



## **Bestemmingsplan**

**Lunteren, Schaepmanstraat 2 / Vaarkamper Engweg 11  
en 13**

12 juli 2018  
Versie 0301  
NL.IMRO.0228.BP2018LUNC0001-0301





# Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                     | <b>7</b>  |
| 1.1      | <i>Aanleiding .....</i>                                    | 7         |
| 1.2      | <i>Ligging en begrenzing plangebied .....</i>              | 7         |
| 1.3      | <i>Procedure.....</i>                                      | 8         |
| 1.4      | <i>Geldende bestemmingsplannen.....</i>                    | 8         |
| 1.5      | <i>Leeswijzer.....</i>                                     | 8         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving.....</b>                               | <b>9</b>  |
| 2.1      | <i>Planmethodiek.....</i>                                  | 9         |
| 2.2      | <i>Bestaande situatie.....</i>                             | 9         |
| 2.3      | <i>Toekomstige situatie .....</i>                          | 10        |
| 2.4      | <i>Welstandsnota.....</i>                                  | 14        |
| <b>3</b> | <b>Beleid.....</b>                                         | <b>15</b> |
| 3.1      | <i>Rijksbeleid .....</i>                                   | 15        |
| 3.1.1    | <i>Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening.....</i> | 15        |
| 3.1.2    | <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....</i>       | 15        |
| 3.1.3    | <i>Ladder van duurzame verstedelijking.....</i>            | 16        |
| 3.2      | <i>Provinciaal beleid.....</i>                             | 17        |
| 3.2.1    | <i>Omgevingsvisie .....</i>                                | 17        |
| 3.2.2    | <i>Omgevingsverordening Gelderland .....</i>               | 18        |
| 3.3      | <i>Gemeentelijk beleid .....</i>                           | 19        |
| 3.3.1    | <i>Parkeerbeleidsplan .....</i>                            | 19        |
| 3.3.2    | <i>Cultuurhistorie.....</i>                                | 19        |
| 3.3.3    | <i>Duurzaamheid .....</i>                                  | 21        |
| 3.4      | <i>Conclusie beleid.....</i>                               | 21        |
| <b>4</b> | <b>Onderzoek en randvoorwaarden .....</b>                  | <b>22</b> |
| 4.1      | <i>Inleiding.....</i>                                      | 22        |
| 4.2      | <i>Bedrijven en milieuzonering.....</i>                    | 22        |
| 4.3      | <i>Hoogspanningslijnen.....</i>                            | 23        |
| 4.4      | <i>Bodem.....</i>                                          | 24        |
| 4.5      | <i>Water.....</i>                                          | 26        |
| 4.6      | <i>Ecologie/natuur.....</i>                                | 28        |
| 4.7      | <i>Archeologie.....</i>                                    | 31        |
| 4.8      | <i>Cultuurhistorie.....</i>                                | 34        |
| 4.9      | <i>Geluid (weg- en railverkeerslawaaï) .....</i>           | 38        |
| 4.10     | <i>Luchtkwaliteit .....</i>                                | 39        |
| 4.11     | <i>Verkeer en parkeren.....</i>                            | 40        |
| 4.12     | <i>Externe veiligheid .....</i>                            | 41        |
| 4.13     | <i>Veiligheid.....</i>                                     | 42        |
| 4.14     | <i>Energie.....</i>                                        | 43        |
| <b>5</b> | <b>Financiële uitvoerbaarheid.....</b>                     | <b>44</b> |
| <b>6</b> | <b>Juridische planbeschrijving .....</b>                   | <b>45</b> |
| 6.1      | <i>Inleiding.....</i>                                      | 45        |
| 6.2      | <i>Bestemmingsplanregels.....</i>                          | 45        |
| 6.2.1    | <i>Inleidende bepalingen .....</i>                         | 45        |
| 6.2.2    | <i>Bestemmingsbepalingen .....</i>                         | 45        |
| 6.2.3    | <i>Algemene bepalingen.....</i>                            | 46        |

|       |                                    |    |
|-------|------------------------------------|----|
| 6.2.4 | Overgangs- en slotbepalingen ..... | 46 |
| 6.3   | <i>Bestemmingen</i> .....          | 46 |
| 7     | Inspraak en overleg.....           | 47 |
| 7.1   | <i>Burgerparticipatie</i> .....    | 47 |
| 7.2   | <i>Wettelijk vooroverleg</i> ..... | 47 |
| 7.3   | <i>Zienswijzen</i> .....           | 47 |
| 8     | Handhaving .....                   | 48 |
| 8.1   | <i>Algemeen</i> .....              | 48 |
| 8.2   | <i>Handhavingsprocedure</i> .....  | 48 |
| 9     | Bijlagen .....                     | 49 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De Hersteld Hervormde Gemeente van Lunteren gaat verhuizen naar de rand van de Westzoom. Binnen de nieuwbouwontwikkeling van het plan 'De Haverkamp' wordt een nieuw kerkgebouw gerealiseerd. Daarmee komt de Bethelkerk aan de Schaepmanstraat 2 te Lunteren vanaf begin 2018 vrij. De bestaande bebouwing is niet geschikt voor hergebruik ten behoeve van een andere functie. Daarom wordt de bestaande bebouwing gesloopt en wordt de locatie in herontwikkeling genomen. Twee aangrenzende woningen aan de Vaarkamper Engweg 11 en 13 maken kadastraal onderdeel uit van het totale perceel. Vanwege de matige staat van onderhoud is gekozen om deze woningen te slopen en te betrekken bij de ontwikkeling.

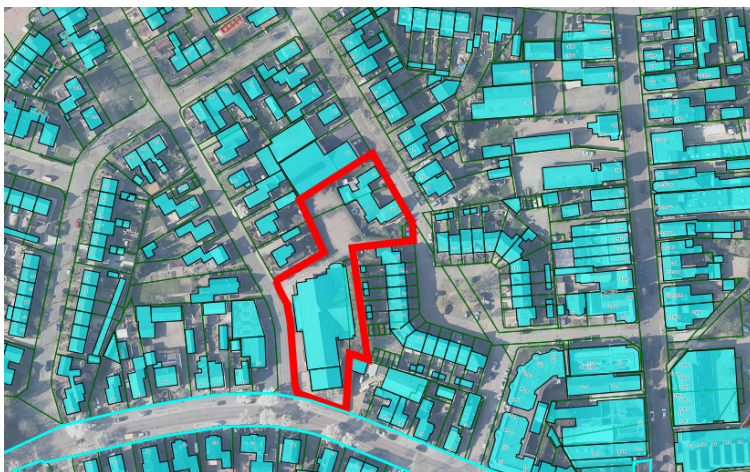
In samenwerking met zorgaanbieder Careander heeft de ontwikkelaar een plan opgesteld om de zorg van Careander te centraliseren op deze locatie. Het gaat hoofdzakelijk om cliënten die nu al woonachtig zijn in Lunteren (De Bongerd en diverse woonlocaties). Kort samengevat zal er een woon-zorgcomplex worden gerealiseerd op de hoek Schaepmanstraat/ Postweg met maximaal 25 zorgappartementen. Ter plaatse van de te slopen woningen aan de Vaarkamper Engweg wordt een gebouw gerealiseerd ten behoeve van 18 zorgstudio's.

Het beoogde nieuwbouwplan ten behoeve van Careander past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' kan globaal als volgt worden omschreven:

- de noordzijde grenst aan de zijtuin van de woning aan de Vaarkamper Engweg 15;
- de zuidzijde grenst aan de postweg;
- de oostzijde grenst deels aan de achtertuinen van de woningen aan de Vaarkamper Engweg en deels aan de zijtuin van Postweg 22;
- de westzijde grenst aan de Schaepmanstraat.



Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

### **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.

De formele bestemmingsplanprocedure start met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken. Hierover zal worden gepubliceerd in Ede Stad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. In die periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan. De gemeenteraad beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

In overleg met de ontwikkelaar en Careander is gekozen voor een gecoördineerd proces op basis van de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening. Dat betekent dat de wijziging van het bestemmingsplan en de benodigde omgevingsvergunning gelijktijdig in procedure worden gebracht.

### **1.4 Geldende bestemmingsplannen**

In het geldende bestemmingsplan 'Lunteren', hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 11 december 2014, heeft het perceel Schaepmanstraat 2 een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'religie'. Het perceel Vaarkamper Engweg 11 heeft een maatschappelijke bestemming met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Het perceel Vaarkamper Engweg 13 heeft een woonbestemming.

Het beoogde nieuwbouwplan ten behoeve van Careander past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de passende planologische basis om de herontwikkeling te realiseren.

### **1.5 Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 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. De bijlagen behorend bij het bestemmingsplan zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

## **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**

#### *Huidige Locatie*

De locatie ligt in een woonomgeving nabij het centrum van Lunteren en grenst aan drie wegen: De Postweg, de Schaepmanstraat en de Vaarkamper Engweg. De Postweg en de Vaarkamper Engweg vormen oude historische routes in Lunteren. De Schaepmanstraat dateert van na de Tweede Wereldoorlog.

Op de hoek van de Postweg en Schaepmanstraat staat nu een kerkgebouw. Het betreft een vrij fors gebouw dat dateert uit het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw. Het gebouw heeft een sobere, ingetogen uitstraling, dat aansluit bij de sobere vormgeving van de woningen aan de Schaepmanstraat. De kerk vormt als gebouw een verbijzondering in de bebouwing te midden van de woningen rondom. Opvallend is echter dat er stedenbouwkundig geen sprake is van een verbijzondering in de ruimtelijke opbouw. Het kerkgebouw voegt zich min of meer naar de omliggende straten zoals gebruikelijk is bij woonbebouwing. De kerk kent dan ook geen ruime buitenruimte bijvoorbeeld in de vorm van een plein. Het gebouw grenst op relatief korte afstand aan de omliggende straten en aan de achterzijde aan de achtertuinen van de woningen aan de Vaarkamperhof en deels aan de zij tuin van Postweg 22.

