



Agrarisch Buitengebied "Omgeving Lunterseweg 25 te Ede"

Inhoudsopgave

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

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie van het perceel Lunterseweg 25 te Ede. Het gebied ligt in de hoek tussen de Lunterseweg en de Krommesteeg te Ede. De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 1634, 1635 en 2036.

Sinds 2007 is de Gereformeerde Gemeente in gesprek met de gemeente Ede over aankoop van een stuk grond op de hoek van de Lunterseweg en de Doesburgerdijk te Ede. Tijdens de zomer van afgelopen jaar bleek dat de verkoop van de gemeente Ede aan de Gereformeerde Gemeente aangaande voornoemde locatie niet door kon gaan. De grondeigenaren waren niet bereid om de grond te verkopen en daarnaast was er geen mogelijkheid voor onteigening. Vervolgens is het overleg voortgezet om te zoeken naar een alternatieve locatie. Thans is een locatie gevonden op de hoek van de Lunterseweg en de Krommesteeg, welke gronden eigendom zijn van de gemeente Ede. Op 22 juni 2010 heeft het college besloten om medewerking te verlenen aan de verkoop van deze gronden.

De percelen in de hoek van de Lunterseweg en de Krommesteeg te Ede liggen in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Gronden met deze aanduiding mogen ten behoeve van een agrarisch bedrijf maximaal 5000 m² aan bedrijfsbebouwing oprichten in een bouwvlak van 1 hectare. De voorgenomen realisatie van het kerkgebouw past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels omdat er niet gebouwd wordt ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Gelet op de strijdigheid voor wat betreft de realisatie van een kerkgebouw in relatie tot de vigerende agrarische bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan biedt de planologische juridische basis voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een maatschappelijke bestemming.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Lunterseweg 25 te Ede bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel is gelegen ten noorden van de bebouwde kom van de kern van Ede. Tevens ligt het perceel in de directe nabijheid van de Doesburger Eng.

Het plangebied is opgesplitst in drie percelen. Deze percelen liggen in de kruising van de wegen Krommesteeg en de Lunterseweg. Hieronder is het plangebied op een luchtfoto weergegeven.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

De percelen in de hoek van de Lunterseweg en de Krommesteeg te Ede liggen in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben een nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf groot'. Gronden met deze aanduiding mogen ten behoeve van een agrarisch bedrijf 5000 m² aan bedrijfsbebouwing oprichten, binnen een bouwblok van 1 hectare. Het agrarische bedrijf heeft inmiddels haar bedrijfsvoering gestaakt.

2.3 Planbeschrijving

Vanaf 2007 zoekt de Gereformeerde Gemeente een plaats waar men een nieuw (en groter) kerkgebouw kan realiseren. Momenteel huurt de Gereformeerde Gemeente een ander kerkgebouw. De gereformeerde gemeente heeft ook behoefte aan meer ruimte om allerlei activiteiten die verbonden zijn met het kerkelijke leven adequaat te kunnen faciliteren.

Nadat de agrarische bedrijfsvoering was gestaakt op het perceel Lunterseweg 25 heeft de gemeente Ede de gronden verworven en de gronden verhuurd aan de stoppende agrariër. Gelet op de bovenstaande vraag van de Gereformeerde gemeente, en het feit dat het vanuit de grondpositie van de gemeente Ede het doelmatiger is om de gronden te verkopen, heeft het college middels een besluit op 22 juni 2010 besloten om in te stemmen met de verkoop van de grond aan de Gereformeerde Gemeente.

Dit alles met de gedachte de beoogde functieverandering van een agrarische – naar een maatschappelijke functie te realiseren. Daarom is het plan opgevat om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en daarvoor een perceel in te richten waarop een kerkgebouw en de bijbehorende parkeervoorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

