor géén nadere toetsing hoeft plaats te vinden.

In de (nabije) toekomst zal de regelgeving rondom het vervoer van gevaarlijke stoffen worden gewijzigd. De nieuwe regelgeving wordt op dit moment aangeduid met "Basisnet". Het is nog niet duidelijk welke inhoud het uiteindelijke Basisnet gaat krijgen. Naar verwachting zal ook de nieuwe regelgeving niet tot belemmeringen leiden, gezien het feit dat er sowieso langs de spoorbaan een bebouwingsvrije strook van 30 meter wordt aangehouden.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen bezwaren tegen de voorliggende planherziening.

5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. Het plan betreft geen gemeenschappelijke of openbare ruimte. Voor het aanleggen van een eventuele nieuwe inrit is een inritvergunning nodig. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de kaart 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 ontheffingsbevoegdheden. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

6.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. 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. Het betreft hier het bestemmingsplan Lunteren Zuid-De Hul, Dorpsstraat 24 en het bestaat uit een verbeelding, toelichting en planregels.

6.3 Bestemmingen

Maatschappelijk

Voor de maatschappelijke voorzieningen zoals kerken en scholen is de bestemming Maatschappelijk opgenomen. Wat onder maatschappelijk verstaan wordt is bepaald in artikel 1 van de planregels. Door deze wijze van bestemmen zijn de maatschappelijke functies onderling uitwisselbaar.

Tuin

De voortuin behorende bij de vrijstaande woning is tot 'Tuin' bestemd.

Wonen-vrijstaand

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is binnen de bestemming een bouwvlak weergegeven waarbinnen het hoofdgebouw moet zijn gesitueerd. Tevens is aangeduid dat er sprake is van een vrijstaande woning met een bepaald maximale goot- en bouwhoogte.

De functieaanduiding 'Cultuurhistorische waarden' is toegevoegd ter bescherming van het beeldbepalende pand aan de Dorpsstraat 24.

7 Inspraak en overleg

7.1 Voorontwerp

De aanvrager heeft in het voortaject een tiental eigenaren van aangrenzende percelen op de hoogte gebracht van zijn plannen.

De verplichting om inspraak te verlenen op een voorontwerp-bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening, is geschrapt. Het college heeft besloten om geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

7.2 Overleg

Voorafgaand aan de fase van het ontwerp-bestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 plaatsgevonden. De reacties luiden als volgt:

Waterschap Vallei & Eem: geen opmerkingen

Hulpverlening Gelderland Midden: in de omgeving bevinden zich geen inrichtingen met een extern veiligheidsrisico en over de spoorlijn vindt geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Er is geen reden om te adviseren over groepsrisico, rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 20 mei tot en met 30 juni 2010 ter inzage gelegen. In deze periode heeft de gemeente vier zienswijzen ontvangen. Op 31 augustus jl. heeft de hoorcommissie bestemmingsplannen plaatsgevonden. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.