



TOELICHTING

ONTWERP

**bestemmingsplan
“Lunteren Zuid-De Hul,
Dorpsstraat 17”**

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging locatie	3
2. Beleidskader	5
2.1 Streekplan	5
2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering	5
2.3 Conclusie beleid	6
3. Onderzoek en randvoorwaarden	7
3.1 Ruimtelijk/planologisch	7
3.2 Verkeer	7
3.3 Waterparagraaf	8
3.4 Archeologie/cultuurhistorie	8
3.5 Groenvoorziening	9
3.6 Natuurbeschermingswetgeving	11
3.7 Milieuzonering	12
3.8 Bodem	12
3.9 Wet geluidhinder	13
3.10 Luchtkwaliteit	14
3.11 Externe Veiligheid	14
4. Juridische aspecten	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Hoofdpzet	16
4.3 Planregels	16
4.4 Bestemmingen	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Economische uitvoerbaarheid	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
5.3.1 Algemeen	17
5.3.2 Overleg met omwonenden	17
5.3.3 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	18
6. Handhaving	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Handhavingsprocedure	19
BIJLAGEN	20
Historisch bodemonderzoek	21
Geschiktheidsbeoordeling vlemuizen Dorpsstraat 17, Lunteren	23
Akoestisch onderzoek	28

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening

1. INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een plattegrond (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1. Aanleiding en doel

Drie-G B.V. Vastgoed & Projectontwikkeling heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van een appartementencomplex voor levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen op de locatie Dorpsstraat 17 in Lunteren. In het geldende bestemmingsplan "Lunteren Zuid De Hul" is dit perceel aangewezen voor "Woondoeleinden" (vrijstaand). Deze bestemming voorziet niet in de bouw van gestapelde woningen. Om zes appartementen te kunnen realiseren, is dan ook een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.



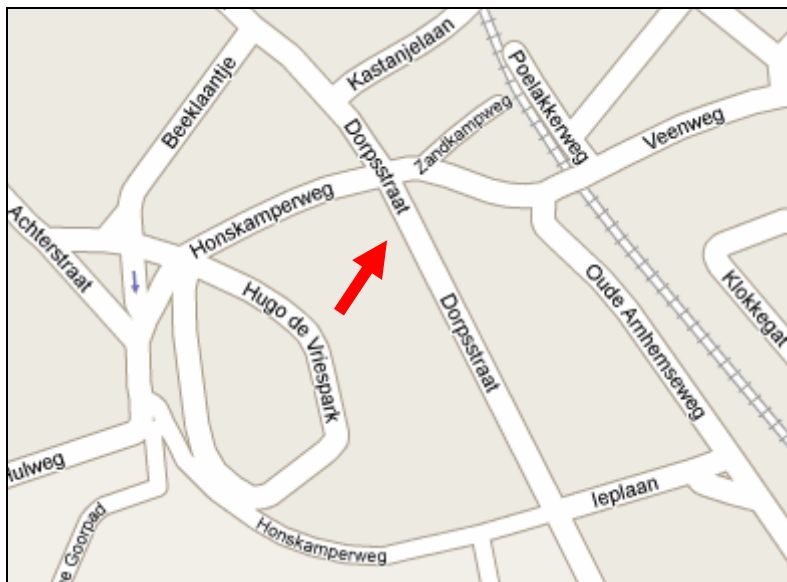
Figuur 1: Luchtfoto Dorpsstraat 17 in Lunteren (Bron: Google Maps)

1.2 Ligging locatie

Het plangebied omvat het perceel Dorpsstraat 17 in Lunteren. Aan de noordzijde wordt het perceel begrensd door de woonbebouwing aan de Dorpsstraat en de Honskamperweg. Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door woon- en zorgcentrum "De Honskamp". Aan de oostzijde grenst het perceel aan de Dorpsstraat.



Figuur 2: Ligging van het projectgebied in Lunteren (Bron: Google Maps)



Figuur 3: Ligging binnen de omgeving (Bron: Google Maps)

2. BELEIDSKADER

2.1 Streekplan

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

Het bewuste perceel valt blijkens de beleidskaart ruimtelijke structuur behorende bij het Streekplan Gelderland 2005 onder “stedelijk gebied”. Het wordt tevens aangemerkt als bestaand bebouwd gebied.

Voor dit bestemmingsplan is van belang dat de gemeenten in grote vrijheid kunnen bepalen hoe zij de ruimte voor wonen en werken in hun gebied willen verdelen. Het beleid is meer gericht op de kwaliteit van het woningbestand dan de op de kwantiteit. De rol van de provincie is de laatste jaren sterk veranderd. Samenwerking en samspraak staat voorop. Het contingerings-systeem, waarin dwingend was vastgelegd hoeveel woningen een gemeente mocht bouwen, is afgeschaft. In ruil hiervoor heeft de provincie met de Valleiregio in 2005 afspraken gemaakt over de woningbouw. Deze zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2. In dit programma gaat het om “de juiste woning op het juiste moment”. In de praktijk betekent dit voor de provincie dat vooral een voldoende aandeel goedkope woningbouw wordt gerealiseerd en dat de woningbouw levensloopbestendig, duurzaam en consument gericht is.¹

