



Bestemmingsplan

Lunteren, Barneveldseweg 1-3

februari 2014
Versie 0301

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Procedure.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Planmethodiek.....	8
2.2	Bestaande situatie.....	8
2.3	Stedenbouwkundige aspecten	8
2.3.1	Het plan.....	8
2.3.2	Situering	8
2.3.3	Oppervlakte en afmetingen.....	8
3	Beleid.....	9
3.1	Europees beleid	9
3.1.1	Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest	9
3.2	Rijksbeleid	9
3.2.1	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	9
3.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2.4	Water.....	10
3.2.5	Ecologie/Natuur	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.3.1	Streekplan Gelderland 2005	12
3.3.2	Provinciale Ecologische Hoofdstructuur	12
3.3.3	Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening 2012	12
3.3.4	Beleidsuitwerking natuur en landschap	13
3.3.5	Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019	13
3.4	Gemeentelijk beleid.....	13
3.4.1	Erfgoedverordening Ede 2012.....	13
3.4.2	Nota "Archeologie in evenwicht" 2012	13
3.4.3	Waterplan.....	14
3.4.4	Handboek Groenstructuur & Groenbeleid Ede	14
3.4.5	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)	15
3.4.6	Parkeerbeleidsplan	15
3.4.7	Woonvisie Ede 2012	15
3.5	Conclusie beleid	15
4	Onderzoek en randvoorwaarden	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2.1	Overwegingen.....	16
4.2.2	Hinderveroorzakende instellingen	16
4.3	Bodem	17
4.4	Water.....	17
4.5	Ecologie.....	17
4.5.1	Wetgeving	17
4.5.2	Beleid	19
4.5.3	Ontwikkeling.....	21
4.5.4	Conclusies en aanbevelingen	21
4.6	Archeologie	21
4.6.1	Situatie archeologie	21
4.6.2	Uitgangspunten voor het bestemmingsplan	22

4.7	Verkeer en parkeren	22
4.8	Geluid	23
4.9	Luchtkwaliteit.....	24
4.10	Externe veiligheid	24
4.11	Brandweer	25
5	Economische uitvoerbaarheid	27
6	Juridische planbeschrijving.....	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Hoofdopzet	28
6.3	Planregels	28
6.4	Bestemmingen	28
7	Inspraak en overleg.....	30
7.1	Overleg.....	30
7.2	Overleg met omwonenden	30
7.3	Zienswijzen.....	30
8	Handhaving	31
8.1	Algemeen	31
8.2	Handhavingprocedure	31

BIJLAGE

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan Lunteren, Barneveldseweg 1-3 rapportnummer L10.010

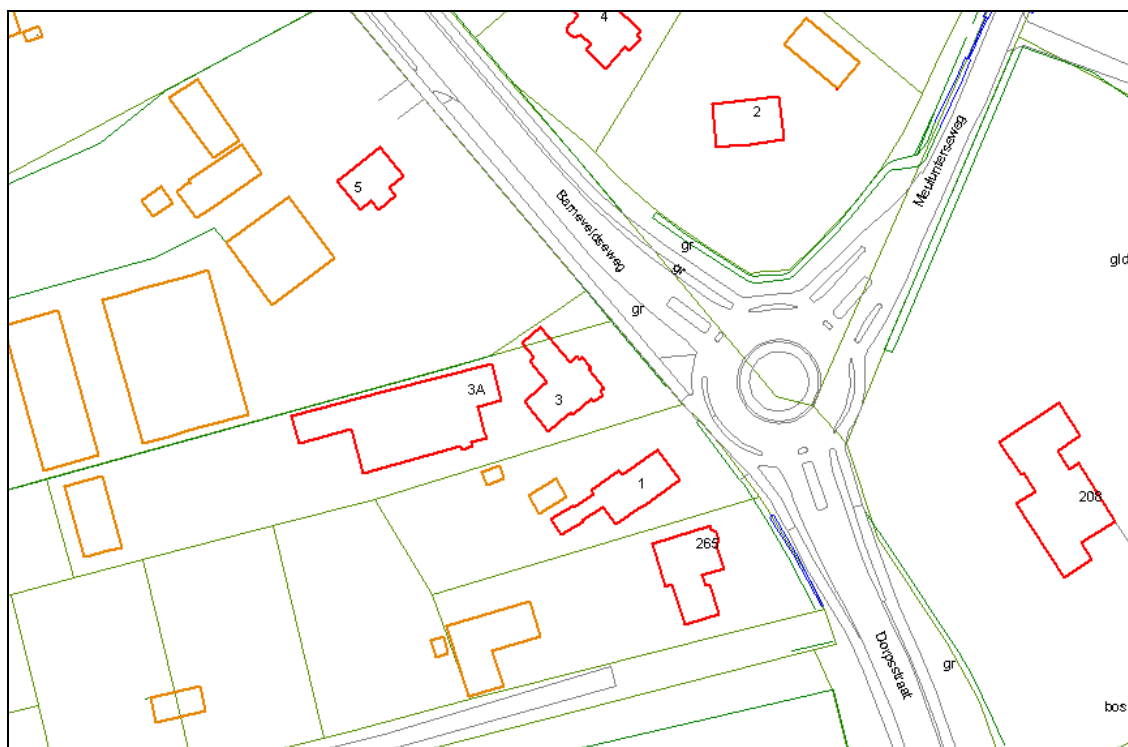
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor dit bestemmingsplan is het verzoek van de eigenaar van de percelen Barneveldseweg 1 en 3 in Lunteren voor de ontwikkeling op het perceel Barneveldseweg 1, van een woongebouw met zes woonunits voor jongeren met een hulpvraag. De ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw gebouw waarin woonunits worden gerealiseerd en de wijziging van de bestemming van een reeds bestaand gebouw. Deze ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan “Lunteren-West”.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen Barneveldseweg 1 en 3 liggen in het noordwesten van Lunteren. Het gebied waar dit plan betrekking op heeft ligt ter hoogte van de rotonde aan de Barneveldseweg, Dorpsstraat en Meulunterseweg in Lunteren.