Tussen de Schaepmanstraat en de Vaarkamper Engweg ligt een parkeerterrein dat dienst doet voor de kerk. Aan de Vaarkamper Engweg staan twee kleine woningen uit het begin van de vorige eeuw met ondiepe achtertuinen die grenzen aan de parkeerplaats van de kerk. De woning op nummer 11 heeft een Maatschappelijke bestemming, de woning op nummer 13 heeft een woonbestemming. Beide hebben een matige staat van onderhoud. Zowel de kerk als de twee woningen worden gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling op deze locatie.

De hoeveelheid groen op de locatie is beperkt. De percelen zijn grotendeels bebouwd of verhard. Aan de achterzijde van de kerk staan verscheidene bomen als een bosschage bij elkaar met weinig ruimte om te groeien. Deze bomen dienen nu als afscherming naar de achterliggende bomen aan de Vaarkamperhof, maar zullen niet gehandhaafd kunnen blijven bij de nieuwe invulling. Na realisatie van het plan zal hiervoor een nieuwe groeninvulling worden gerealiseerd in combinatie met het parkeerterrein. Meer hierover leest u in paragraaf 2.3.

#### *Omgeving*

De directe omgeving van de locatie wordt bepaald door woningbouw. De Postweg wordt ter hoogte van de locatie gekenmerkt door gevarieerde en eenvoudige vrijstaande woningen van overwegend een laag met kap. Ook de kerk heeft aan de zijde van de Postweg een bescheiden hoogte van een laag met kap. Direct ten oosten van de locatie staat een dubbele woning van twee lagen met kap. Dichter naar het centrum van Lunteren wordt de bebouwing verdicht met o.a. appartementengebouwen van twee lagen met kap en drie woonlagen.

De Schaepmanstraat wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met een bescheiden flauwe of een ruime kap. De woningen hebben maximaal twee woonlagen. Aan de overzijde van de kerk staat juist lage (platte) gebouw dat geheel niet aansluit bij de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Door de prominente ligging in de knik van de straat en de vele verharding valt dit juist extra op.

De Vaarkamper Engweg wordt gekenmerkt door gevarieerde dorpse woningbouw. Aan de zuidzijde van de weg staat een variatie van bescheiden vrijstaande woningen van een

bouwlaag en een kap. Aan de noordzijde staan driekappers en tweekappers met een bescheiden kap. Aan beide zijden hebben de woningen twee woonlagen en eventueel een kleine zolderverdieping.

De Vaarkamper Engweg loopt ter hoogte van de achterzijde van de kerk over in Vaarkamperhof. Deze hof is als inbreiding gebouwd in 1995. De bebouwing bestaat uit eenvoudige rijenwoningen van een en twee lagen met een kap die rond een hof gegroepeerd zijn. Het plan ligt te midden van de historische wegen, maar doet in situering, vorm en architectuur geen enkel recht aan de oude structuren. Het vormt een invulling die geheel op zichzelf staat.

### **2.3 Toekomstige situatie**

De nieuwe invulling van de locatie bestaat uit twee woonzorggebouwen. Het ene gebouw is gesitueerd op de locatie van de huidige kerk, het andere gebouw staat op de locatie van de huidige twee woningen aan de Vaarkamper Engweg. Beide gebouwen zijn bedoeld voor zorgwoningen en worden als een totaalplan ontwikkeld, waarbij elk gebouw een eigen doelgroep heeft. Op deze manier ontstaat er een woonzorgcluster te midden van een woonbuurt en nabij het centrum van Lunteren. De zorgwoningen krijgen daarmee een plek midden in de samenleving van Lunteren. Doordat de afzonderlijke gebouwen zich aan twee verschillende straten bevinden blijft de invloed van het woonzorgcluster op de omgeving beperkt.

Beide panden liggen aan de straat en grenzen aan de achterzijde -al dan niet direct- aan de achtertuinten van de achterliggende woningen. Een alzijdige oriëntatie is dan ook niet wenselijk. Om de privacy van de omliggende woningen zo veel mogelijk te waarborgen en om aan te sluiten bij de dorps straatbeeld, zijn de wooneenheden bij beide panden zo veel mogelijk aan de straatzijde gesitueerd en op de openbare ruimte georiënteerd.

In het pand op de hoek van de Postweg/Schaepmanstraat worden maximaal 25 zorgeenheden ondergebracht. Het pand bestaat uit twee lagen en een kap en biedt ruimte aan drie woonlagen. Het gebouw volgt in de basis de contouren van het huidige kerkgebouw en komt daarmee niet dicht op de omliggende bebouwing te staan.

Uitgangspunt voor de bebouwing is het aansluiten bij de karakteristiek van de omgeving door middel van een dorps uitstraling. Om een dorps straatbeeld te creëren krijgt het pand een duidelijk geleding met een afwisseling van topgevels en langshevels, waarmee het beeld van een kleinschalige en individuele invulling wordt gecreëerd. Deze geleding wordt versterkt door een verspringende rooilijn. De derde woonlaag krijgt een bescheiden uitstraling door het pand een herkenbare kap te geven met een dakhelling van maximaal 60° en voorzien van dakkapellen. Het gebouw krijgt aan de achterzijde deels een lage goot om een vriendelijke overgang naar de achterliggende woningen te creëren.

Het pand aan de Vaarkamper Engweg biedt plaats aan maximaal 18 zorgstudio's die zijn bedoeld voor intensieve groepsgerichte zorg. Dit pand bestaat eveneens uit twee lagen en een kap en biedt ook ruimte aan drie woonlagen. Om aan te sluiten bij de eenvoudige dorps karakteristiek van de Vaarkamper Engweg, krijgt het pand de verschijningsvorm van een blokje reguliere rijwoningen in plaats van een appartementengebouw. Het pand wordt daarbij voorzien van een zadeldak en herkenbare dakkapellen. Om dit te kunnen realiseren blijft het aantal studio's op de 3<sup>e</sup> woonlaag beperkt. Met deze uitstraling wordt ook een overgang gecreëerd naar de bebouwing aan de Vaarkamperhof.

De studio's zijn allen georiënteerd op de Vaarkamper Engweg. Gemeenschappelijke woonkamers zijn eveneens georiënteerd op de straat of bevinden zich aan de achterzijde op de begane grond. Op die manier krijgt dit pand ook een duidelijke voor- en achterzijde die inspeelt op de privacy-behoefte van de achterliggende woningen.





### Plan buitenruimte

Aan de achterzijden van beide panden worden parkeervakken aangelegd en bergingen geplaatst om te voorzien in de parkeerbehoefte en benodigde bergruimte. Achter het pand aan de Schaepmanstraat worden in plantvakken tussen de parkeervakken nieuwe 1e grootte bomen (lindes) aangeplant als afscherming naar de achterliggende woningen aan de Vaarkamperhof. Achter het pand aan de Vaarkamperengweg worden eveneens 1e en 2e grootte bomen (beuken en prunus) aangeplant als afscherming naar de woningen aan de Schaepmanstraat. Langs de erfgrens met Postweg nr. 22 worden leibomen geplant als afscherming tussen het nieuwe pand en de woning. Om het pand aan de Schaepmanstraat verder in te passen worden op de hoeken van het pand 1e grootte bomen (valse Christusdoorn en zomereik) aangeplant. De erven worden geheel omzoomd door een beukenhaag. Daarmee wordt er een robuuste en duurzame nieuwe groenstructuur aangelegd. Deze kan naar eigen inzicht worden aangevuld met tuinen en dergelijke.

### Voorwaardelijke verplichting

Voor de ruimtelijke inpassing van het nieuwe woonzorgcomplex in relatie tot de bestaande omgeving worden de landschappelijke inpassing opgenomen als een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan. Daarmee wordt geborgd dat de aanplant wordt gerealiseerd en in stand gehouden.



Afbeelding: landschappelijke inpassing

## **2.4 Welstandsnota**

De locatie is opgenomen in de Welstandsnota 2013. Het terrein van de kerk grenst aan de Postweg en maakt deel uit van het “Historisch Dorpsgebied”. De waarde van deze gebieden ligt in het historische karakter van de bebouwing en straten. Ze laten een beeld zien van de ontstaansgeschiedenis van de dorpen. De veelal kleinschalige en gevarieerde bebouwing en functies geven de straten levendigheid en een eigen kleur aan het dorp.

Het terrein aan de Vaarkamper Engweg maakt deel uit van de “Dorpse uitbreidingen”. De waarde van deze buurten ligt in de dorpse informele opbouw. Er is samenhang in diversiteit, panden hebben een eigen identiteit zonder opzichtig te zijn. Tezamen met de ongedwongen ritmiek in het bebouwingspatroon zorgt dit voor een gevarieerd straatbeeld.

## **3 Beleid**

### **3.1 Rijksbeleid**

#### **3.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening**

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten 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, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' is het Barro op deze onderdelen niet van toepassing.

#### **3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

De SVIR vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk benoemt binnen deze drie Rijksdoelen 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen.

In de SVIR geeft het kabinet aan hoe het de bereikbaarheid in Nederland de komende jaren wil verbeteren. De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de

hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het voorliggende bestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' past binnen deze kaders.

### **3.1.3 Ladder van duurzame verstedelijking**

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro (gewijzigd per 1 juli 2017) moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### Ondebouwing nieuwbouw voor Careander

In Lunteren wordt in de huidige situatie door Careander aan 33 cliënten zorg en ondersteuning geboden op basis van een WLZ-indicatie. Deze zorg wordt momenteel aangeboden in verschillende accommodaties verspreid in Lunteren. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuw woonzorgcomplex te realiseren ten behoeve van Careander waarmee de zorg centraal aangeboden kan worden door Careander. De nieuwbouw ligt in bestaand stedelijk gebied waarbij sprake is van transformatie van leegstaand vastgoed (Schaepmanstraat 2 en Vaarkamperengweg 11 en 13). De herontwikkeling past daarmee goed bij het uitgangspunt van de 'ladder' om eerst de behoeftevraag in te vullen binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand vastgoed.