2.2 Nota Wonen 2007-2015, visie naar realisering

De Nota Wonen 2007-2015 wil niet alleen een antwoord geven op wat men op het terrein van het wonen in de gemeente Ede wil bereiken, maar vooral hoe men dat wil bereiken. Het woonbeleid van de gemeente kan worden samengevat in vier beleidsopgaven:

Ruimte voor woningbouw

De druk op de woningmarkt is in Ede groot. Dat blijkt zowel uit woningmarktonderzoek als het groot aantal gegadigden voor vrijkomende sociale huurwoningen en nieuwbouwprojecten in de huur- en koopsector. De nieuwste prognoses van het CBS laten zien dat de druk op de woningmarkt de komende jaren in veel regio's terug zal lopen, maar dat die in het gebied rond Utrecht-Ede-Arnhem onverminderd hoog blijft. Ede heeft behoefte aan ruime mogelijkheden voor woningbouw. Een en ander vraagt om een goede afstemming van de woningbouw-programmering in regionaal verband (WERV en Valleiregio) en met de provincie.

Realisering van betaalbare woningbouw

De vraag naar betaalbare woonruimte/woningbouw blijft groot. Daarbij moet tevens rekening worden gehouden met toekomstige demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden. Door stijgende bouwkosten en dergelijke heeft de provincie de prijsgrens van betaalbare koopwoningen inmiddels opgehoogd van € 160.000,-- naar € 170.000,--. De grens van betaalbare huurwoningen is € 631,-- per maand. Er zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen het voldoende realiseren van betaalbare huur- en koopwoningen enerzijds en het waarborgen van een goede woon en leefkwaliteit anderzijds.

Voldoende slaagkansen voor woningzoekenden

Hoewel voldoende nieuwbouw de druk op de woningmarkt kan verlichten, is de rol van de bestaande woningvoorraad door haar omvang van groter belang als het gaat om het voorzien in de woningvraag. Dat vraagt vooralsnog om een helder en rechtvaardig woonruimteverdelings-beleid, waarbij de verschillende doelgroepen ongeveer gelijke slaagkansen hebben. Ook de

¹ Nota Wonen 2007-2015, Van visie naar realisering, blz. 7

doorstroming vraagt de aandacht, vooral de stagnerende doorstroming van de huur- naar de koopsector.

Een sluitend netwerk van wonen, welzijn en zorg

Niet iedereen is zondermeer in staat om zelfstandig te wonen. Dat geldt in de eerste plaats voor ouderen. Wanneer zich lichamelijke en soms ook psychische functiebeperkingen voordoen, ontstaat de behoefte aan aangepaste huisvesting en soms zorg.

Dat geldt ook voor jongere mensen met een dergelijke beperking. Een derde categorie wordt gevormd door degenen die in sociaal opzicht niet in staat zijn zonder begeleiding zelfstandig te wonen. Dat vraagt om een goed en sluitend netwerk van geschikte huisvesting, zorg op maat en niet in de laatste plaats dienstverlening en welzijn. Met dat laatste wordt voorkomen dat mensen te weinig bij de samenleving worden betrokken en vereenzamen.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 17 in Lunteren als woonlocatie past binnen het bovengenoemde provinciaal en gemeentelijk beleid.

3. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijk/planologisch

Het plan voorziet in de realisatie van een appartementencomplex met zes levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen op een ruim perceel aan de Dorpsstraat in Lunteren. Op dit perceel staat thans een vrijstaande woning.



Figuur 4: Huidige vrijstaande woning (Bron: Stroomlijn-Cyclomedia)

De Dorpsstraat wordt beschouwd als een van de primaire dragers van de Lunterse dorpsstructuur. Het gemeentelijk beleid voor deze hoofdroute is gericht op het behoud en de versterking van het villa-achtige karakter van deze weg.

Het bouwplan past goed in deze visie, omdat de huidige bescheiden woning wordt vervangen door een statig pand met meer allure en uitstraling. Daarnaast wil de gemeente initiatieven voor de bouw van zorggerelateerd wonen bevorderen. Het realiseren van appartementen met voorzieningen als drempelloos, bredere deuren etc. voor minder valide ouderen voorziet in een maatschappelijke behoefte. Het in de directe omgeving aanwezige woon- en zorgcentrum "De Honskamp" versterkt dit fenomeen. Als er zich wat voordoet, is onmiddellijke hulp ter plekke. In dit verband voorziet het bouwen van deze appartementen in een behoefte. Vanuit het platteland rond Lunteren (en de overige kleine kernen in de WERV) zal er behoefte zijn aan een dergelijk woonvorm. Ouderen op een boerderij of dergelijke woonvorm zonder (te) veel lasten, kunnen overwegen zich in deze luxueus aangeklede nieuwbouw te vestigen. Het opwaarderen van de Dorpsstraat in Lunteren kan een rol meespelen.

Op het achterterrein bevinden zich de bij de appartementen horende bergingen en het grootste deel van de parkeervoorziening, in combinatie met een aantal bomen. Een beperkt aantal parkeerplaatsen is gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw. Het parkeren vindt dus vrijwel volledig plaats uit het zicht van de Dorpsstraat, zodat de auto's niet het openbaar gebied zullen domineren. De parkeervoorziening op het achterterrein is bereikbaar via een toegangsweg vanaf de Dorpsstraat.