Figuur 1: Ligging van het plangebied (Bron: Stroomlijn)

1.3 Procedure

Het vaststellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tijdens het opstellen van een bestemmingsplan moet op grond van 3.1.1. van de Bro verplicht vooroverleg gevoerd worden met diverse overlegpartners.

Voor het bestemmingsplan ‘Lunteren, Barneveldseweg 1 en 3’ is geen voorontwerp opgesteld, maar is direct gestart met het opstellen van een ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is dat het plan een wijziging betreft die een geringe invloed heeft op de bestaande situatie. Op het perceel Barneveldseweg 1 wordt een bescheiden woongebouw gerealiseerd en op het perceel Barneveldseweg 3 wordt de bestemming van een reeds bestaand gebouw gewijzigd.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna het, mits geen beroep wordt ingesteld, in werking treedt.

1.4 Geldend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan “Lunteren-West” heeft het perceel Barneveldseweg 1 de bestemming ‘Wonen’. Op dit perceel is de realisatie van een nieuw woongebouw niet toegestaan. Het woongebouw op het perceel Barneveldseweg 3 heeft de bestemming ‘Wonen’ met een nadere aanwijzing voor ‘kamerverhuur’ op de begane grond. Deze bestemming staat woonunits/kamers op de eerste verdieping niet toe.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft het gebied, de gekozen planmethodiek en het grotere kader waarin dit bestemmingsplan geplaatst moet worden. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante rijks -, provinciale -, regionale, en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 4 worden de verschillende haalbaarheidsaspecten beschreven. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 bevat de juridische regeling en in hoofdstuk 7 worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen.

2 Planbeschrijving

2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en de 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 verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

2.2 Bestaande situatie

In het bestemmingsplan “Lunteren-West” heeft het perceel Barneveldseweg 1 de bestemming ‘Wonen’. Op dit perceel is de realisatie van een nieuw woongebouw niet toegestaan. Het woongebouw op het perceel Barneveldseweg 3 heeft de bestemming ‘Wonen’ met een nadere aanwijzing voor ‘kamerverhuur’ op de begane grond.

2.3 Stedenbouwkundige aspecten

2.3.1 Het plan

Het nieuwe woongebouw wordt onderdeel van het ensemble dat gevormd wordt door de bestaande vrijstaande woningen en bedrijfsruimten op de percelen Barneveldseweg 1 en 3. De compositie is zo compact mogelijk gehouden en speelt in op de richting van de bestaande erfbebouwing. Het plan maakt de bouw mogelijk van een gebouw voor jeugdupvang bestaande uit zes studio's met een oppervlakte van circa 30 m² per studio. Van een verdere uitbreiding naar achteren – in de lengterichting van de kavel – is om landschappelijke redenen – afgezien. De bijgebouwen zijn door hun ligging en verschijningsvorm ondergeschikt aan de hoofdbebouwing langs de Barneveldseweg.

In het algemeen wordt terughoudend omgegaan met woonbebouwing op achtererven. In dit geval weegt het maatschappelijk belang echter zodanig zwaar, dat medewerking aan dit plan aanvaardbaar is.