Het nieuwe woonzorgcomplex bestaat uit twee gebouwen:

- Ter plaatse van de Bethelkerk (Schaepmanstraat 2) zal een woongebouw met maximaal 25 zorgeenheden worden gerealiseerd. Dit deel is bestemd voor de cliënten die nu verspreid woonachtig zijn in Lunteren aangevuld met enkele cliënten uit De Bongerd. Daarnaast kan Careander met deze nieuwbouw cliënten opnemen die nu op de wachtlijst staan.
- Op het achterterrein (Vaarkamperengweg 11 en 13) komt een woongebouw met 18 studio's voor groepsgerichte (matige) intensieve zorg. Het grootste deel van de cliënten is nu woonachtig in De Bongerd (Reënenlaan 57). Ook voor de groepsgerichte zorg kan Careander met de nieuwbouw cliënten opnemen vanuit de wachtlijst.

Het plan van Careander voor een nieuw woonzorgcomplex is gebaseerd op de huidige cliënten en een kleine uitbreiding om de verwachte groei op te vangen. Vanuit Careander is aangegeven dat er momenteel 6 cliënten op de wachtlijst staan en dat er cliënten vanuit Ede terug willen keren naar Lunteren. Daarnaast spreekt Careander met 's Heerenloo om enkele cliënten te huisvesten in de nieuwe accommodatie van Careander. Dit maakt tezamen dat sprake is van een nieuwe accommodatie dat aansluit bij de concrete behoeftevraag in Lunteren. Careander heeft het zorgkantoor Menzis geïnformeerd over hun plan voor nieuwbouw voor cliënten met een WLZ-indicatie.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 9 juli 2014. Deze Omgevingsvisie is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsvisie Gelderland januari 2018.

De Omgevingsvisie gaat over de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. De Omgevingsvisie kent twee hoofddoelen:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Aan de hand van drie thema's - Divers Gelderland, Dynamisch Gelderland en Mooi Gelderland - zijn de hoofddoelen uitgewerkt in ambities per regio. De gemeente Ede ligt binnen de regio FoodValley. Onder het thema Divers Gelderland wordt gesteld dat de kwaliteit van de leefomgeving samen met het vestigingsklimaat de kracht van de regio vormt.

Voor het bestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' zijn de volgende thema's van belang:

- Duurzame verstedelijking en wonen (artikel 3.1.2. en 3.1.3. Omgevingsvisie)
- Molenbiotoop (artikel 4.1.9 Omgevingsvisie)
- Grondwaterfluctuatietoneel (artikel 4.5.3.4. Omgevingsvisie)

#### Duurzame verstedelijking en Wonen

Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Dit vereist een denk- en cultuuromslag. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie en partners maken samen kwalitatief goede afwegingen in een stad, dorp of regio!

Gedeputeerde Staten hebben eind 2017 met de notitie 'Ruimte voor goed wonen' de koers voor Wonen vastgesteld. Daarin staan de woonbehoeften per Gelderse woonregio, maatwerk en flexibele plannen centraal. Voor de regio Foodvalley is daarin opgenomen dat de druk op de woningmarkt groot is en er ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen.

Zoals in paragraaf 3.1.3. is beschreven betreft de onderhavige planontwikkeling een transformatielocatie. De concrete behoeftevraag is daarbij eveneens onderbouwd. De nieuwe accommodatie van Careander krijgt een maatschappelijke bestemming. De bewoning is uitsluitend geschikt voor mensen met een zorgvraag. Daarmee blijft de toevoeging van de woonzorgenheden buiten het vraagstuk van de reguliere woningbouwprogrammering. De nieuwbouw van Careander heeft wel raakvlakken met de woningbouwprogrammering voor wat betreft de achterblijvende locaties, zoals de Reënenlaan 57 (De Bongerd), Bisschopweg 35, Hermelijnlaan 66, Van der Duyn van Maasdamstraat 53 en Schaepmanstraat 43 te Lunteren.

De achterblijvende objecten hebben in het geldende bestemmingsplan al een woonbestemming en zijn bestemd voor reguliere bewoning. De nieuwbouw voor Careander en de daarmee samenhangende achterblijf locaties is beoordeeld binnen het gemeentelijke Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW) en past binnen de actuele behoeftevraag. Voor de locatie aan de Reënenlaan 57 (De Bongerd) zal naar verwachting in 2018/2019 nog een bestemmingsplanprocedure worden gevolgd ten behoeve van vervangende nieuwbouw. Dit voornemen maakt reeds onderdeel uit van het gemeentelijk woningbouwprogramma ter grootte van ca 5.850 woningen (peilmoment 2017; periode tot en met 2027). Dit woningbouwprogramma in z'n totaliteit is minimaal (kwantitatief) nodig om de verwachte bevolkings- en huishoudensgroei op te vangen tot en met 2027. Het gemeentelijk

woningbouwprogramma past bij de geldende regionale kwantitatieve afspraken die gemaakt zijn in Regio Food Valley-verband (Gelders deel), het zogenaamde Kwalitatief WoningProgramma (herijking 2015). Het gemeentelijk woningbouwprogramma past ook bij de herijkte woningbouwaantallen die medio 2017 zijn opgesteld op basis van de nieuwste prognoses. Voor de gemeente Ede geldt daarbij een bandbreedte van ca 4.500 - ca 5.500 woningen (2018 - 2027) exclusief overloop Utrechtse regio (Stecgroep, 'advies toedeling woningbehoefte FoodValley', september 2017).

#### Molenbiotoop

De provincie en haar partners streven samen naar het in stand houden van de molens in Gelderland. De molens zijn een identiteitsbepalend onderdeel van Gelderland. De ambitie van de provincie is dat de omgeving van de molens zodanig ingericht wordt dat de molens kunnen blijven draaien. Dit is een randvoorwaarde. De provincie beschermt de ruimte rond de molens tegen ongewenste ingrepen. Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de windkorenmolen De Hoop (1855). In paragraaf 4.7 wordt hier verder op ingegaan.

#### Grondwaterfluctuatietoneel

In een zone rondom het Veluwemassief, aan de oostzijde van de stuwwal van Nijmegen en een zone langs de Randmeren is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneel. Via informatie over de grondwaterfluctuatietoneel wil de provincie de beschikbare inzichten beschikbaar stellen.

Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De combinatie van deze twee processen zorgt ervoor dat in de grondwaterfluctuatietoneel de kans op grondwateroverlast verder toeneemt. Daardoor kan in gebieden waar nu geen overlast is, wateroverlast optreden.

Het is daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en indien nodig maatregelen nemen. De stijging van de grondwaterstand in de grondwaterfluctuatietoneel zal van plaats tot plaats kunnen verschillen, maar de provincie houdt rekening met een lokale stijging van de grondwaterstand langs de randen van de Veluwe tot circa 80 centimeter. In paragraaf 4.4. wordt nader ingegaan op de watertoets.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie Gelderland heeft op 24 september 2014 de Omgevingsverordening vastgesteld, die vervolgens op 18 oktober 2014 in werking is getreden. Deze Omgevingsverordening is partieel gewijzigd. Voor de beoordeling van het onderhavige bestemmingsplan is getoetst aan de geconsolideerde Omgevingsverordening Gelderland januari 2018.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De

verwachting is dat de omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor de onderhavige planontwikkeling bevat de Omgevingsverordening twee bepalingen de aandacht vragen. Het gaat daarbij om de behoeftevraag (artikel 2.2.1.) en de bescherming van de Molenbiotoop (artikel 2.8.2). Voor de onderbouwing van deze aspecten wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 3.2.1.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Parkeerbeleidsplan**

Eén van de uitgangspunten van het gemeentelijk parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten 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) vindt een toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen in de vastgestelde vigerende Nota Parkeernormering. In paragraaf 4.11 wordt hier verder op ingegaan.

#### **3.3.2 Cultuurhistorie**

##### *Erfgoedverordening Ede (2012)*

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld onwenselijke gebouwaanpassingen met zich meebrengen, of kunnen onevenredig grote uitbreidingsmogelijkheden tot verstoringen leiden omdat ze onvoldoende ondergeschikt zijn aan het monumentale volume. Om hierop in te spelen dienen gebruiksmogelijkheden en bouwrechten van beschermde monumenten weloverwogen te worden gekozen en terughoudend te worden ingevuld, opdat monumentale waarden ook planologisch worden geborgd. In de Erfgoedverordening zijn tevens regels opgenomen ten aanzien van de uitvoering van archeologisch onderzoek in de gemeente.

##### *Erfgoednota 'Erfgoed met Perspectief' (2010)*

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in het bestemmingsplan zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging.

##### *Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)*

De gemeentelijke archeologienota steunt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige 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 bekende en 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

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

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie onderstaande afbeelding). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAI-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.<sup>1</sup>



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

*Afbeelding: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)*

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

*“Dit zijn de cultuurhistorische parelgebieden die identiteit geven aan Ede. De historische situatie is bovengronds goed herkenbaar of ondergronds bijzonder gaaf. De historische zeggingskracht is daardoor zeer hoog. Op nationaal niveau zijn deze cultuurhistorische gebieden relatief zeldzaam. Ontwikkelingen zijn toegestaan als ze tenminste beogen cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij noodzakelijk. Het dagelijkse beheer dient mede gericht te zijn op instandhouding.”*

In paragraaf 4.8. worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen,

<sup>1</sup> Zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

### **3.3.3 Duurzaamheid**

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieu-eisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid.

Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO<sub>2</sub>).

Tot slot is het thema energie/klimaat een speerpunt als het gaat om duurzaamheid. Het gemeentelijk beleid is gericht op energiebesparing en op inzet van duurzame energie. Het gebruik van fossiele brandstoffen wil de gemeente zoveel mogelijk beperken, omdat dit gebruik de belangrijkste oorzaak is van de opwarming van de aarde.

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid.

### **3.4 Conclusie beleid**

In dit hoofdstuk is het relevante beleid beschreven van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Ede. Het onderhavige bestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' past binnen de beschreven beleidskaders.

## **4 Onderzoek en randvoorwaarden**

### **4.1 Inleiding**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante aspecten 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. Beleid/regelgeving**

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen geaccepteerd hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

#### **4.2.2. Beschouwing plansituatie**

Het plangebied en de directe omgeving kan worden getypeerd als woongebied. Aan de westzijde van het plangebied is een gemengde bestemming (enkelbestemming) gelegen. Binnen deze bestemming is het mogelijk om een kantoor- en/of praktijkruimte, atelier, opslagruimte, lichte bedrijvigheid te vestigen. Daarbij behoort een maximale richtafstand van 10 meter. De gevel van het bouwplan is gelegen op een afstand ruim 12 meter van het bestemmingsbouwvlak zodat voldaan wordt aan de indicatieve richtafstand.