3.2 Verkeer

In december 2007 heeft de gemeenteraad van Ede het nieuwe parkeerbeleidsplan vastgesteld. Eén van de uitgangspunten van het parkeerbeleid is dat bij nieuw- en verbouwprojecten de eis gesteld wordt dat de hoeveelheid parkeerplaatsen die extra nodig is voor het betreffende project op eigen terrein wordt gerealiseerd. De openbare ruimte wordt dan niet belast met een toegenomen parkeerdruk. Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm), wordt gebruik gemaakt van de kengetallen zoals deze opgenomen zijn in Publicatie 182 van het CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

Volgens de CROW-richtlijnen is het project gelegen in het gebied: Weinig Stedelijk (Lunteren), rest bebouwde kom.

Voor het appartementengebouw geldt dat parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Voor het dure segment (> € 235.000) geldt een parkeernorm van 2 tot 2,2 parkeerplaatsen per appartement.

Een en ander impliceert dat er voor zes appartementen minimaal twaalf parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Het aspect parkeren staat het project niet in de weg, omdat in het voorliggende bouwplan wordt voldaan aan de gestelde eisen: er worden dertien parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.3 Waterparagraaf

Beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. Volgens het Waterplan zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Riolering vuilwater

Voor de nieuwbouw moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De vuilwaterlozing wordt (inclusief water afkomstig van balkons, galerijen, loggia's en dak- en buitenterrassen) aangesloten op de riolering in de Dorpsstraat.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestratingen moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Het is nodig rekening te houden met een ondergrondse buffer, waarin 40mm t.o.v. het verharde oppervlak kan worden gebufferd. Hierbij moeten bladvangsters in alle regenwaterstandleidingen worden aangebracht. Tevens moet net bovenstrooms van het infiltratiesysteem een zandvang worden aangebracht. Er mag geen doorkoppeling komen van het infiltratiesysteem met het riool in de weg.

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

Conclusie

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

3.4 Archeologie/cultuurhistorie

Ontwikkeling en beleid

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in

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

Situatie

Voor het vaststellen van de archeologische verwachtingswaarde is gebruik gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.² De locatie ligt in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachtingswaarde is hier hoog voor alle perioden. Eventueel aanwezige archeologische sporen zijn vermoedelijk goed beschermd door de aanwezigheid van een esdek.

In de directe omgeving zijn zes waarnemingen gedaan die in de perioden Neolithicum – Bronstijd en Late Middeleeuwen – Nieuwe Tijd te dateren zijn. Daarnaast zijn 9 onderzoeken uitgevoerd, waarbij in geen enkel geval een archeologische vindplaats is aangetroffen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gelet op het bovenstaande wordt het niet noodzakelijk geacht nader archeologisch onderzoek uit te voeren, dan wel eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen door middel van een medebestemming 'waarde-archeologie'.

Als tijdens graafwerkzaamheden ten behoeve van nieuwbouw in de bodem voorwerpen worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze van oudheidkundige waarde zijn, dan dient dit, conform artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988, zo snel mogelijk te worden gemeld bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

3.5 Groenvoorziening

Algemeen

Bij de groeninventarisatie is alleen gekeken naar uiterlijke kenmerken van de bomen.

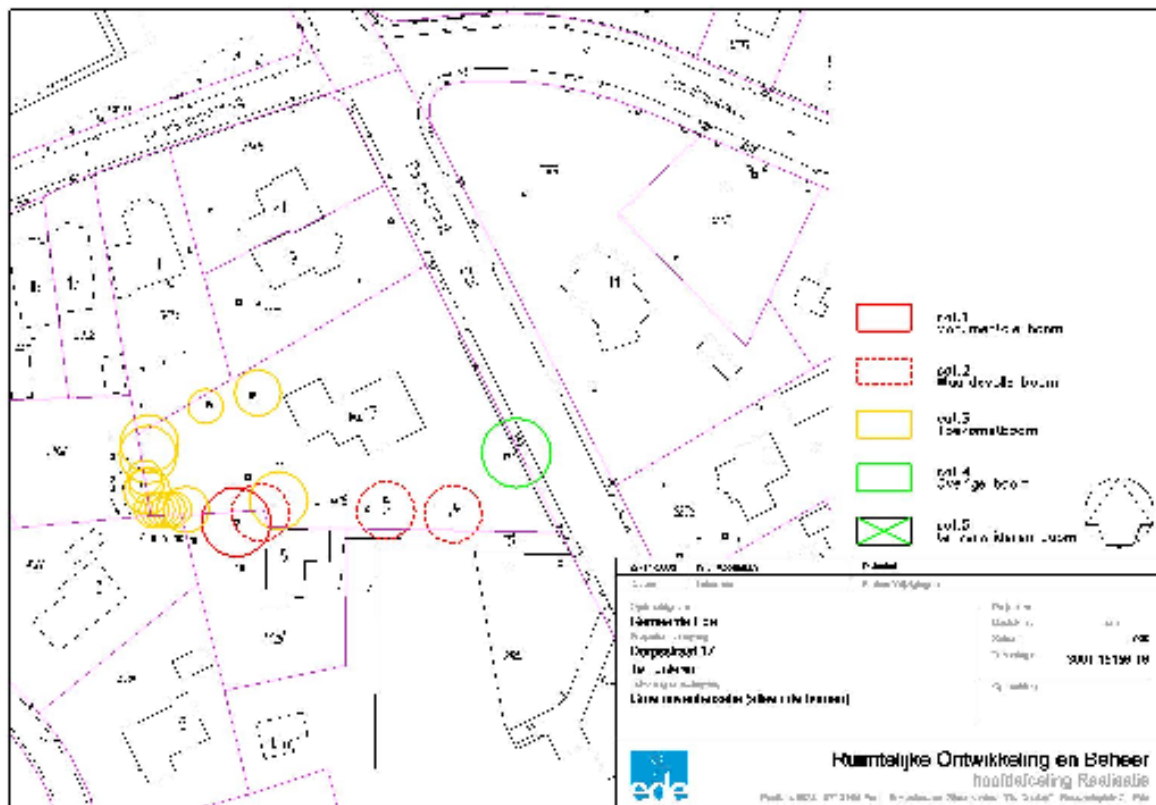
Bij plan- en projectontwikkeling vragen bomen bijzondere aandacht. Het zijn vaak beeldbepalende elementen die voor een groot deel het groene aanzien van de gemeente bepalen.