2.3.2 Situering

De bebouwing wordt – als op een boerenerf - gegroepeerd rond een binnenruimte met een groen karakter waar het merendeel van de parkeerbehoefte wordt opgevangen. Het nieuwe gebouw staat parallel aan het bestaande gebouw achter Barneveldseweg 3.

De tuinzone langs de Barneveldse weg blijft onbebouwd. De hier bestaande drie parkeerplaatsen worden gehandhaafd en omzoomd door een groene haag. De noordzijde wordt afgezoomd door een haag en de erfbeplanting van Barneveldseweg 5.

Het ontsluitingsweggetje van de binnenruimte is bescheiden, zodat de groene omzoming van de woningen in stand blijft.

Door de situering van de gebouwen blijven er doorkijkjes naar het landelijke gebied en naar de grote, aan de westzijde van de bebouwing gelegen, siertuin.

De beeldbepalende boom voor de woning op Barneveldseweg 1 wordt gehandhaafd.

2.3.3 Oppervlakte en afmetingen

De oppervlakte van het nieuw te bouwen woongebouw op het perceel Barneveldseweg 1 bedraagt circa 200 m². Met een hoogte van 2,75 meter aan de kant van Dorpsstraat 263 en een hoogte van 3,85 meter aan de kant van Barneveldseweg 3.

3 Beleid

3.1 Europees beleid

3.1.1 Europese landschapsconventie - Landschapsmanifest

De Europese Landschapsconventie (Verdrag van Florence, 2000) is een verdrag waarin het thema landschap integraal behandeld wordt. Belangrijke doelen van dit verdrag zijn bescherming, beheer en inrichting van landschappen en het organiseren van Europese samenwerking op dit gebied. In Nederland is dit uitgewerkt in het Landschapsmanifest. Stichting Landschapsmanifest bestaat uit 48 maatschappelijke organisaties die samen vinden dat het thema landschap hoger op de agenda moet komen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn de volgende projecten beschreven: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voor het bestemmingsplan 'Lunteren, Barneveldseweg 1 en 3' is het Barro voor wat betreft genoemde projecten niet van toepassing.

Een aantal projecten zijn aangekondigd, maar hiervoor moeten nog regels worden opgesteld: Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Electriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. Voor het onderliggende bestemmingsplan wordt in ieder geval rekening gehouden met de Ecologische hoofdstructuur. Hierover wordt in paragraaf 4.5 verder ingegaan.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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 komt 'de gebruiker centraal 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.

3.2.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze 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 (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Voor bestemmingsplannen betekent dit dat de drie treden moeten worden doorlopen:

De 'stappen van de ladder' worden als volgt omschreven:

1. Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Omdat het in het onderhavige bestemmingsplan gaat om een geringe uitbreiding van de bestaande bebouwing en er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, is toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

3.2.4 *Water*

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 4.4.

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.

3.2.5 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 (gebiednummer 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednummer 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 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 (ELenI).

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 4.5 wordt verder ingegaan op het aspect Ecologie.

3.3 *Provinciaal beleid*

3.3.1 *Streekplan Gelderland 2005*

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

3.3.2 *Provinciale Ecologische Hoofdstructuur*

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

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

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

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

3.3.3 *Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening 2012*

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. 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, eerste herziening 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. In paragraaf 3.3.2 is hier al nader op ingegaan. Ook worden de onderzoeksresultaten verder besproken in paragraaf 4.5.

3.3.4 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.

3.3.5 Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP3 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.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Erfgoedverordening Ede 2012

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

In de Erfgoedverordening (hoofdstuk 5) zijn regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente. Dit wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.6.

3.4.2 Nota "Archeologie in evenwicht" 2012

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

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

aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan. Voor het onderdeel Archeologie wordt verder verwezen naar paragraaf 4.6.

3.4.3 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 4.4.

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 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.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

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.

3.4.4 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. De kern Lunteren ligt in de overgangszone en raakt aan de westzijde de openheid van de Gelderse Vallei. Centraal voor Lunteren staat het behouden en versterken van de aanwezige kwaliteiten van de groenstructuur. Behoud van de verschillende landschappelijke karakters, behoud en uitbreiding van de groenvoorzieningen en versterken van de dorpsranden.

3.4.5 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (GVVP)

De hoofdlijnen van het verkeers – en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 staan beschreven in het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), vastgesteld op 3 februari 2005. Het GVVP dient primair om het sectorale beleid op de verschillende aandachtsvelden van verkeer en vervoer te integreren tot een coherent beleid en daarbij prioriteiten aan te geven. Het dient als toetsingskader voor beslissingen op het gebied van verkeer en vervoer binnen de gemeente.