2.4 Ruimtelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

De locatie is zodanig gekozen dat het nieuwe kerkgebouw onderdeel uitmaakt van een structureel samenhangend bebouwingscluster dat zich langs de Krommesteeg en de Lunterseweg heeft gevormd. Hier bevindt zich een concentratie van woningen en bedrijven die duidelijk een verdichting vormt in het landschap. Het nieuwe kerkgebouw sluit daar bij aan doordat het kerkgebouw niet ver van de kruising van de Krommesteeg en de Lunterseweg gesitueerd is. Gelet op het voortgaande is er geen sprake van een solitair stedenbouwkundig element in het open landschap, maar een versterking van de bestaande bouwkundige structuur.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast wordt veel aandacht besteedt aan de landschappelijke inpassing. Het nieuwe kerkgebouw zal opgenomen worden in een landschappelijk inpassingsplan met veel opstaand groen. Naar de Lunterseweg toe is er sprake van een gebouw tussen en achter de bomen. De grote parkeervoorziening ligt achter het kerkgebouw en wordt zodanig gesitueerd in allerlei groenvoorzieningen zodat er geen sprake zal zijn van een 'grote stenen parkeervlakte'. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing kan het plangebied aansluiten bij de waardevolle landschappelijke zone aan de overkant van de Lunterseweg (de Doesburger eng). Aan de westelijke- en oostelijke perceelgrens wordt een afschermdende haag gerealiseerd. Aan de zuidzijde wordt de boomsingel verder aangevuld zodat de structuur van het landschap wordt versterkt.

Beeldkwaliteit

Qua beeldkwaliteit wordt overwogen dat de architectuur van het kerkgebouw traditioneel is en past in de traditionele bebouwing ter plaatse. Het gebouw wordt opgetrokken uit baksteen en wordt uitgevoerd in een kap. Het geheel krijgt de uitstraling van een gebouw dat past in de traditie van de jaren dertig. Dit past in het bebouwingsbeeld van de historische bebouwing op de Lunterseweg waar zich meerdere gebouwen uit die periode bevinden.

2.5 Verkeerskundige inpassing

Het CROW heeft parkeernormen opgesteld voor verschillende maatschappelijke functies. Voor een religiegebouw moet een parkeernorm van 0,2 parkeerplaats per zitplaats worden aangehouden. Er zullen ongeveer 1000 zitplaatsen in het kerkgebouw gerealiseerd worden. Dit betekent dat er 200 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Het nu voorgestane parkeerterrein voorziet in de realisatie van ruim 200 parkeerplaatsen. In die zin voldoet het ruimtelijk initiatief aan de gestelde parkeernormen en kan het parkeren volledig op eigen terrein opgelost worden. Het is namelijk zeer ongewenst om langs de Lunterseweg en de Krommesteeg te parkeren, voor zover dat al mogelijk zou zijn.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

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

Er zijn vier elementen uit het streekplan relevant in verband met het voorliggend ruimtelijk initiatief. Dit is ten eerste het beleid omtrent sociale- en culturele voorzieningen, ten tweede de aanduiding 'multifunctioneel gebied', ten derde het beleid omtrent functieverandering en ten vierde het beleid omtrent de zoekzones.

Sociale- en culturele voorzieningen

In het Streekplan is beschreven dat gemeenten in hun ruimtelijke plannen dienen te bepalen waar ruimte moet komen voor de verschillende sociale – en culturele voorzieningen (waaronder ook maatschappelijke voorzieningen worden begrepen). De locatie van het plangebied is gelegen in een zoekzone wonen. Het is de bedoeling van de gemeente om op termijn een woongebied te realiseren in de betreffende zoekzone. In die zin is het ook nodig om in een dergelijk woongebied verschillende sociale – en culturele voorzieningen te treffen. De voorgenomen bouw van een kerkgebouw frustreert een ontwikkeling van een woongebied niet. Door het gebouw te positioneren in de Noordoosthoek van het beoogde woongebied is het heel goed mogelijk om de woonbebouwing rondom het perceel te situeren. Zodoende wordt er geen belemmering opgeworpen voor het eventuele woongebied, in welke vorm deze ook ontwikkeld zal worden.

In die zin is de realisatie van een kerk als sociale voorziening op het beoogde plangebied een gewenste ontwikkeling. Zeker gelet op het feit dat voor een toekomstig woongebied er verschillende sociale – en culturele voorzieningen nodig zijn. Door deze locatie voor een sociale voorziening op bovenstaande manier te onderbouwen wordt voldaan aan het uitgangspunt van het Streekplan.