Deze bomen zijn geïnventariseerd en in verschillende categorieën ondergebracht. Hiervoor zijn de bomen beoordeeld op een aantal criteria, een bepaalde combinatie van deze criteria bepaalt of een boom in categorie 1 Monumentale boom, 2 Waardevolle boom, 3 Toekomstboom of 4 Overige boom komt. De gehanteerde criteria komen uit het Groenstructuurplan.

Situatie

Blijkens een uitgevoerde inventarisatie staan op het bewuste perceel staan 19 bomen. Bij de realisering van het bouwplan zullen deze bomen worden ingepast.

² Heunks, E., *Gemeente Ede; archeologische verwachtingskaart*, RAAP-rapport 1130, Amsterdam 2005.



Figuur 5: Groeninventarisatie

Basiscriteria

1. De geschatte leeftijd is aanmerkelijk hoger dan die van de bomen in de omgeving en de boom is bij voorkeur minstens 50 jaar oud (dit geldt niet voor gedenkbomen, cultuurhistorisch waardevolle bomen en bomen die deel uitmaken van de hoofdgroenstructuur, zoals die genoemd is in het groenstructuurplan).
2. De boom moet niet in een onomkeerbare slechte conditie verkeren; volledig verval van de boom is niet binnen 10 jaar te verwachten.
3. De boom heeft een dusdanige verschijningsvorm dat deze karakteristiek is voor de soort, of kan zich (gezien de plantomstandigheden) tot deze karakteristieke verschijningsvorm ontwikkelen (dit geldt met name voor bomen met een ruimtelijke betekenis).

Specifieke criteria

1. Met betrekking tot de ruimtelijke betekenis:
 - De boom is (beeld)bepalend voor het karakter van de omgeving of
 - de boom vormt een onderdeel van een geheel intact zijnde boomgroep of uniforme laanbeplanting die een karakteristieke structuur in de stad of landschap zichtbaar maakt of
 - de boom is herkennings of oriëntatiepunt.
2. Met betrekking tot de monumentale waarde:
 - De boom is van een in Ede zeldzame soort, type of hoge leeftijdsklasse (minstens 80 jaar) of
 - de boom vormt een onderdeel van een monumentale omgeving of van cultuurhistorisch waardevolle objecten of
 - de boom is een gedenkbom ter gelegenheid van een belangrijke maatschappelijke gebeurtenis.
3. Met betrekking tot de meer dan normale ecologische betekenis:
 - De boom is onderdeel van een biotoop van (in de omgeving van Ede) schaars voorkomende planten of diersoort, of

- de boom vormt een schakel in de keten van ecologische infrastructuur vormende elementen of neemt in een totaal versteend gebied een positie in die in de ecologische infrastructuur de functie van 'stepping stone' kan vervullen.
4. Overige voorwaarden:
- de boom heeft dendrologische waarde³ (het belang als genen reservoir van de betreffende soort, type) of
 - de boom is bijzonder door zijn verschijningsvorm bijvoorbeeld door uitzonderlijke hoogte, dikte of snoeiwijze.

Categorieën

1. Monumentale bomen
Voldoet aan alle basiscriteria en aan specifiek criterium nummer 2 en nog een ander specifiek criterium, op tekening aangegeven met een rode cirkel.
2. Waardevolle bomen
Voldoet aan alle basiscriteria en aan een van de specifieke criteria, op tekening aangegeven als een rode, gestippelde cirkel.
3. Toekomstbomen
De boom heeft qua standplaats en soort de potenties om tenminste uit te groeien tot een waardevolle boom, voldoet aan basiscriteria nummer 2 en 3 en aan een van de specifieke criteria, op tekening een gele cirkel.
4. Overige bomen
Geen beschermende status. Onder bepaalde omstandigheden kunnen deze bomen worden gekapt. Op tekening een groene cirkel of lijn.

3.6 Natuurbeschermingswetgeving

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/EHS); een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de EHS zijn in dit kader daarom niet van belang.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het instandhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Door adviesbureau De Groene Ruimte BV is op 2 mei 2009 "geschiktheidsbeoordeling vleermuizen" gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen (projectnummer 09005, datum: 24 mei 2009).