In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden voor dit bestemmingsplan gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

3.4.6 Parkeerbeleidsplan

In december 2007 is het Parkeerbeleidsplan vastgesteld door de gemeenteraad van Ede. In de Nota parkeernormering gemeente Ede (maart 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.

3.4.7 Woonvisie Ede 2012

In de in mei 2012 vastgestelde Woonvisie (en bijbehorende en tevens vastgestelde Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG) en Rapportage Particuliere Woningbouwprojecten) wordt uitgegaan van een ambitie van de realisatie van gemiddeld 500 woningen per jaar voor de periode tot en met 2025. In de Woonvisie wordt verder gesteld dat de komende jaren met name behoefte is aan goedkopere woningen (zowel huur als koop).

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 de gemeente. In de Woonvisie is aangegeven dat met name in de grondgebonden sfeer gebouwd zou moeten worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast is de verwachting dat er de eerstkomende jaren veel vraag is naar goedkope woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Dit is erop gericht om jongere doelgroepen te behouden voor de gemeente c.q. binnen te halen.

3.5 Conclusie beleid

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks -, provinciaal en gemeentelijk beleid. Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de woningbehoefte.

4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante milieuaspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Overwegingen

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

4.2.2 Hinderveroorzakende instellingen

Naast het perceel waar het te bouwen woongebouw is voorzien, is een perceel aanwezig welke een bedrijfsbestemming heeft. Dit perceel Dorpsstraat 263-265 is in het geldende bestemmingsplan Lunteren West bestemd voor bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan van categorieën A en B. Op het perceel was in het verleden een houtbewerkingsbedrijf aanwezig. Daarnaast is bij brief van 22 maart 2006 door de huidige eigenaars aangegeven dat men gebruik wil maken van de mogelijkheid om het perceel een bouwbedrijf te starten.

Een bouwbedrijf valt binnen categorie B. Onder categorie B vallen activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afscheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Dit deel van Lunteren kenmerkt zich als gemengd gebied. In dit gebied komen namelijk verschillende functies voor, zoals wonen, sport en bedrijvigheid. Door het bouwen van het woongebouw aan de Barneveldseweg 1 worden de mogelijkheden op het perceel Dorpsstraat 263-265 niet verder beperkt. De afstand van het te bouwen woongebouw tot het perceel Dorpsstraat 263-265 is namelijk nagenoeg gelijk als de afstand tot de huidige woning aan de Barneveldseweg 1. Als er dus beperkingen zijn voor de ontwikkelingen op het perceel Dorpsstraat 263-265, dan worden deze al veroorzaakt door de bestaande woning. Er blijft sprake van bouwkundige scheiding tussen het bedrijfsperceel en de woningbouw. Er wordt dus ook in de nieuwe situatie voldaan aan de voorwaarden voor categorie B bedrijven.

Geconcludeerd moet worden dat de mogelijkheden op het perceel Dorpsstraat 263-265 in Lunteren niet worden beperkt door het bouwen van het woongebouw aan de Barneveldseweg 1 in Lunteren.

4.3 Bodem

Voor het plangebied is in het recente verleden een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging. Omdat de locatie bovendien is gelegen in een schoon gebied, zoals aangegeven op de bodemkwaliteitskaart, kan er voor de bestemmingsplanprocedure vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

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, dan 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, zoals het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

Geconcludeerd kan worden dat er vrijstelling verleend kan worden van bodemonderzoek voor de bestemmingsplanprocedure.

4.4 Water

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies. Het beleid ten aanzien van water is verwoord in hoofdstuk 3. Hieronder komt de voor het plangebied relevante situatie aan de orde.

Vuilwater

Het vuilwater van de nieuwe woning moet worden aangesloten op de drukriolering in de Barneveldseweg.

Regenwater

Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet naar het grondwater kunnen inzijgen. Het regenwater mag niet worden aangesloten op de drukriolering.

4.5 Ecologie

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen heeft men te maken met de natuurwetgeving en natuurbeleid. 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. In Ede wordt dit EHS beleid aangevuld met gemeentelijk beleid voor de groene verbindingen Veluwe-Allemanskampje en Hoekelum-Bennekomse Meent. Het totaal is het groenblauw casco zoals in het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2008) vastgelegd is.

4.5.1 Wetgeving

4.5.1.1 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

en vogels van de AMvB artikel 75¹. 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, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren;
- Artikel 12: het is verboden eieren van beschermde dieren te zoeken, te rapen, uit het nest te nemen, te beschadigen of te vernielen.