Multifunctioneel gebied

Conform de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' die behoort bij het Streekplan is het plangebied aangewezen als 'multifunctioneel platteland'. Het multifunctioneel platteland is onderdeel van het multifunctionele gebied. Het streekplan geeft aan dat op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht wordt. De provincie gaat er namelijk vanuit dat de planologische beleidsvrijheid past binnen haar eigen doelstelling van het multifunctionele gebied. Haar eigen doelstelling is dat er binnen deze gebieden ruimte is voor meervoudig ruimtegebruik en het verweven van functies in onder andere de landelijke gebieden. Het voorliggend ruimtelijk initiatief past binnen deze doelstelling omdat de maatschappelijke functie verweven wordt met een toekomstige – en een bestaande woonfunctie, een natuurfunctie (de nabijheid van de Doesburger eng) en een agrarische functie. Op die manier worden door het voorliggend initiatief de functies meer met elkaar verweven en wordt het omliggend gebied meervoudig gebruikt. Op die manier verzet de ontwikkeling zich niet tegen het provinciale beleid omtrent het multifunctionele gebied.

Functieverandering

In het streekplan wordt de mogelijkheid geboden om in regionaal verband af te wijken voor wat betreft de thema's functieverandering van voormalige agrarische bebouwing en niet-agrarische bedrijven, mits Gedeputeerde Staten daarmee ingestemd heeft. De gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk en Scherpenzeel hebben in het kader van het gemeentelijk samenwerkingsverband Regio de Vallei, voor hun complete buitengebieden een eigen beleidsinvulling ontwikkeld voor functieverandering, nevenfuncties bij agrarische bedrijven en uitbreiding van niet-agrarische bedrijven, die geaccordeerd is door de Gedeputeerde Staten. In paragraaf 3.1.3 wordt besproken hoe het voorliggend initiatief zich verhoudt tot de regionale beleidsinvulling.

Zoekzones

Op 12 december 2006 heeft Gedeputeerde Staten de regionale Streekplanuitwerking Stedelijke Functies en Landschappelijke versterking vastgesteld. Daarin is bepaald dat een gebied ten noorden van de huidige woonwijk Kernhem is aangewezen als zoekzone wonen. Deze zoekzone is vervolgens op gemeentelijk niveau uitgewerkt in een structuurplan Zoekzones stedelijke functies. In paragraaf 3.2.1 wordt besproken hoe het voorliggen initiatief zich verhoudt tot de regionale beleidsinvulling.

Conclusie

In de voorliggende paragraaf is aangegeven dat het voorliggend initiatief zich niet verzet tegen het provinciale beleid inzake de sociale- en culturele voorzieningen en het beleid omtrent het multifunctionele gebied. Tevens zal in paragrafen 3.1.3 en 3.2.1 aangegeven worden hoe het voorliggend initiatief zich verhoudt tot het beleid omtrent functieveranderingen en het beleid omtrent zoekzones stedelijke functies.

3.1.2. Reconstructie Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het Streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Dit verklaart het feit dat de reconstructiezonering doorgewerkt heeft in de beleidskaarten behorend bij het Streekplan.

De Reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Het Reconstructieplan onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden. Krachtens het reconstructieplan is het plangebied gelegen in het verwevingsgebied.



Locatie van het plangebied in het Reconstructieplan

In de Reconstructiewet is bepaald dat verwevingsgebieden de overgangsgebieden vormen tussen de extensiveringsgebieden en de landbouwontwikkelingsgebieden. In verwevingsgebieden is sprake van een sterke verwevenheid van functies. Het beleid is erop gericht om binnen deze gebieden een passende combinatie te bevorderen van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

Doordat de ontwikkeling van een maatschappelijke functie omliggende agrarische bedrijven niet belemmert in hun ontwikkelingsmogelijkheden en versterkend kan werken ten opzichte van de omliggende woonbebouwing (en ook versterkend kan werken ten opzichte van het nieuwe beoogde woongebied) wordt er een passende combinatie bevorderd tussen agrarische bedrijvigheid (landbouw), wonen en bijbehorende kwaliteiten (in dit geval een maatschappelijke voorziening). In die zin voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan de uitgangspunten van het Reconstructieplan Gelderse Vallei.