Aan de noordzijde bestaat de planologische mogelijkheid om een kantoor en installatiebedrijf te vestigen via een functieaanduiding binnen de woonbestemming. Het gaat om lichte bedrijvigheid met eveneens een maximale richtafstand van 10 meter. Deze afstanden worden eveneens behaald.

Aan de zuidzijde (overkant van de Postweg) is een installatiebedrijf opgenomen als functieaanduiding binnen de woonbestemming. Voor de realisatie van het bouwplan wordt voldaan aan de richtafstanden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Door aanwezigheid van bestaande woningen welke zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 5 meter en 2 meter vanaf het bestemmingsvlak van het installatiebedrijf heeft het voorgenomen bouwplan ook geen beperkingen voor het bestaande bedrijf.

Aan de zuidoostzijde van het bouwplan is een functieaanduiding 'gevelreinigingsbedrijf' van toepassing binnen de woonbestemming (specifieke vorm van wonen - gevelreinigingsbedrijf) waarbij een richtafstand behoort van 10 meter. De gevel van het bouwplan is gelegen op een afstand van meer dan 15 meter ten opzichte van het bedrijfsgebouw en is hiermee gelegen buiten de indicatieve richtafstand.

#### **4.2.3. Conclusie**

Dit plan vormt geen belemmering voor het in stand houden van het aanwezige goede woon- en leefklimaat. De aanwezigheid van de lichte bedrijvigheid in de omgeving heeft geen negatief effect op het woon- en leefklimaat van het bouwplan welke aansluit bij die van de bestaande woningen. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit plan.

### **4.3 Hoogspanningslijnen**

#### **4.3.1. Beleid/regelgeving**

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

#### **4.3.2. Beschouwing plansituatie**

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

#### **4.3.3. Conclusie**

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

## **4.4 Bodem**

### **4.4.1. Beleid/regelgeving**

Bij het toekennen van bestemmingen is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. Het moet in strijd met een goede ruimtelijke ordening worden geacht, als gevoelige bestemmingen zoals woondoeleinden worden gepland op gronden die (later) verontreinigd blijken te zijn, maar een volledig schone grond is bij woningbouw ook weer geen absolute voorwaarde. Daarentegen worden aan niet-gevoelige bestemmingen, zoals "verkeer", minder eisen gesteld aan de bodemkwaliteit. Of een verontreiniging acceptabel is, hangt af van de aard van de verontreiniging en van de bestemming die beoogd is. Een verontreiniging die verspreid wordt door het grondwater naar omliggende gronden is over het algemeen eerder saneringsplichtig.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is in ieder geval een verkennend onderzoek naar eventuele bodemverontreiniging noodzakelijk, waarbij vaak met een historisch vooronderzoek volstaan kan worden. Bij aanwijzingen voor eventuele verontreinigingen in de bodem (grond en/of grondwater) is verder onderzoek in situ vereist, om uiteindelijk vast te kunnen stellen of en hoe (bijvoorbeeld na sanering) een beoogde nieuwe bestemming kan worden gerealiseerd.

#### *Wet bodembescherming*

Voor bodem en bodemverontreiniging is de Wet bodembescherming, inclusief de aanvullende besluiten, leidend. In de Wet bodembescherming wordt een algemeen beschermingsniveau ingesteld voor de bodem ten aanzien van het voorkomen van nieuwe verontreiniging van de bodem. De Wet bodembescherming kent nieuwe gevallen van bodemverontreiniging (ontstaan na 1 januari 1986) waarbij sprake is van een saneringsplicht die direct van kracht is. Voor oude gevallen van verontreiniging is de start van de sanering met de nieuwe Wet bodembescherming afhankelijk van de ontoelaatbare risico's voor de mens, verspreiding of het milieu, nu en in de toekomst.

De Wet bodembescherming is herzien op 1 januari 2006. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- nieuw saneringscriterium en -doelstelling;
- saneringsplicht voor eigenaren of erfpachters van bedrijfsterreinen;
- uniforme procedure voor eenvoudige saneringen (zie Besluit Uniforme Saneringen);
- meer mogelijkheden voor deelsanering;
- versterking van de handhaving;
- formalisering van evaluatieverslag en nazorgplan middels beschikkingen;
- mogelijkheid om beheersmaatregelen op te leggen;
- wettelijke basis voor een subsidieregeling voor sanering van bedrijfsterreinen.

Met name de saneringsverplichtingen zijn voortaan gekoppeld aan ontoelaatbare risico's die samenhangen met het (toekomstig) gebruik van de bodem. De uitvoering van deze verplichte saneringen is meer flexibel geworden: het is niet altijd nodig het hele geval aan te pakken. Er kan ook sprake zijn van deelsaneringen of een gefaseerde aanpak. De wettelijke doelstelling is voortaan functiegericht. De vernieuwde Wet Bodembescherming houdt daarnaast rekening met de (im)mobiliteit van de verontreiniging. Voortaan wordt de bodem geschikt gemaakt voor het voorgenomen gebruik, wordt de blootstelling en de verspreiding van de verontreiniging beperkt en worden de nodige beheersmaatregelen getroffen. Wanneer economische en maatschappelijke omstandigheden rond de verontreinigde locatie om uitstel vragen, kunnen tijdelijke maatregelen worden genomen, op voorwaarde dat de risico's voldoende worden beheerst.

#### *Besluit Uniforme saneringen (BUS)*

Op 14 februari 2006 is het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) in werking getreden. Deze landelijke uniforme regeling maakt het mogelijk eenvoudige saneringen in korte tijd af te ronden. Een sanering wordt via een standaard meldingsformulier aangemeld en binnen vijf

weken kan gestart worden het saneren. Het gebruik van BUS is echter wel gebonden aan voorwaarden. De belangrijkste zijn:

- het betreft saneringen met open ontgravingen;
- in geval van mobiele verontreinigingen met minerale olieproducten worden alleen bewezen technieken gehanteerd;
- de oppervlakte van de locatie mag niet groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- er mag niet meer dan 500 m<sup>3</sup> grond worden afgevoerd.

#### **4.4.2.        *Situatie plangebied***

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Schaepmanstraat 2 en Vaarkamperengweg 11-13 te Lunteren, is kadastraal bekend onder de gemeente Lunteren, sectie K, nummers 5549, 5562, 6820 en 6821 en heeft een oppervlak van circa 3.620 m<sup>2</sup>. Op de locatie aan de Schaepmanstraat 2 is een kerk en op de locatie Vaarkamperengweg 11-13 een tweetal woningen gesitueerd. Naast de kerk, in de zuidoostelijke hoek van de locatie, is een ondergrondse huisbrandolietank van 6.000 liter gesitueerd welke in 1993 is gereinigd en afgevuld met zand (KIWA-gecertificeerd). Tijdens een in 1993 uitgevoerd indicatief bodemonderzoek op de locatie is ter plaatse van de huidige parkeerplaats (één voormalige achtertuin) zintuiglijk sporen huishoudelijk afval in de bodem aangetroffen.

Voor zover zijn er geen verdere gegevens bekend omtrent overige potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten en/of voorgedane calamiteiten binnen de onderzoekslocatie die de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) nadelig kunnen hebben beïnvloed.

##### *Verkennd bodemonderzoek*

op 1 december 2008 is door Hunneman Milieu-Advies een verkennend bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk 20081007/wo/sh. Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat plaatselijk in de boven- en/of ondergrond zintuiglijk sporen tot zwakke bijmengingen aan puin en kooldeeltjes zijn aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en in de bodem van de locatie waargenomen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat geen verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 is uitgevoerd. Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. In het grondwater ter plaatse van de locatie is slechts een licht verhoogde concentratie aan cis 1,2-dichlooretheen gemeten.

Op 1 december 2017 is door Hunneman Milieu-Advies een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek gerapporteerd (kenmerk 171112/am/sh). Uit de resultaten van het veldonderzoek blijkt dat plaatselijk in de boven- en/of ondergrond zintuiglijk sporen tot zwakke bijmengingen aan puin en kooldeeltjes zijn aangetroffen. Zintuiglijk is geen asbestverdacht materiaal op en in de bodem van de locatie aangetroffen. Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. Dit geldt tevens voor het grondwater ter plaatse van de locatie.

In de samengestelde mengmonsters van de bovengrond voor analyse op asbest is maximaal 4 mg/kg d.s. aan gewogen asbest gemeten. De ½ interventiewaarde voor asbest wordt niet overschreden.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de onderzoekslocatie geen geval van ernstige bodem-verontreiniging is aangetoond. Er is geen aanleiding tot het verrichten van aanvullend onderzoek.

#### **4.4.3.        *Conclusie en aanbevelingen***

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit in voldoende mate vastgelegd en vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik van het terrein, te weten wonen met tuin. Wel dient de in 1993 gereinigde en met zand afgevulde ondergrondse huisbrandolietank in de zuidoostelijke hoek van de locatie tijdens het bouwrijp maken van het terrein te worden verwijderd.

## **4.5 Water**

### **4.5.1. Beleid/regelgeving**

De watertoets is een instrument dat er voor zorgt dat bij alle ruimtelijke plannen (landelijk én stedelijk gebied) aandacht is voor de kwaliteit en kwantiteit van water. De watertoets is verplicht voor alle overheden die waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten hebben. Doorgaans vraagt de gemeente de watertoets namens zichzelf, een particulier of ondernemer aan bij de 'waterbeheerder'. Dat is in dit geval Waterschap Vallei en Veluwe.

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat ten oosten van de lijn Proosdijerveldweg- Hakselselweg-Kerkweg-Bovenbuurtweg, waar dit plangebied ligt, het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

#### *Waterwet (Ww)*

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

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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen.

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan 2013-2017. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater';
- Scheiden van vuil en schoon water;
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

#### *Hemelwaterbeleid*

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

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

#### *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.

#### **4.5.2.        *Situatie plangebied***

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied. Het plangebied ligt echter wel binnen de grondwaterfluctuatietoneel.