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

4.5.1.2 Gedragscode Flora- en faunawet

Vanaf eind 2010 wordt gemeenten de mogelijkheid geboden de Gedragscode Flora- en faunawet voor Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting te implementeren. Gedragscodes geven onder meer aan hoe bij bepaalde werkzaamheden schade aan de beschermde dier- en plantensoorten kunnen worden voorkomen of tot een minimum beperkt worden.

In zijn algemeenheid geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen (artikelen 8 t/m 12) voor tabel 1 soorten. Indien de gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting gehanteerd wordt geldt onder voorwaarden ook een vrijstelling van de verbodsbepalingen voor tabel 2 soorten en vogelsoorten. Tabel 3 soorten blijven ook bij gebruikmaking van een gedragscode ontheffingsplichtig. De vrijstelling geldt alleen voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

De gedragscode Ruimtelijke Ontwikkelingen en Inrichting is van toepassing op voorbereidende en uitvoerende werkzaamheden als het gaat om de ontwikkeling en inrichting van ruimtelijke projecten door gemeenten en overige organisaties. Handelen volgens deze gedragscode is alleen vereist indien (mogelijk) beschermde soorten voorkomen op en nabij de project- of werklocatie.

4.5.1.3 Natuurbeschermingswet 1998

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

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

¹ 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.

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

Afhankelijk van de ligging en aard van de beoogde ontwikkelingen ten opzichte van de Natura 2000 gebieden dienen bestemmingsplanwijzigingen en ontwikkelingen die mogelijk negatieve effecten teweeg brengen op het gebied, getoetst te worden aan de Natuurbeschermingswet. Ook 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.

Voor de Natura 2000 gebieden zijn instandhoudingsdoelen voor habitattypen en soorten geformuleerd. Deze aangewezen habitattypen en soorten dienen in een gunstige staat van instandhouding behouden of, in voorkomende gevallen, herstelt te worden. Wanneer de Natura 2000 beheerplannen voor de Veluwe en het Binnenveld gereed zijn dienen ontwikkelingen, naast de instandhoudingsdoelen, ook getoetst te worden aan de beheermaatregelen. In de beheerplannen staat aangegeven welke activiteiten zonder vergunning in het gebied mogen plaatsvinden. Zolang het beheerplan nog niet is vastgesteld, is zogenaamd ‘bestaand gebruik’ in de meeste gevallen niet vergunningplichtig.

4.5.2 Beleid

4.5.2.1 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 een ander gebruik 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.

Voor de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat wijzigen van het bestemmingsplan uitsluitend wordt toegestaan wanneer er sprake is van redenen van groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn. Toch zijn er in de verschillende onderdelen van de EHS nog wel ontwikkelingen mogelijk, met name in de EHS-verweving en EHS-verbinding en op plaatsen waarvoor geen specifieke natuurdoelen geformuleerd zijn. De kernkwaliteiten en omgevingscondities vormen hiervoor het toetsingskader. Ontwikkelingen zijn mogelijk, wanneer deze, de kernkwaliteiten van de EHS versterken en bijdragen aan de realisatie van de EHS. De provincie Gelderland heeft de wezenlijke kenmerken en waarden beschreven in de ‘Streekplanuitwerking - Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur’.

In de Nota Ruimte worden 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.

In het agrarisch gebied van Ede liggen twee Provinciale Ecologische verbindingzones (EVZ). De EVZ Lunterse Beek heeft als doel de natuurgebieden Veluwe en Utrechtse Heuvelrug te verbinden. De ecologische modellen das en kamsalamander zijn van toepassing. De EVZ Lunterse Beek-Rijn heeft als doel de landgoederen en natuurgebieden nabij de Lunterse Beek en langs de Slaperdijk te verbinden met de natuurgebieden in het Binnenveld en de Nederrijn. De ecologische modellen vuurvlieder en kamsalamander zijn van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten beoordeeld worden op het voorkomen van onomkeerbare effecten die het functioneren van de EVZ onmogelijk maken.

4.5.2.2 Gemeentelijke groene verbindingen

In het Ontwikkelingsplan Buitengebied zijn de gemeentelijke groene verbindingen in het agrarisch gebied vastgelegd. Voor deze gebieden is een extra impuls voor landschap gewenst, de ambitie is 5% landschapselementen te realiseren vergelijkbaar met model Das. Het zijn de groene verbindingen Hoekelum-Bennekomse Meent (-Utrechtse Heuvelrug) en Veluwe/Doesburger Eng-Allemanskampje (-Utrechtse Heuvelrug). Deze zones hebben zowel een ruimtelijke doelen als groene wig tussen verstedelijking en stedelijke uitloopgebied, als ecologische doelen die bijdragen aan de algemene natuurkwaliteit en mogelijkheden voor migratie.