3.1.3. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Zoals eerder al aangegeven heeft de provincie de mogelijkheid geboden om in regionaal verband af te wijken voor wat betreft de thema's functieverandering van voormalige agrarische bebouwing en niet-agrarische bedrijven, mits Gedeputeerde Staten daarmee ingestemd heeft. Voor de regio de Vallei is dit uitgemond in de vaststelling van de regionale beleidsinvulling 'functieverandering en nevenactiviteiten'.

De onderhavige ontwikkeling is in wezen een functieverandering van een agrarisch bouwperceel naar een perceel ten behoeve van maatschappelijke functies. In die zin zou er dan voldaan moeten worden aan de gestaffelde sloopregeling zoals geregeld in paragraaf 5.2.3 van de regionale beleidsinvulling. Voor de realisatie van een kerkgebouw zou dit betekenen dat er dan voor het terugbouwen van een gebouw met een omvang van 1500 m² er een sloopcompensatie tegenover moet staan van minimaal 2750 m². Op het perceel staat momenteel een omvang van 2200 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Zodoende kan er niet worden voldaan aan de gestaffelde sloopregeling.

In dit geval is er echter een aanleiding om zich te beroepen op de regel die in de regionale beleidsinvulling is opgenomen dat rondom de kernen maatwerk kan worden geleverd, waarbij het Streekplan als uitgangspunt dient. Vaststaat dat het plangebied gelegen is in een gebied vlakbij de kern van Ede. Sterker nog; volgens het Streekplan behoort de zoekzone Kernhem vlek C al tot het stedelijk bebouwd gebied. Gelet op die situatie zijn er aanknopingspunten om een maatwerkoplossing te realiseren. De maatwerkoplossing is in die zin ook nodig omdat de omvang van een gebouw groter dan 1000 m² de reikwijdte van de regionale beleidsinvulling overstijgt. In de afbakening van de regionale beleidsinvulling (paragraaf 1.4) is opgenomen dat de beleidsinvulling zich niet richt op niet-agrarische functies die groter zijn dan 1000 m².

Daarnaast kan het niet zo zijn dat een rigide toepassing van de regionale beleidsinvulling de bedoeling, en de invulling, van de zoekzones doorkruist. Gelet op het feit dat de realisatie van een maatschappelijke voorziening benodigd is voor een beoogd woongebied rondom het plangebied, en hiermee de doelstellingen van de zoekzone dient, zijn er redenen om medewerking te verlenen aan een maatwerkoplossing voor onderhavige ontwikkeling.

De maatwerkoplossing komt in die zin neer op de amovering van de aanwezige bebouwing met een oppervlakte van 2200 m². Daarnaast zal de realisatie van het kerkgebouw gepaard gaan met een landschappelijke inpassing waarbij de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, maar ook de uitstraling naar de omgeving centraal staat. Door deze twee zaken (sloopoppervlakte en ruimtelijke kwaliteit) met elkaar te combineren is de keuze voor een maatwerkoplossing voldoende onderbouwd. Daarnaast draagt de conclusie dat een maatschappelijke voorziening ook versterkend kan werken voor een woon- en leefklimaat (van het beoogde maar ook het bestaande woongebied) ook bij aan de motivatie om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief. Zodoende past in dit specifieke geval het ruimtelijk initiatief binnen de regionale beleidsinvulling.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurplan Zoekzones stedelijke functies

In de Streekplanuitwerking Stedelijke functies en landschappelijke functies is het plangebied aangewezen als een zoekzone wonen. De invulling van deze zoekzone is uitgewerkt in het structuurplan Zoekzones stedelijke functies.

In de zoekzone stedelijke functies is Kernhem vlek c bedoeld om een mogelijk tegenvallende woningproductie tot 2015 elders in de gemeente te kunnen compenseren. In het structuurplan is opgenomen dat de realisatie van Kernhem vlek c na 2015 kan plaatsvinden. Gelet op het feit dat de zoekzone op z'n minst de ruimte moet bieden aan minimaal 1200 woningen zijn er ook verschillende ondersteunende functies nodig, zoals onder andere scholen, winkelvoorzieningen en andere maatschappelijke voorzieningen. In die zin doorkruist de realisatie van een kerkgebouw de doelstellingen van de zoekzone niet.