Conform het beleid van de gemeente Ede dient bij een nieuwe ontwikkeling een gescheiden stelsel te worden aangelegd waarbij het hemelwater gescheiden wordt afgevoerd van het vuilwater, en het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd.

##### *Vuilwater*

Dwars door het plangebied ligt een bestaande rioolleiding tussen de Schaepmanstraat en de Vaarkamper Engweg. Dit betreft een leiding van het gemengde stelsel met een diameter van 300mm. Het vuilwater van het plangebied kan worden aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel.

##### *Hemelwater*

Het plangebied heeft een oppervlak van 2918 m<sup>2</sup>. In de toekomstige situatie wordt dit oppervlak nagenoeg geheel verhard. Het hemelwater dat afkomstig is van dit nieuwe verhard oppervlak dient vertraagd te worden afgevoerd. Dat betekent dat het niet rechtstreeks kan worden aangesloten op de bestaande riolering, maar dat een waterberging van tenminste 40mm dient te worden gerealiseerd. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van een wadi, een vijver, of infiltratiekoffers. De inhoud van de waterberging dient minimaal 2918 m<sup>2</sup> x 40 mm = 117 m<sup>3</sup> te bedragen.

##### *Grondwater*

Het plangebied is gelegen in de zogenaamde grondwaterfluctuatietoneel. De grondwaterfluctuatietoneel is een zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Als gevolg van de klimaatverandering zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen waardoor de kans op grondwateroverlast hoger is in dit gebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie grondwatermeetlocaties van de gemeente (Julianastraat, Molenparkweg en Piersonplein). Uit de meetgegevens van deze locaties blijkt dat de GHG zich hier meer dan een meter onder het maaiveld bevindt. Wel kunnen de grondwaterstanden fluctueren tot vlak onder maaiveld.

Gezien de relatief lage grondwaterstanden lijkt het niet noodzakelijk om de locatie te draineren. Voor deze locatie is echter geen geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. Voor de daadwerkelijke realisatie wordt aangeraden enkele metingen uit te voeren om de werkelijk optredende waterstanden en de geschiktheid van de bodem voor infiltratie te kunnen bepalen.

##### *Hoogten*

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

#### **4.5.3.        *Conclusies***

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits bovenstaande randvoorwaarden worden gerealiseerd.

## **4.6 Ecologie/natuur**

### **4.6.1. Beleid/regelgeving**

Voor ruimtelijke ingrepen of bestemmingsplanwijzigingen is de natuurwetgeving relevant. Binnen de natuurwetgeving wordt onderscheid gemaakt in bescherming van soorten en gebieden. Onlangs zijn drie wettelijke regimes samengevoegd tot één nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Vergelijkbaar met het oude wettelijke regime maakt de nieuwe Wet natuurbescherming onderscheid in gebieds-, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. De gebiedsbescherming was voorheen met name gereguleerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de soortenbescherming vond zijn grondslag in de oude Flora- en faunawet. Daarnaast is er het provinciale beschermingskader van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelzone (GO) dat een samenhangend netwerk van natuurgebieden nastreeft.

De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag

Het eerste artikel in de Wet natuurbescherming heeft betrekking op de zorgplicht en is gericht op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

#### Onderdeel Soortenbescherming

Vergelijkbaar met de oude Flora- en faunawet (april 2002) richt de Wet natuurbescherming zich op de instandhouding van populaties van soorten die bescherming behoeven.

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

#### Onderdeel Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

### *Natura 2000*

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1 miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000).

Het is krachtens de Wet natuurbescherming verboden zonder vergunning van gedeputeerde staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstoringseffect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2). Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

### *Onderdeel Houtopstanden*

De bescherming van houtopstanden conform hoofdstuk 4 van de Wet natuurbescherming heeft als doel om het aanwezige areaal bos in Nederland te behouden. Onder houtopstanden vallen alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van tien are of meer of rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat.

### *Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)*

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren.

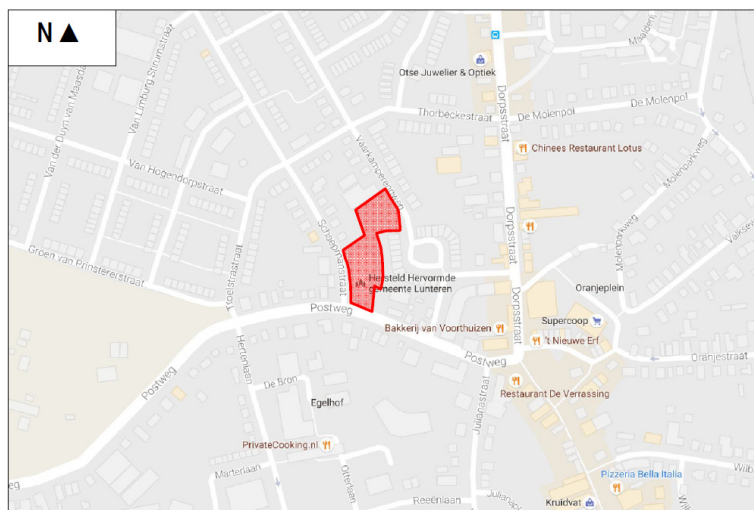
In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan.

Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden is reeds internationaal beschermd: de Natura 2000-gebieden. Juist in deze gebieden moet de biodiversiteit worden behouden of verbeterd. De provincie geeft in het natuurbeleid prioriteit aan het behalen van de Natura 2000-doelen in de Natura 2000-gebieden.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

#### 4.6.2. Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het gebied tussen de Schaepmanstraat, Postweg en Vaarkamper Engweg te Lunteren (zie onderstaande afbeelding). Dit gebied bestaat uit een kerk, woningen, bijgebouwen, bestrating en cultuurgroen. Het plan omvat de sloop van alle opstallen, het bouwrijp maken van het gebied en de realisatie van een woonzorgcomplex met bijbehorende infrastructuur en groen.



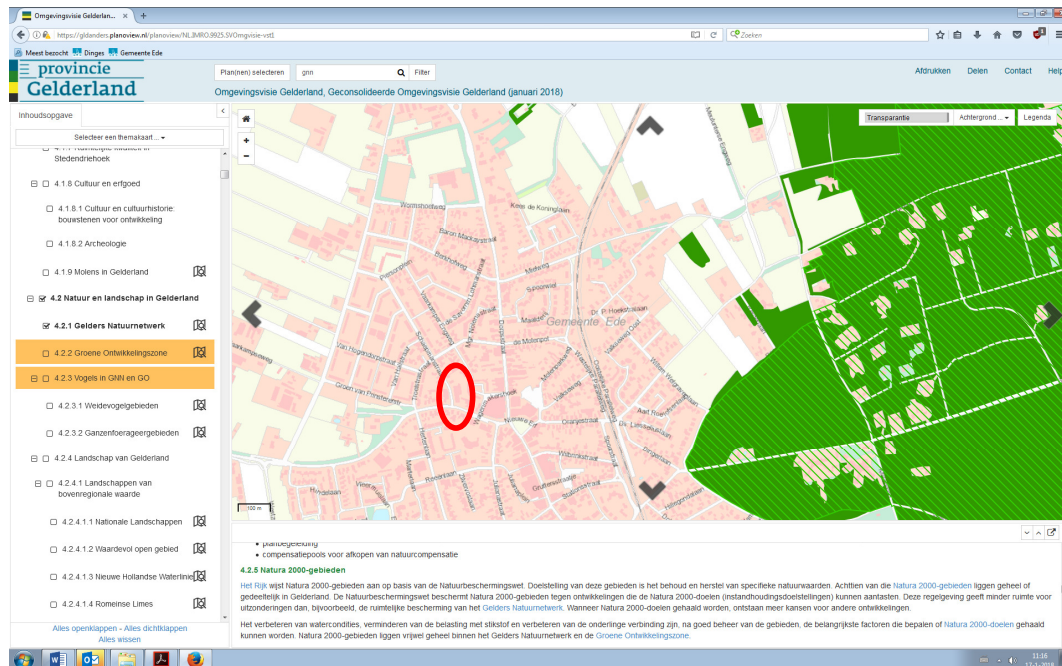
#### Onderdeel Soortbescherming

Door de ontwikkelaar is een quickscan beschermde planten- en diersoorten Schaepmanstraat te Lunteren aangeleverd (Adviesbureau Mertens BV, december 2016 nummer 2016.2452). In deze rapportage wordt geconcludeerd dat effecten op matig en zwaar beschermde planten- en diersoorten zijn uitgesloten. In overleg met de ontwikkelaar en het onderzoeksbureau is een nadere analyse gemaakt over de getrokken conclusies. Op basis van een extra veldbezoek op 22 november 2017, waarbij met een hoogwerker het gebouw verder is geïnspecteerd, wordt de eerdere conclusie bijgesteld. Vanwege de voorgenomen sloop van alle gebouwen kan niet op voorhand worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden ten aanzien van de beschermde diersoorten. Gelet op de geschiktheid van de locatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functies voor vleermuizen te kunnen vaststellen. De functie van het gebouw voor huismussen en gierzwaluwen dient eveneens te worden onderzocht.

Separaat aan het bestemmingsplantraject wordt een nader onderzoek uitgevoerd conform het protocol voor vleermuizen. Dat betekent dat jaarrond onderzoek zal worden uitgevoerd, hetgeen uiterlijk in oktober 2018 afgerond zal zijn. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, omdat de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten in het stedelijk gebied goed te mitigeren is. Daarvoor zal aanvullend nog wel een ontheffingsaanvraag ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag (provincie).

#### Onderdeel Gebiedsbescherming

Het plangebied is op een afstand van 730 meter gelegen van het Natura 2000- gebied de Veluwe, tevens aangewezen als Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de afstand van het plangebied tot het beschermde natuurgebied en de ligging binnen de bebouwde kom, zijn er geen externe effecten te verwachten.



### Gelderse Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN en/of GO. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de kernkwaliteiten van het GNN en GO.