4.5.2.3 Situatie plangebied

De kortste afstand van het plangebied tot het Luntersche Buurtbos, dat onderdeel is van het Natura 2000 gebied de Veluwe, is zo'n 350 meter. Hierbij geldt dat de bebouwing van Lunteren Oost als buffer fungeert tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS. Aan de oostzijde van Lunteren liggen de EHS onderdelen: EHS-Natuur en ecologische verbindingzone (zie figuur 2).



EHS Vastgesteld door PS juli 2009

■ Natuur

■ Verweven

■ Ecologische verbindingzone

Figuur 2: EHS vastgesteld door Provinciale Staten in juli 2009

4.5.3 Ontwikkeling

4.5.3.1 Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS). Het dichtst gelegen Natura 2000 gebied Veluwe is gelegen op 1 kilometer van het plangebied. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

4.5.3.2 Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden 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. Wanneer 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. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

4.5.4 Conclusies en aanbevelingen

4.5.4.1 Conclusies

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van de EHS is dan ook niet noodzakelijk.

Gezien de voorgenomen ingreep (geen sloop van gebouwen of grote delen van gebouwen) komen er geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten in het geding. Er hoeft daarom ook geen nader onderzoek plaats te vinden naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Mogelijk wordt de op de planlocatie aanwezige houtige beplanting door vogels gebruikt als broedgelegenheid, de eventuele verwijdering van bomen of struiken dient in ieder geval buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

4.6 Archeologie

4.6.1 Situatie archeologie

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)².

In onderstaand figuur is het plangebied zichtbaar op het archeologische kaartblad van de Cultuurhistorische Waardenkaart. De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 cm dikke laag grond.

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige plangebied zijn geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen bekend. Ten noordoosten van het plangebied aan de Meulunterseweg is in 2004 een inventariserend

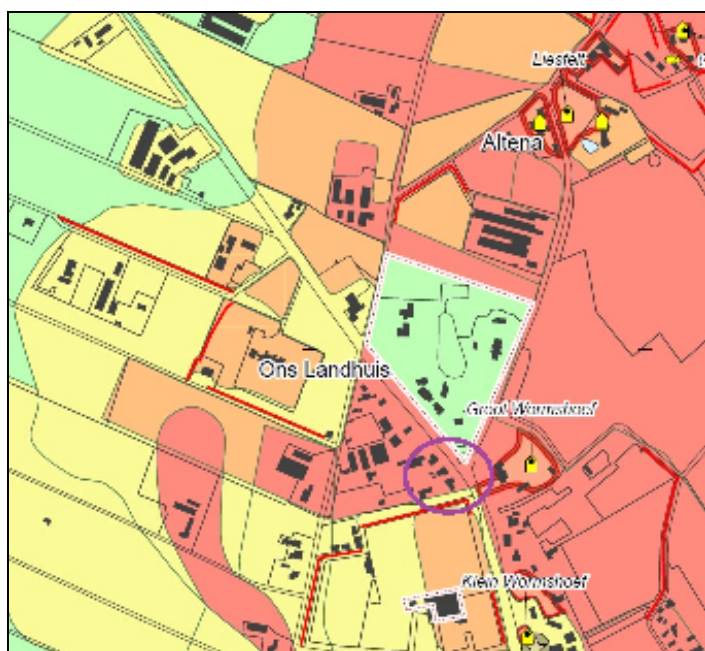
² RAAP-rapport 2500.

archeologisch veldonderzoek uitgevoerd, als basis waarvan in het betreffende gebied geen archeologische vindplaatsen meer worden verwacht (groene kleur, zie figuur).³

4.6.2 Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Dit plan voorziet in interne bestemmingswijzigingen, die geen effect hebben op de archeologie, en de bouw van een nieuw pand. Dit pand heeft een oppervlakte van ca. 200 m² en zal achter de bestaande bebouwing aan de Barneveldseweg 1 worden gerealiseerd. De oppervlakte van de nieuwbouw is kleiner dan de in de gemeentelijke archeologienota vastgelegde ondergrenzen voor archeologisch onderzoek in gebieden met een hoge verwachting (250 m², zie verder paragraaf 3.4.2). Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van belangrijke archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek of een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij de minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die tijdens nieuwbouw wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (artikel 53, lid 1 Monumentenwet 1988).