In dit rapport worden de volgende conclusies getrokken:

- De huidige woning op het perceel Dorpsstraat 17 in Lunteren lijkt geen verblijfsplekken voor vleermuizen te bevatten. Bij het veldonderzoek werden nergens uitvliegende vleermuizen geconstateerd, terwijl er wel vleermuizen van elders gebruik maakten van het plangebied. De achtertuin is van belang voor een korte fourageerstop na het uitvliegen elders. De begroeiing in de tuin vormt slechts een klein deel van het fijnmazig net van groene structuren binnen de bebouwde omgeving die van belang voor vleermuizen zijn.

³ Dendrologie = de studie van bomen, heesters en in het algemeen houtachtige planten (Bron: Wikipedia)

- Geconstateerd is dat zeer dicht bij het plangebied verblijfsplekken van de Laatvlieger en de Dwergvleermuis bevinden. De naburige villa lijkt hiervoor zeer geschikt.
- Het plangebied ligt binnen een groene woonomgeving met gevarieerde bebouwing die bijzonder geschikt is voor vleermuizen. De groenstructuren binnen deze omgeving bieden een goede verbinding met omringend landelijk en natuurlijk gebied.

Door De Groene Ruimte BV wordt het volgende geadviseerd:

- Bij de uitvoering van het plan is te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dat houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernietigd mogen worden. Dit geldt ook voor (zeer algemene) soorten zonder bijzondere beschermingsstatus.
- Behoud groenstructuren bij de herontwikkeling van het perceel, als onderdeel van het huidige fijnmazige vleermuisnetwerk.

Daarnaast dient er een eventuele verwijdering van bomen of andere houtige beplanting rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, deze werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden (15 maart tot 15 augustus).

3.7 Milieuzonering

In de VNG-brochure “Bedrijven en Milieuzonering” is aangegeven hoe ontwikkelingen het beste ingepast kunnen worden in de omgeving qua milieuhinder. Dit betekent, dat de omliggende bedrijfsactiviteiten belemmerd kunnen worden in hun exploitatie. De VNG-brochure gaat er in eerste instantie vanuit, dat bedrijven een bepaalde hinderafstand hebben ten opzichte van een rustige woonwijk. Daarnaast kan er sprake zijn van een gebied waarin functiemenging aanwezig is. Het gaat hier om de ontwikkeling van een appartementengebouw. Naast het perceel is een hotel gevestigd. De huidige bestemming is echter ook al woondoeleinden en qua bouwmassa en functie wordt er gebouwd volgens de voorschriften. Alleen het feit dat er appartementen worden gerealiseerd strookt niet met het bestemmingsplan. Voor wat betreft zonering zijn er geen belemmeringen.

3.8 Bodem

Bij het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is naar voren gekomen dat ter plaatse van de Dorpsstraat 19 in Lunteren, de volgende zaken zijn aangetroffen in een bodemonderzoek (Tauw milieu, kenmerk R3513866. H01/JWW/RVB juni 1996):

- In de bovengrond is een tussenwaarde overschrijding aangetroffen voor lood en er is een achtergrondwaarde overschrijding voor PAK's aangetroffen.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetroffen.
- In het grondwater zijn streefwaarden overschrijdingen aangetroffen voor benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen.

Na aanleiding van de eerder bevonden resultaten is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Tauw milieu kenmerk R3564304. H01/JWW/WGV maart 1997).

Uit het aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat het niet nodig was om maatregelen te treffen met betrekking tot de matige verontreiniging voor lood aan de Dorpsstraat 19 te Lunteren.

Bij het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is ook naar voren gekomen dat ter plaatse van de Dorpsstraat 13 te Lunteren, de volgende zaken zijn aangetroffen in een bodemonderzoek (Van de Haar Groep, kenmerk 993726-003 december 1999):

- In de bovengrond en ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetroffen.
- In het grondwater is een streefwaarde overschrijding aangetroffen voor zink.

Ter plaatse van Dorpsstraat 17 te Lunteren zijn geen gegevens bekend van een uitgevoerd bodemonderzoek.

Gezien de bestemming en omdat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

3.9 Wet geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Het aandachtsgebied voor geluid langs een (spoor)weg betitelt de Wet geluidhinder als geluidzone. Binnen die zone is het streven gericht op een akoestisch optimale situatie. Alle verkeerswegen hebben een geluidzone, waarvan de breedte varieert van 200 tot 600 meter. Deze breedte hangt af van het aantal rijstroken, de verkeerssnelheid en de aard van de omgeving. Buiten de zone is in het algemeen het geluidsniveau lager dan 48 dB. Voor de volgende wegen geldt geen zone:

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

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

De Wet geluidhinder kent een voorkeursgrenswaarde en een hogere grenswaarde. Voor wegverkeerslawaaï is de voorkeursgrenswaarde 48 dB. Als het niet mogelijk is om door het treffen van maatregelen de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde, zijn burgemeester en wethouders in stedelijk gebied bevoegd om voor nieuwe situaties een hogere grenswaarde vast te stellen, en wel tot 63 dB(A).