#### **4.6.3. Conclusie**

Voor de uitvoering van het project wordt gelijktijdig met de procedure van het bestemmingsplan een nader onderzoek uitgevoerd. Op basis van expert judgement kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, omdat de eventuele aanwezigheid van beschermde soorten in het stedelijk gebied goed te mitigeren is. Daarvoor zal aanvullend nog wel een ontheffingsaanvraag ingediend moeten worden bij het bevoegd gezag (provincie). Gelet op de afstand van het plangebied tot het beschermde natuurgebied en de ligging binnen de bebouwde kom, zijn er geen externe effecten te verwachten.

## **4.7 Archeologie**

### **4.7.1. Beleid/regelgeving**

In 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.

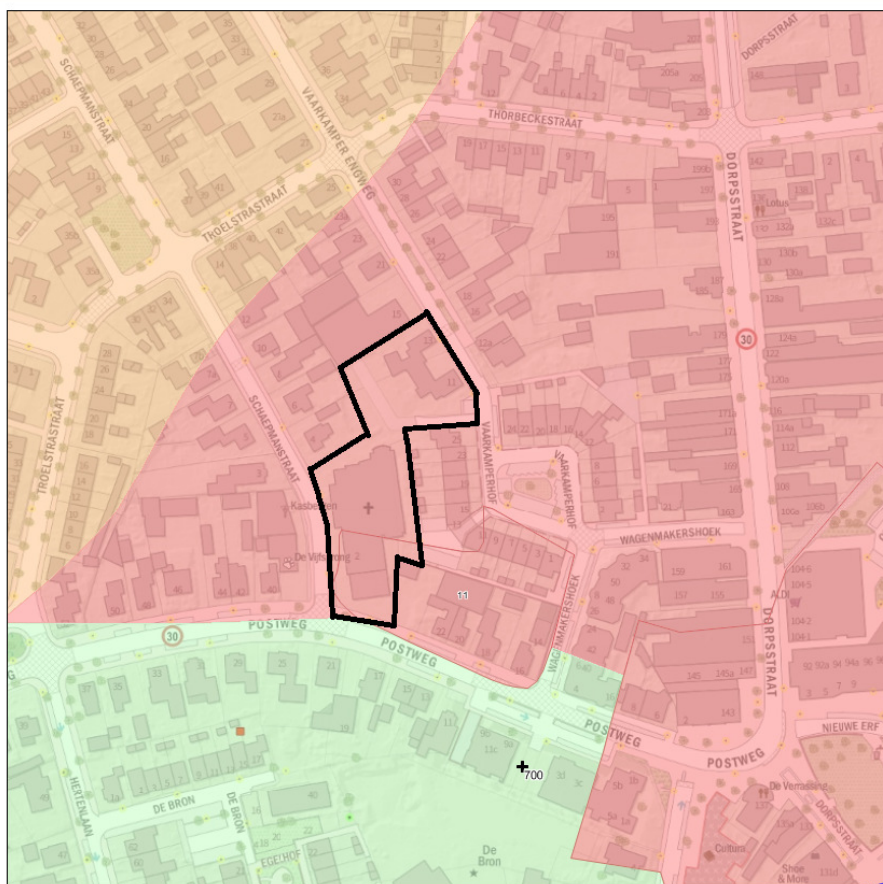
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota is onder andere een aantal

vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.<sup>2</sup>

#### 4.7.2. *Situatie plangebied*

In het onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten in het plangebied hoog is. Het gehele plangebied valt binnen deze hoge verwachtingszone.

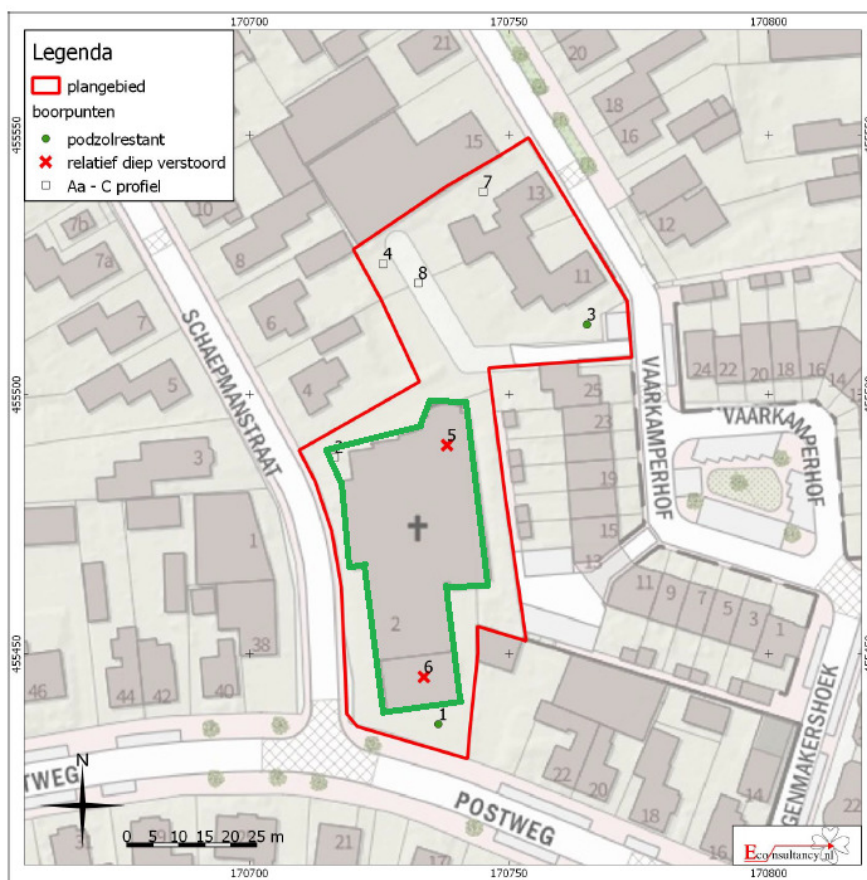


In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Wel zijn meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een hoge zwarte enkeerdgrond, wat een bevestiging is voor de hoge archeologische verwachtingswaarde. Tijdens archeologisch onderzoek op een afstand van 100 meter ten zuidoosten van het plangebied zijn verschillende archeologische resten aangetroffen,

<sup>22</sup> Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

waaronder meerdere waterputten. Ook ten zuidwesten van het plangebied zijn in het verleden archeologische resten aangetroffen. Bovendien bevindt het zuidelijke deel van het plangebied zich op basis van historisch kaartmateriaal binnen een historisch erf.

De hoge archeologische verwachting die aan het plangebied is toegekend is getoets door middel van een archeologisch booronderzoek (G.W.J. Spanjaard, 2018. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Schaepmanstraat 2 en Vaarkamperengweg 11-13 te Lunteren. Econsultancy Rapport 5448.001). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing in het zuidelijke deel van het plangebied grotendeels verstoord is. Naar verwachting is de bodem ter plaatse van de bestaande bebouwing in het noordelijke deel van het plangebied (grotendeels) intact. Daar waar de bodem verstoord is (in onderstaande figuur binnen de groene lijn gelegen), worden geen intacte archeologische resten verwacht. Hier gelden voor wat betreft archeologie geen beperkingen.



Buiten de bebouwing is de bodem intact en geldt, in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in de archeologische rapportage, een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten. Om eventueel aanwezige archeologische resten te beschermen dienen bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm onder het huidige maaiveld te worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, dient nader archeologische onderzoek te worden uitgevoerd. Om vast te stellen of er binnen het plangebied sprake is van behoudenswaardige archeologische resten dient in dat geval een waarderend proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Eventuele behoudenswaardige resten die bedreigd worden door de voorgenomen plannen dienen voorafgaand aan de uitvoering te worden veiliggesteld door middel van een opgraving. Deze voorwaarde is gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

#### **4.7.3. Conclusie**

Tijdens de inzage periode van het ontwerp bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Buiten de bebouwing is de bodem intact en geldt, in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in de archeologische rapportage, een hoge verwachting voor de aanwezigheid van archeologische resten. Om eventueel aanwezige archeologische resten te beschermen dienen bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm onder het huidige maaiveld te worden vermeden. Indien dit niet mogelijk is, dient nader archeologische onderzoek te worden uitgevoerd. Deze voorwaarde is gekoppeld aan de omgevingsvergunning.

### **4.8 Cultuurhistorie**

#### **4.8.1. Beleid/regelgeving**

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de relevante regelgeving inzake cultuurhistorie. Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen. In het navolgende wordt deze cultuurhistorische analyse beschreven en worden conclusies getrokken in relatie tot de voorgenomen planontwikkeling.

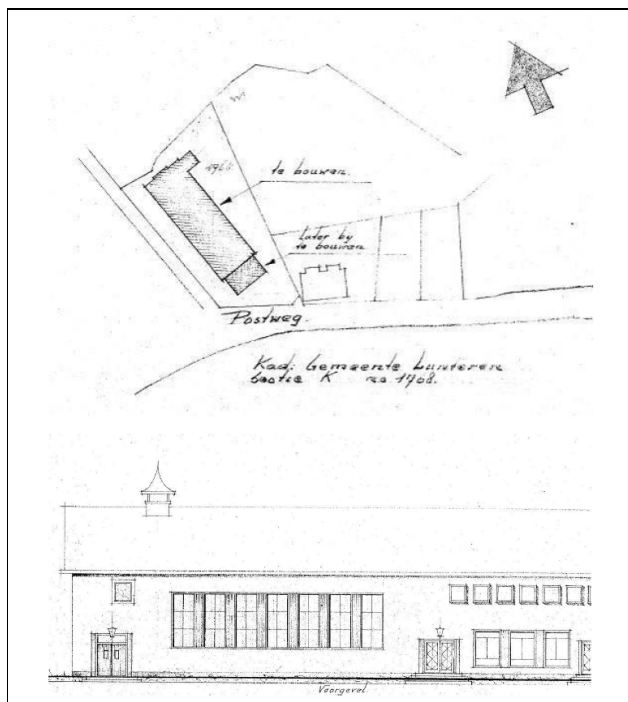
#### **4.8.2. Situatie plangebied**

##### Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt ten noordwesten van de historische dorpskern van Lunteren. Blijkens het kadastraal minuutplan uit 1811-1832 bevond zich destijds op de plek van de huidige Bethelkerk een 'huis en erf' met aangrenzend een perceel bouwland, dat in eigendom was van de Diaconie van Lunteren. Ten noorden van het erf lag de Vaarkampse Eng, een aaneengesloten bouwlandcomplex dat aan de zuidoostzijde werd begrensd door een enkwel. Tot het midden van de negentiende eeuw waren de gronden tussen het genoemde erf en de enkwel in gebruik als heide. Vanaf dat moment is het gebied tussen de enkwel, Postweg en Dorpsstraat geleidelijk in cultuur gebracht. In dat kader is onder meer vanaf de Postweg een nieuwe landweg aangelegd. Het meest zuidelijke gedeelte van de Schaepmanstraat volgt het tracé van deze weg. Op grond van een vergelijking van de Chromotopografisch kaarten uit 1872 en 1897 kan bovendien geconcludeerd worden dat de Vaarkamper Engweg in het laatste kwart van de negentiende eeuw is aangelegd. Deze kaarsrechte weg vormde de verbinding tussen de Dorpsstraat en de hoeven Berkhof en Nijhof langs de Bisschopweg.