Figuur 3: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500). Met plangebied in paars.
Voor meer informatie zie: www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/cultuur/archeologie

4.7 Verkeer en parkeren

In 2011 heeft de gemeenteraad van Ede de Nota Parkeernormering vastgesteld. Eén van de uitgangspunten van deze nota 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. Hier wordt in dit bestemmingsplan aan voldaan.

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 deze nota.

Wat betreft het parkeren zijn voor Lunteren de volgende normen van toepassing. Voor de functies in het plangebied zijn deze als volgt:

³ ADC-rapport 289.

Woningen	groter dan 120 m ²	1,8 parkeerplaats per woning
	81 m ² - 120 m ²	1,7 parkeerplaats per woning
	kleiner of gelijk aan 80 m ²	1,4 parkeerplaats per woning
	kamerverhuur	0,5 parkeerplaats per kamer

Ten aanzien van woningen worden voor parkeren op eigen terrein reductiefactoren toegepast. Zo kunnen twee parkeerplaatsen op eigen terrein niet als twee worden meegeteld, omdat deze minder efficiënt kunnen worden benut dan een openbare parkeerplaats. Deze reductiefactoren zijn als volgt:

Parkeeroplossing	factor
Een enkele parkeerplaats op eigen terrein, zonder garage	0,8
Enkele oprit met garage	1,0
Een (in pandige) garage (waar voor fiets een alternatieve berging is)	0,4
Een (in pandige) garage (waar voor fiets geen alternatieve berging is)	0,0
Een lange privé-parkeerplaats (min. 10 meter lengte) met garage	1,3
Lange privé-parkeerplaats (min. 10 meter lengte) zonder carport of garage	1,0
Privé dubbele parkeerplaats (min. 4,5 meter breed excl. fietserstoegang)	1,7
Plaats op parkeerhof (privé/mandelig terrein) gekoppeld aan een woning	1,0
Openbare parkeerplaats door een ieder te gebruiken	1,0

Voor het onderhavige plan betekent dit dat er minimaal 12 parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Dit aantal is als volgt opgebouwd:

- Woning op Barneveldseweg 1: 1,8 parkeerplaats
- Woning op Barneveldseweg 3: 1,8 parkeerplaats
- 6 kamers op het perceel Barneveldseweg 1: 3 parkeerplaatsen
- 10 kamers op het perceel Barneveldseweg 3: 5 parkeerplaatsen
- TOTAAL 11,6 parkeerplaatsen

4.8 Geluid

Wettelijk kader

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

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

- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein mogelijk maken;
- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming (zoals woningen) in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

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

weg bedraagt 63 dB. Wegen met een 30 km/uur-regime hebben geen wettelijke zone en vallen niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dient de geluidsbelasting vanwege wegen met een 30 km/uur-regime wel inzichtelijk te worden gemaakt.

Beschouwing plangebied

De percelen Barneveldseweg 1-3 in Lunteren liggen in de geluidszone van de Barneveldseweg, de Dorpsstraat en de Meulunterseweg. Alleen het planologisch mogelijk maken van het woongebouw op het perceel Barneveldseweg 1 is een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder. De overige gebouwen zijn bestaand en zijn reeds in de huidige situatie geluidsgevoelig. De wijziging van de bestemming, van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' doet daar niets aan af. Voor deze panden is dus geen toetsing aan de Wet geluidhinder nodig.

Ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van het woongebouw op het perceel Barneveldseweg 1 is reeds een akoestisch onderzoek opgesteld (rapportnummer L10.010 van 13 augustus 2013). Hieruit blijkt dat ter plaatse van het nieuw te realiseren woongebouw wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Het onderzoeken van geluidreducerende maatregelen of het voeren van een hogere waarden procedure is dan ook niet aan de orde: het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van het woongebouw.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

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.

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.

Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling op de percelen aan de Barneveldseweg 1-3 in Lunteren blijft ver onder deze grens. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van het woongebouw.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

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.