Volgens de Wet geluidhinder mag worden aangenomen dat motorvoertuigen in de toekomst stiller worden als gevolg van technische ontwikkelingen en aanscherping van typekeuringseisen. Artikel 110g van de wet voorziet daarom in een aftrek van de berekende gevelbelasting. Voor een verkeers-weg met een maximale rijnsnelheid van 70 km/uur of meer is de correctie 2 dB. Voor een verkeersweg met een maximale rijnsnelheid van minder dan 70 km/uur is de correctie 5 dB.

Locatie Dorpsstraat 17, Lunteren

Het plangebied betreft een binnenstedelijke situatie. De locatie grenst aan de Dorpsstraat, die bestaat uit één rijbaan met twee rijstroken en een zone van 200 meter heeft. De locatie ligt in de geluidzone van de Dorpsstraat, wat het nodig maakt om akoestisch onderzoek uit te voeren. Blijkens het uitgevoerde onderzoek bedraagt de geluidbelasting 53 dB, zodat hogere grenswaarden nodig zijn. Burgemeester en wethouders van Ede zijn voornemens die hogere grenswaarden vast te stellen.

Resumerend kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling uit een oogpunt van geluidbelasting volgens de Wet geluidhinder in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit oogpunt van geluidbelasting is het plan daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.10 Luchtkwaliteit

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

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken.
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren.

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het besluit is vervangen als gevolg van de maatschappelijke discussie rondom de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Veel geplande projecten konden geen doorgang vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest ieder klein project uitgebreid op luchtkwaliteit getoetst worden. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit geldt bijvoorbeeld voor een woningbouwplan van maximaal 500 woningen. Deze projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een zestal appartementen. De bijdrage aan de luchtkwaliteit is aanzienlijk minder dan een woningbouwplan van 500 woningen.

Conclusie

Gelet op deze omvang van de planontwikkeling kan worden gesteld dat de invloed van de onderhavige planontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

3.11 Externe Veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijke kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde Risicoatlassen beschikbaar.

Voor de geplande ruimtelijke ontwikkeling zijn de risico's die verbonden zijn aan het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor (traject Ede-Wageningen / Ede centrum) van belang. Over de Dorpsstraat vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De dichtsbijgeprojecteerde woningen liggen op een afstand van ongeveer 150 meter uit de rand van de spoorbaan.

De beoordeling van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor is gebaseerd op de publicatie Inventarisatie van EV-risico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen, uitgegeven door het Ministerie van Verkeer en Waterstaat, DG Transport en Luchtvaart d.d. november 2005. Deze publicatie is een actualisatie van onder andere de Risicoatlas Spoor van juni 2001.

Uit genoemde publicatie blijkt dat:

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

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

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

Conclusie

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

4. JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

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

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

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

4.2 Hoofdpzets

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Het betreft hier het bestemmingsplan "Dorpsstraat 17 in Lunteren" en het bestaat uit een verbeelding (tekeningnummer L09.008 d.d. 03-09-2009), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemming "Wonen" en "Tuin". Op de verbeelding wordt binnen de bestemming "Wonen" door middel van een bouwvlak aangegeven waar het appartementencomplex gerealiseerd kan worden. De bestemming "Tuin" geeft aan waar de bij het appartementencomplex behorende tuin gerealiseerd kan worden.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.3.1 Algemeen

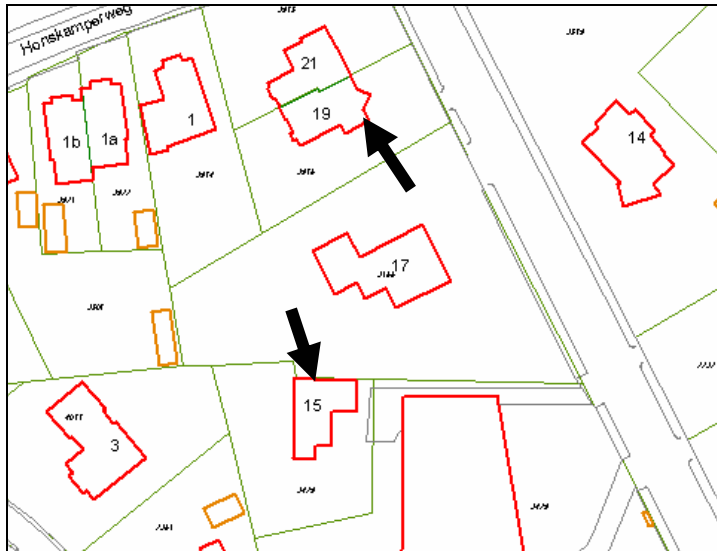
De gemeente hanteert voor de z.g. buitendorpen, zoals Lunteren, een restrictief planologische beleid. Dit beleid houdt in dat een incidenteel verzoek om bestemmingswijziging ten behoeve van woningbouw alleen wordt gehonoreerd, als sprake is van een aanzienlijke kwalitatieve verbetering van de situatie of een aanmerkelijk maatschappelijk belang. Mede gelet op de samenwerking tussen de initiatiefnemer en Opella is het maatschappelijk belang van de beoogde woonvorm in voldoende mate aangetoond.

Daarnaast is er sprake van een aanzienlijke kwalitatieve verbetering, omdat de huidige bescheiden woning wordt vervangen door een statig pand, met meer allure en uitstraling, dat aansluit bij de bebouwing in de omgeving.

5.3.2 Overleg met omwonenden

De aanvrager heeft de eigenaren van de aangrenzende percelen op de hoogte gebracht van zijn plannen. De bewoner van Dorpsstraat 15 heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen het uit te voeren plan.