catechisatielokaal, een keuken, een vergaderzaal en een consistorie. De vergunning werd verleend in 1960. De bouwkosten bedroegen fl.250.000,-. Architect Alb. H. Nes uit Barneveld maakte het traditionalistische ontwerp. In de jaren 1960-1961 werd de kerk gebouwd door aannemer G. van Driesten uit Harskamp.<sup>3</sup> Begin jaren '60 van de vorige eeuw werd ook de Schaepmansweg aangelegd en aan weerszijden bebouwd met woonhuizen.



Afbeelding: Bouwtekening Bethelkerk (bron: Van Meijel, 2008)

In de jaren 1964-1965 maakten behalve de Hervormden ook de Protestante Molukkers gebruik van de Bethelkerk. Zij waren toen vanuit de woonorden 'De Biezen' en 'De Bruinhorst' naar Lunteren verhuisd en kregen in 1966 de beschikking over een eigen kerkgebouw aan de Thorbeckestraat (afgebroken). In 1972 werd de Bethelkerk aan de korte zijde uitgebreid met een vergaderzaal annex diaconaal centrum. Deze uitbreiding was overigens al van meet af aan gepland (zie plattegrond bouwtekening). In 1975 kreeg de kerk een nieuw orgel. In 1994 vond een algehele renovatie plaats waarbij de inrichting van de kerkzaal een kwartslag werd gedraaid en vergroot tot zeshonderd zitplaatsen. Tevens werd de ingang verplaatst. Door de uitbreiding van de kerkzaal kreeg de oorspronkelijke rechthoekige plattegrond een L-vorm.<sup>4</sup>

### Cultuurhistorische waarden

#### *Monumenten/karakteristieke panden*

De Bethelkerk is in het verleden onderzocht in het kader van de 'Waardstellende inventarisatie kerkgebouwen in de gemeente Ede uit de periode van oorlog en wederopbouw (1940-1967)'<sup>5</sup>. Op grond van de resultaten van dit verkennend onderzoek is het object destijds niet geselecteerd als potentieel gemeentelijk monument. Geconcludeerd wordt dat zich binnen het plangebied geen objecten of terreinen bevinden die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Evenmin zijn objecten aangemerkt als karakteristiek pand.

<sup>3</sup> Van Meijel (2008): *Waardstellende inventarisatie: kerkgebouwen in de gemeente Ede uit de periode van oorlog en wederopbouw (1940-1967)*. Nijmegen.

<sup>4</sup> Van Meijel (2008): *Waardstellende inventarisatie: kerkgebouwen in de gemeente Ede uit de periode van oorlog en wederopbouw (1940-1967)*. Nijmegen.

<sup>5</sup> Van Meijel (2008): *Waardstellende inventarisatie: kerkgebouwen in de gemeente Ede uit de periode van oorlog en wederopbouw (1940-1967)*. Nijmegen.

#### *Historisch-ruimtelijke structuren*

Binnen het plangebied komen geen ruimtelijke structuren voor die cultuurhistorisch waardevol zijn. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van een zone die op de Cultuurhistorische Waardenkaart is aangemerkt als historisch-stedenbouwkundig waardevol.

#### *Molenbiotoop*

Op circa 275 meter ten noordoosten van het plangebied staat windkorenmolen De Hoop (1855). In het vigerend bestemmingsplan worden binnen de molenbiotoop (straal van 400 meter rondom de molen) geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed kunnen zijn op de vrije windvang van de molen. Daartoe is op de verbeelding een aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 1' (de eerste 100 meter vanaf de molen), alsmede een aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 2' (vanaf 100 meter uit de molen) opgenomen, inclusief daaraan gekoppelde regels. Het plangebied ligt geheel binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop 2'. Dit betekent dat voor de maximale bebouwingshoogte de volgende formule geldt:  $H(x) = x/n + c \cdot z$ , waarin:

$H(x)$  = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand  $x$  (in meters)

$x$  = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

$n$  = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

$c$  = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

$z$  = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)

| <b>Gegevens berekening</b> |             |                                                           |
|----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------|
| $x$                        | 275 meter   | afstand tot grens van het plangebied                      |
| $n$                        | 50          | gesloten gebied                                           |
| $c$                        | 0,2         | constante                                                 |
| $z$                        | 28,86 meter | lengte gevlucht = 24,06 meter<br>hoogte belt = 16,8 meter |
| $H(x)$                     | 11,27 meter |                                                           |

De bebouwing binnen het plangebied wordt maximaal 11 meter hoog. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een significante verstoring van de vrije windvang van molen De Hoop.

#### **4.8.2. Conclusie**

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 is dat cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt. Geconcludeerd wordt dat in het plangebied bovengronds geen cultuurhistorische waarden voorkomen die behoudenswaardig zijn. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt dan ook niet tot een aantasting van cultuurhistorische waarden. Evenmin is sprake van een waardevolle historisch-stedenbouwkundige context, waarbinnen de nieuwe bebouwing ingepast dient te worden. Tot slot is er geen strijdigheid met de regels ter voorkoming van een negatieve invloed op de vrije windvang van molen De Hoop.

## **4.9 Geluid (weg- en railverkeerslawaai)**

### **4.9.1. Beleid/regelgeving**

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

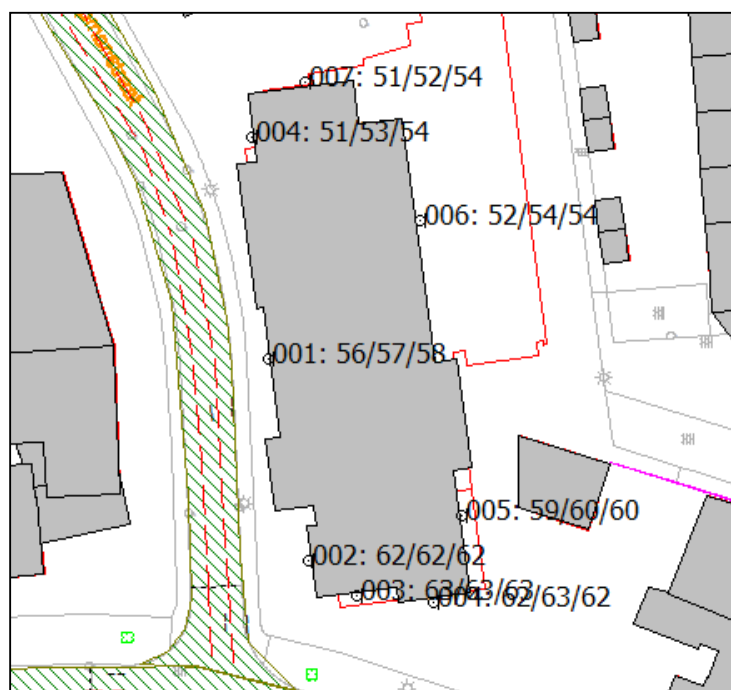
De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonede industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

### **4.9.2. Situatie plangebied**

Het plangebied Bethelkerk is gelegen in de hoek van de Schaepmansweg en Postweg. Deze verkeerswegen hebben een 30 km/uur-regime en vallen daarmee buiten het toetsingskader van de Wet geluidhinder. De verkeersintensiteit is dusdanig dat de wegen een relevante geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen/appartementen veroorzaken. In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' is de invloed van de verkeerswegen met een 30 km/uur-regime op het bouwplan wel inzichtelijk gemaakt. Voor toetsing van de geluidbelasting is aangesloten bij de voorkeurswaarde van de Wet geluidhinder. Het uitgangspunt voor berekening van de benodigde gevelwering is de cumulatief berekende geluidbelasting, welk is aangegeven op onderstaande afbeelding.



*Afbeelding: cumulatieve geluidbelasting als uitgangspunt berekening gevelwering*

#### **4.9.3. Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. In kader van een goede ruimtelijke ordening worden aan de gevels van de woningen/appartementen gelegen aan de 30 km/u verkeerswegen aanvullende gevelmaatregelen noodzakelijk geacht. Bij aanvraag omgevingsvergunning dient te worden aangetoond dat de wettelijke binnenwaarde in geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd.

### **4.10 Luchtkwaliteit**

#### **4.10.1. Beleid/regelgeving**

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate

de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

#### **4.10.2.      *Beschouwing plansituatie***

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling van de Bethelkerk valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

#### **4.10.3.      *Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen/appartementen.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

#### **4.11.1.      *Beleid/regelgeving***

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP), vastgesteld door de Gemeenteraad op 14 februari 2014. Het GVVP geeft de kaders aan waarbinnen verkeersprojecten worden gedefinieerd en geprioriteerd en verkeersbeleid in de dagelijkse praktijk wordt uitgevoerd. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgelegd. In deze categorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden.

#### ***Nota Parkeernormering***

In september 2017 is de Nota Parkeernormering vastgesteld. In deze nota 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.

In de Nota parkeernormering zijn tevens de verkeersgeneratie per functie weergegeven.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

#### ***Fietsbeleid***

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep” (april 2016). In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van snelfietsroutes en een aantrekkelijk recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid.

Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar zal dan ook op getoetst worden.

#### **4.11.2.      *Beschouwing plansituatie***

Het plangebied is gelegen in de kom van Lunteren. De omringende wegen vallen binnen een 30 km/u zone en zijn allemaal erftoegangswegen. Het plangebied is op loopafstand van het centrum van Lunteren gelegen en ook de gemeentelijke fietsroutes liggen in de nabijheid. De verkeersgeneratie zal daardoor beperkt blijven.

Conform de nota parkeernormering zijn 25 parkeerplaatsen noodzakelijk voor 43 zorgwoningen (25 appartementen en 18 studio's). Uitgangspunt hierbij is dat er alleen mensen met een zorgindicatie in aanmerking komen voor deze woningen. Dit wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan door een maatschappelijke bestemming op te nemen. Binnen het plangebied zijn deze 25 parkeerplaatsen aanwezig en daarmee voldoet men aan de parkeernormering.

#### **4.11.3.      *Conclusie***

Op basis van bovenstaande gegevens zijn er verkeerskundig geen belemmeringen om dit plan uit te voeren.

### **4.12 Externe veiligheid**

#### **4.12.1.      *Inleiding***

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden 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. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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.

#### **4.12.2.      *Wettelijk kader***

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

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

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

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

#### **4.12.3. Beschouwing plansituatie**

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen.

#### **4.12.4. Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

### **4.13 Veiligheid**

#### **4.13.1. Beleid/regelgeving**

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden 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.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

#### **4.13.2. Beschouwing plangebied**

##### Bereikbaarheid

Voor wat betreft de bereikbaarheid wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Wij zien daarom geen aanleiding om hieraan aanvullende voorwaarden te stellen

##### Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die

verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

#### **4.14 Energie**

Conforme het gemeentelijke beleid zal de ontwikkelaar aardgasloos bouwen. Op dit moment worden de verschillende mogelijkheden hiervoor verkend. Beide panden worden in ieder geval voorzien van een warmtepomp. De keuze voor een lucht/water warmtepomp of een bodem/water warmtepomp is nog niet gemaakt. Daarnaast zal er op het dak gewerkt worden met Photo Voltaic (PV) panelen (zonnepanelen).

## **5 Financiële uitvoerbaarheid**

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan het kostenverhaal moet zijn verzekerd. Het is nodig dat hiervoor een exploitatieplan wordt opgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Hieronder wordt het sluiten van een anterieure overeenkomst onder verstaan.

De rol van de gemeente bij de ontwikkeling is faciliterend van aard. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Dat betekent dat het voor dit bestemmingsplan niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

## **6 Juridische planbeschrijving**

### **6.1 Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' is opgesteld volgens de standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). 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 en zijn opgenomen in het tweede gedeelte van dit bestemmingsplan. 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 afwijkingsmogelijkheden. Ten slotte regelt hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. Hieronder wordt een toelichting gegeven op de gekozen bestemmingen.

### **6.2 Bestemmingsplanregels**

In een bestemmingsplan worden de bestemmingen die op de verbeelding zijn weergegeven voorzien van planregels. In de planregels behorend bij de bestemming is beschreven wat mogelijk is binnen de specifieke bestemming. Hieronder worden de planregels nader toegelicht.

#### **6.2.1 Inleidende bepalingen**

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

##### Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

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

Dit artikel geeft aan hoe de maten (hoogten, oppervlaktes etcetera) die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, bepaald moeten worden. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

#### **6.2.2 Bestemmingsbepalingen**

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

##### Bestemmingsomschrijving

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

##### Bouwplanregels

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden.

Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: Afwijken van de bouwregels, nadere eisen, specifieke gebruiksregels, afwijken van de gebruiksregels en wijzigingsbepalingen. Verder is een dubbelbestemming 'Leiding - Gas' opgenomen ter bescherming van een veilige ligging van de aanwezige gasleiding.

### **6.2.3 Algemene bepalingen**

#### Anti-dubbeltelbepaling

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

#### Algemene gebruiksregels

Deze bepaling geeft aan in welke gevallen er in ieder geval sprake is van strijdig gebruik.

#### Algemene afwijkingsregels

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

#### Algemene wijzigingsbepalingen

Deze bevoegdheid heeft betrekking op het aanbrengen van wijzigingen ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen.

#### Algemene procedurebepalingen

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

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

#### Overgangsbepalingen

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

#### Slotbepaling

Deze bepaling geeft de naam van het bestemmingsplan aan: Ede, Oostelijke Spoorzone (LV-Viaduct).

### **6.3 Bestemmingen**

#### Maatschappelijk

Maatschappelijke functies zijn ondergebracht onder de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn, zoals gebruikelijk in de recente bestemmingsplannen van de gemeente Ede, verschillen de maatschappelijke en culturele functies mogelijk zoals bijvoorbeeld zorginstelling, onderwijs of religie. Op de verbeelding worden deze gebruiksfuncties als zodanig aangeduid. Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag zijn de gebruiksfuncties onderling uitwisselbaar.

De hoofdbebouwing moet binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Op de verbeelding is de maximale goot- en nokhoogte aangegeven.

#### Verkeer

De doorgaande (auto)verkeersroutes met bijbehorende bermen en trottoirs zijn geregeld in de bestemmingen 'Verkeer'. Binnen deze bestemmingen zijn naast de wegen, voet- en fietspaden ook de bermen, parkeerplaatsen, taluds en sloten toegelaten. Dit biedt enige flexibiliteit ten aanzien van de inrichting, waarbij dan niet steeds een planherziening is vereist. In het voorliggende bestemmingsplan is een klein gedeelte bestemd tot verkeer. Dit betreft bestaande openbare parkeerplaatsen op gemeenteground.

## **7    Inspraak en overleg**

### **7.1    Burgerparticipatie**

Voor de onderhavige ontwikkeling is niet gekozen voor een afzonderlijk voorontwerp bestemmingsplan. De directe omgeving van het plangebied is actief benaderd op basis van een eerste concept stedenbouwkundig plan. Op 20 september 2017 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in de Bethelkerk. De opkomst en sfeer van de avond was goed. In het onderstaande worden de aandachtpunten beschreven die de omgeving heeft meegegeven en onze reactie of en op welke wijze we hieraan tegemoet zijn gekomen.

#### **- Parkeren**

Tijdens de inloopbijeenkomst is nadrukkelijk aandacht gevraagd om voldoende parkeercapaciteit te realiseren. In paragraaf 4.11 is dit vraagstuk nader toegelicht.

#### **- Privacy (zichtlijnen en groenplan)**

Bij de planuitwerking is nog eens kritisch gekeken naar de zichtlijnen in relatie tot de nieuwbouw. Aan de zijde van Schaepmanstraat 4 is het ontwerp naar aanleiding van de inloopbijeenkomst iets gewijzigd. Aan de zuidzijde (naast Postweg 22) is ook kritisch gekeken naar alternatieven. Vanuit eigenaar van naastgelegen perceel is gevraagd om het laatste deel van het gebouw iets te 'knikken', zodat de hoek van het gebouw meer van de erfgrans komt te staan. Hiervoor is uiteindelijk niet gekozen, omdat het 'knikken' grote gevolgen heeft voor de indeling van het gebouw. Daarnaast is vastgesteld dat met het 'knikken' juist meer zicht ontstaat vanuit het nieuwe gebouw op het naastgelegen perceel. Met de indeling van het gebouw is rekening gehouden dat de privacy niet onevenredig wordt aangetast van de naastgelegen percelen. Verder wordt voorzien in een landschappelijke inpassing dat afschermend werkt.

#### **- Raam ontmoetingsruimte te groot (Gebouw B, Vaarkamper Engweg)**

Door omwonende is aangegeven dat het raam van de ontmoetingsruimte van het gebouw gelegen aan de Vaarkamper Engweg (gebouw B) te groot is. Gevraagd wordt om het kleiner te maken en/of te verplaatsen. Het bouwplan is hierop aangepast. Het raam is iets kleiner geworden en opgeschoven in noordelijke richting.

#### **- Routing**

Tijdens de inloopbijeenkomst is besproken dat de hoofdtoegang zal worden gesitueerd aan de Schaepmanstraat. Zoals op het inrichtingsplan is uitgewerkt is dit uitgangspunt overgenomen in het plan. Aan de Vaarkamper Engweg zal wel een ontsluiting zijn voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers).

### **7.2    Wettelijk vooroverleg**

In artikel 3.1.1. Besluit Ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg voorgeschreven. Met de betrokken overlegpartners zijn afspraken gemaakt wanneer zij actief betrokken willen worden. Vanwege provinciale belangen is het concept ontwerpbestemmingsplan ambtelijk besproken. Tijdens de inzageperiode worden alle partijen nog in de gelegenheid gesteld om formeel te reageren.

### **7.3    Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Lunteren, Schaepmanstraat 2/ Vaarkamper Engweg 11 en 13' heeft van 19 april t/m 30 mei 2018 ter inzage gelegen voor voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijze op ondergeschikte delen gewijzigd. Daarnaast zijn tussen de indiener en de ontwikkelende partij aanvullende privaatrechtelijke afspraken gemaakt (bijvoorbeeld toepassen van melkglas in raamvenster). De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de 'Nota Zienswijzen'.

## **8 Handhaving**

### **8.1 Algemeen**

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

### **8.2 Handhavingsprocedure**

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

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

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

## 9 Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Omgevingsvergunning
3. Verkennend bodemonderzoek, Hunneman Milieu Advies, kenmerk 20081007/wo/sh d.d. 1 december 2008.
4. Gecombineerde verkennend bodem- en asbestonderzoek, Hunneman Milieu Advies, kenmerk 171112/am/sh, d.d. 1 december 2017.
5. Quicksan beschermde planten- en diersoorten, Adviesbureau Mertens BV, kenmerk 2016.2452, d.d. december 2016. *(in afwijking van conclusies wordt wel nader onderzoek uitgevoerd voor het project)*
6. Archeologisch booronderzoek (G.W.J. Spanjaard, 2018. Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Schaepmanstraat 2 en Vaarkamperengweg 11-13 te Lunteren. Econsultancy Rapport 5448.001, d.d. 19 juni 2018).