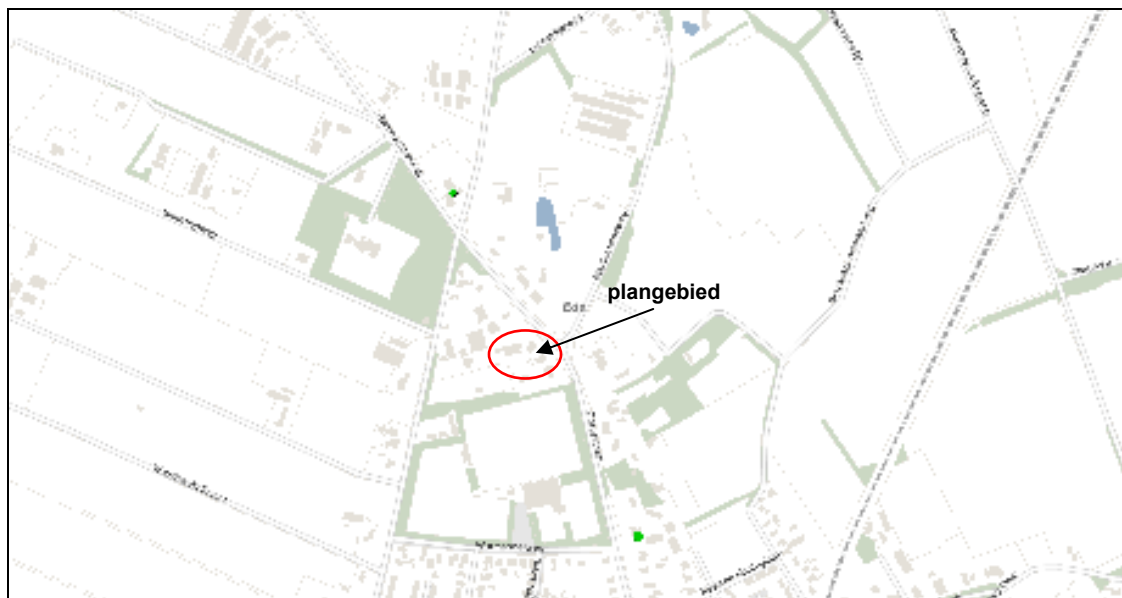
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.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

Beschouwing plangebied

In de omgeving van de plangebieden zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen relevante risicobronnen gelegen (zie uitsnede risicokaart in figuur 1). Over de wegen nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging en de realisatie van het woongebouw.



Figuur 4: Uitsnede risicokaart

4.11 Brandweer

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 "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenbestrijding (september 2003) 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 tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Conclusie

De brandweer kan instemmen met onderhavig bestemmingsplan.

5 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

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 op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er 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 tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben de 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, Barneveldseweg 1-3” en het bestaat uit een verbeelding (nummer L13017), toelichting en planregels.

6.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

6.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen ‘Gemengd’, ‘Tuin’ en ‘Wonen’.

Gemengd

De maatschappelijke functies zijn opgenomen in de bestemming ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming is de toegestane bebouwing in een bouwvlak vervat, waarbij tevens de maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn aangegeven.

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 meter (als er ten minste 2 meter resteert tot de openbare weg). Verder zijn de legaal bestaande gebouwen positief bestemd, dat wil zeggen deze mogen blijven staan en worden vervangen.

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 achter de achtergevelrooilijn.

Aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen zijn toegelaten op ten minste 3 meter 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.

7 Inspraak en overleg

7.1 Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Waterschap Vallei & Eem en Hulpverlening Gelderland Midden.

Waterschap Vallei & Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn

Het Waterschap geeft aan dat het afkoppelen van het hemelwater en laten infiltreren op het eigen perceel is conform het beleid van het Waterschap is. Geadviseerd wordt om in de toelichting te verwijzen naar het gemeentelijk hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" waar het gebruik van bouwmaterialen die niet uitlogen is opgenomen, zodat het afstromende en infiltrerende hemelwater het grondwater niet vervuult.

Reactie gemeente

In paragraaf 3.4.3 is het verbod op het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink opgenomen.

Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden, Postbus 5364, 6802 EJ Arnhem

De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) geeft aan dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Hierdoor is het aspect externe veiligheid niet relevant voor de beoogde ontwikkeling. Er is dan ook voor de VGGM geen reden om te adviseren over de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid.

Wel wordt geadviseerd om bij brandweer Ede advies te vragen over de bluswatervoorziening(en) en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweerzorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente

In het kader van dit bestemmingsplan heeft overleg met de brandweer plaatsgevonden. Het advies van de brandweer is opgenomen in paragraaf 4.11 van deze toelichting.

Voor het overige wordt deze reactie voor kennisgeving aangenomen.

7.2 Overleg met omwonenden

De aanvrager heeft de eigenaren van de aangrenzende percelen op de hoogte gebracht van zijn plannen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 september 2013 tot en met 6 november 2013 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze tegen het bestemmingsplan ingediend. Om de indiener van de zienswijze in de gelegenheid te stellen de zienswijze modeling toe te lichten, heeft er op 12 december 2013 een zienswijzenoverleg plaatsgevonden.

De ingediende zienswijze is in bijgaande zienswijzennota samengevat en van een antwoord voorzien.

Het verslag van het zienswijzenoverleg is aan deze zienswijzennota toegevoegd.

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 de overtreding is in 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 of bestuursdwang worden toegepast.