De bewoner van Dorpsstraat 19 heeft aangegeven, dat er naar hem toe zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met inblik naar zijn woning. Hier kan aan tegemoet worden gekomen. Er zijn aan de kant van Dorpsstraat 19 al geen balkons geplaatst en door het aanbrengen van beplanting kan inblik worden gereduceerd.



Figuur 6: Situering aangrenzende percelen (Bron: Stroomlijn)

5.3.3 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

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

De provincie heeft aangegeven het plan te beschouwen als een plan van lokale aard.
De VROM-Inspectie geeft aan dat vooroverleg niet nodig is.
Het Waterschap Vallei & Eem heeft geen opmerkingen bij het plan.
Hulpverlening Gelderland Midden geeft aan dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen beletselen zijn.

6. HANDHAVING

6.1 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.

6.2 Handhavingsprocedure

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

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

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

BIJLAGEN

(bij de toelichting van het bestemmingsplan “Dorpsstraat 17 in Lunteren”)

1. Historisch bodemonderzoek
2. Geschiktheidsbeoordeling vleermuizen Dorpsstraat 17, Lunteren
3. Akoestisch onderzoek

Bijlage 1

Historisch bodemonderzoek

Aan	:	Jan Willem Dorresteyn
Van	:	Jeroen Rosenkamp, adviseur bodem
Datum	:	19 augustus 2009
In afschrift aan	:	Archief
Registratienummer	:	
Bijlagen	:	-
Onderwerp	:	Definitief bodemadvies Dorpsstraat 17 te Lunteren

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) blijkt dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied (licht verontreinigd).

Als blijkt uit een uitgebreid historisch onderzoek dat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling worden verleend van het uitvoeren van bodemonderzoek.

Historisch onderzoek

Bij het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is naar voren gekomen dat ter plaatse van de Dorpsstraat 19 te Lunteren, de volgende zaken zijn aangetroffen in een bodemonderzoek (Tauw milieu, kenmerk R3513866. H01/JWW/RVB juni 1996).

- In de bovengrond is een tussenwaarde overschrijding aangetroffen voor lood en er is een achtergrondwaarde overschrijding voor PAK's aangetroffen.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetroffen.
- In het grondwater zijn streefwaarden overschrijdingen aangetroffen voor benzeen, toluen, ethylbenzeen en xyleen.

Na aanleiding van de eerder bevonden resultaten is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Tauw milieu kenmerk R3564304. H01/JWW/WGV maart 1997).

Uit het aanvullend bodemonderzoek is gebleken dat het niet nodig was om maatregelen te treffen met betrekking tot de matige verontreiniging voor lood aan de Dorpsstraat 19 te Lunteren.

Bij het raadplegen van het bodeminformatiesysteem is ook naar voren gekomen dat ter plaatse van de Dorpsstraat 13 te Lunteren, de volgende zaken zijn aangetroffen in een bodemonderzoek (Van de Haar Groep, kenmerk 993726-003 december 1999)

- In de bovengrond en ondergrond zijn geen overschrijdingen aangetroffen.
- In het grondwater is een streefwaarde overschrijding aangetroffen voor zink.

Ter plaatse van Dorpsstraat 17 te Lunteren zijn geen gegevens bekend van een uitgevoerd bodemonderzoek.

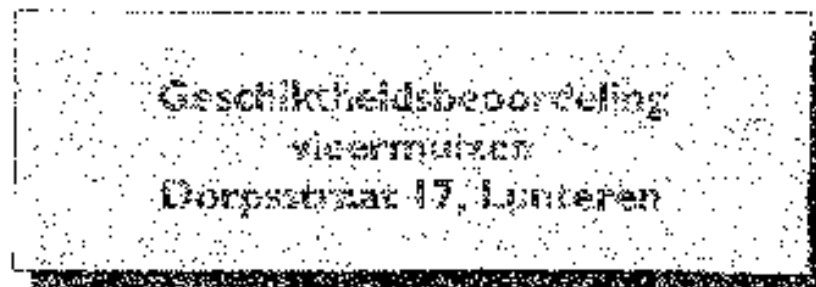
Gezien de bestemming en omdat de locatie onverdacht is, kan vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van bodemonderzoek.

Aan deze vrijstellingregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

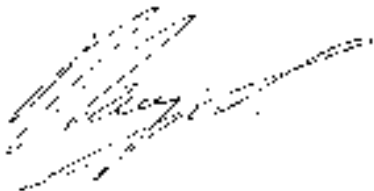
De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik, omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

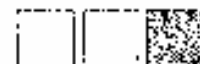
Bijlage 2

Geschiktheidsbeoordeling vleermuizen Dorpsstraat 17, Lunteren



Colofon

Titel	Coöpië kinderdagbesteding vleermuis en Dorpsstraat 17, Lunteren
Projectnummer	09005
Opdrachtgever	De Groene Ruimte BV Lunteren
Datum	24 mei 2009
Status rapport	Eintrapport
Bestand	09005 Eindrapd
Opdrachtnemer	De Groene Ruimte BV Postbus 400 6700 AK Wageningen tel. 0517-423969 fax 0317-316738 dgr@dge.nl www.dgr.nl
Handtekening voor akkoord directeur	<p>Naam : m. P.A.W.M. Rasijsmakers Handtekening:</p> 
Auteursrechten	De auteursrechten van dit rapport rusten bij zowel opdrachtgever als opdrachtnemer, tenzij schriftelijk anders is worden overeengekomen. Alleen degenen bij wie het auteursrecht rust zijn gerechtigd het rapport voor eigen gebruik te verspreiden, te verspreiden of toe te passen, alsook om het voor informatie aan anderen openbaar te maken tegen anderszins (m.z.) bij wie het auteursrecht rust) oorzaken van aansprakelijkheid (posten, citeren, gebruiken wijzigingen etc).
Aanwettelijkheid	Zadigheid van en overtrede van andere handelingen met/op basis van het door De Groene Ruimte BV geleverde product vallen buiten elke verantwoordelijkheid van opdrachtgever en/of De Groene Ruimte BV.



de groene ruimte

Plaatsnaam	Woonhuis Dorpsstraat 17, Lunteren.
Aantekening	Voorgenoemde sloop woning.
Aanleiding aanpak	Geschiedkundige woning voor vleermuizen.
Uitvoering	Medewerking: <ul style="list-style-type: none">• Dhr. Jan Plasster (veldwerk en rapportage).• Ir. P.A.W.M. Raaijmakers (projectleiding).

Veldwerk

- 2-05-2009; 21.40 - 22.40 uur.
- Ongeveer 15 graden C, weinig wind, droog.

Uitvoering

Het woonhuis werd op zijn bevoordeeld op mogelijkheden voor vleermuizen (in- en uittvlingspunten; uitspan, ruimtes achter daldakken etc.). Tevens werden met de taaldecoderer vleermuisgeluiden geïdentificeerd en werd nagegaan of er in- en uittvlingsbewegingen konden worden waargenomen.

Staat van het gebied

Het plangebied bestaat uit een vrijstaande moderne woning ongeveer door een ruime tuin. De woning en tuin verkeren in goede staat van onderhoud. Ten tijde van het veldwerk was het huis in gebruik als pension.

De tuin bevat veel hoge en dichte struiken en grote bomen. In de achtertuin is een vijver aangelegd.

Waarnemingen

- De bodeming bevat veel gevelbedminning. Indien deze toegankelijk was zijn er door goede verblijfsmogelijkheden aan vleermuizen bieden. Echter het huiswerk is goed onderhouden en bevat slechts zeer plaatselijk tussen houtwerk en muur, kleine diepte mogelijk toegankelijk zou er kunnen zijn voor kleine vleermuissoorten. De dakpannen sluiten onderling met een ruimte 1dm aan en langs de dakranden is er tussen gevelbedminning in het deel van de dakpan die de gevel overkapt een toegankelijke ruimte aanwezig die potentieel geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Toegang tot de spouwruimte ontbreekt, ook wederzijds of splezen in en tussen de bakstenen ontbreken.
- Met het vallen van de schemering werd in de achtertuin grote activiteit van vleermuizen geobserveerd, waarbij drie soorten werden waargenomen. In eerste instantie betrof de activiteit de Gewone dwergvleermuis, iets later werden de waarnemingen gedomineerd door de Laatvlieger. De Laatvliegers kwamen uit zuidelijk richting vanuit de tuin van de achtertuinvinger, waarbij de vaak lag over de top van het dak van de woning richting het plangebied schreef. Dit Dwergvleermuis kwamen deze uit deze richting aangevlogen. In de tuin van het plangebied werden korte foeragevluchten gemaakt waarna de vleermuizen verder trokken.
- Tegen het einde van het bezet werd ook in de achtertuin een waarneming gedaan van de Gewone grootoorvleermuis.

Conclusie:

- De woning Dorpsstraat 17 te Lunteren lijkt geen verblifsteden en woonzaken te worden; nergens uitvalgebiede vleermuizen geconstateerd, noch er wel vleermuizen van elders gebruikt maanden van het plangebied; de waarneemingscondities worden zeer geschikt.
De achtertuin is van belang voor een korte foerageerstop na het vliegen elders. De begroeiing in de tuin vormt slechts een klein deel van het fijnmazig net van groene structuren binnen de bebouwde omgeving die van belang voor vleermuizen zijn.
- Geconstateerd kon worden dat zeer dicht bij het plangebied verblijfplaatsen van de jaavleeger, waarschijnlijk een grote kolonie, en Dwergvleermuis bevinden. De naburige vlied van de buurster lijkt hiervoor zeer geschikt.
- Het plangebied ligt binnen een groene woonomgeving met gevarieerde bebouwing die bijzonder geschikt is voor vleermuizen. De groenstructuren binnen deze omgeving bieden een goede verbinding met omringende landelijk en natuurlijk gebied.

Advies:

- Bij de uitvoering is te allen tijde de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet van toepassing. Dit houdt onder andere in, dat individuele planten en dieren niet onnodig verstoord, beschadigd of vernield mogen worden; dit geldt ook voor (zeer algemeen) soorten zonder bijzondere beschermingsstatus.
- Behoud groenstructuren: Bij herontwikkeling van het perceel aan onderdeel van het huidige fijnmazige vleermuisnetwerk.

Nadere informatie:

Bijlage 3

Akoestisch onderzoek