3.2.2. Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

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

In het ontwikkelingsplan wordt overwogen dat de vele maatschappelijke voorzieningen die het buitengebied van Ede rijk is een bijzondere vorm van niet-agrarisch bedrijvigheid is. Daarbij is de trend dat deze functies niet uitbreiden en zelfs inkrimpen.

Het ontwikkelingsplan beschrijft dat als bij dergelijke instellingen een uitbreidingsvraagstuk, of een vraagstuk van nieuwvestiging, aan de orde is dit gekenmerkt dient te worden als 'maatwerk'. Zoals in bovenstaande paragrafen te lezen valt is het ruimtelijk initiatief ook als zodanig behandeld.

3.2.3. Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994

De percelen die gelegen zijn in de hoek van de Lunterseweg en de Krommesteeg te Ede (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummers 2035, 1634 en 1635) liggen in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben de gebiedsbestemming 'agrarisch gebied' met de nadere aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'.

Gronden met deze aanduiding mogen ten behoeve van een agrarisch bedrijf 5000 m² aan bedrijfsbebouwing oprichten binnen een verbaal bouwblok van 1 hectare. Bedrijfsbebouwing kan opgericht worden met een goothoogte van 3,50 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Aangezien de realisatie van een kerkgebouw niet gezien kan worden als bebouwing die gebouwd wordt ten behoeve van een aanwezig agrarisch bedrijf past de voorgenomen bouw niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Tevens verzet de beoogde bouw van het kerkgebouw zich tegen de vastgestelde maten voor de goot- en bouwhoogte van agrarische bedrijfsbebouwing.

Zodoende is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarin voorzien zal worden in een gebruiksregeling voor het te bouwen kerkgebouw en voor de benodigde goot- en bouwhoogten.

3.3 Conclusie

In bovenstaand hoofdstuk is gemotiveerd aangegeven dat functieverandering van een voormalige agrarisch bedrijfsfunctie naar een maatschappelijke functie past binnen het provinciale- en regionale beleid. Daarentegen is ook aangegeven dat de beoogde uitbreiding niet past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan vanwege het feit dat er niet gebouwd wordt ten dienste van een agrarisch bedrijf. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoekresultaten

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

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.2 Situatie plangebied

Tegenover de voorgestelde planlocatie van het kerkgebouw, bevindt zich aan het adres Lunterseweg 48 een vleesvarkensbedrijf. De afstand die minimaal moet worden aangehouden tussen de kerk en de dichtstbij gelegen agrarische opstal is 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Geurhinder

Voor het aspect geurhinder is de cumulatieve geurbelasting berekend met een V-stacks. Het plangebied voorziet in een geurbelasting welke ligt tussen de 15 en 20 OU/m³ (ongeveer 17-18 OU/m³). De beoordeling van een dergelijk leefklimaat voor wat betreft de geurhinder is matig tot onvoldoende te noemen. Echter gaat het om een maatschappelijke functie waarin bezoekers slechts beperkte tijd in deze geursituatie verblijven. In die zin kan er dan toch, gelet op de korte verblijfsduur van de bezoekers, gesproken worden van een toelaatbare situatie. Bovendien zijn in de bijdragen aan de geursituatie de veehouderijen in de nabijheid van het plangebied meegenomen die liggen in de zoekzone Kernhem vlek c. Daaruit kan worden afgeleid dat het matig leefklimaat in de praktijk beter uitpakt dan hierboven gesteld.

Geluidhinder

Voor wat betreft het aspect van geluid dient er een voorkeursafstand in acht genomen te worden ten opzichte van een installatiebedrijf wat behoort bij het perceel Lunterseweg 31. De afstand tot dit bedrijf dient minstens vijftig meter te zijn. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het ruimtelijk initiatief voor wat betreft de geur- en geluidhinder uitvoerbaar is.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

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

4.2.2 Situatie plangebied

De realisatie van een kerkgebouw betreft geen toevoeging van een geluidgevoelige bestemming. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting is daarom niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

De verkeersaantrekkende werking van het kerkgebouw zal niet van dien aard zijn dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit een ongeoorloofde situatie zou ontstaan. De verkeersaantrekkende werking is dusdanig verwaarloosbaar dat onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet in betekende mate afdoet aan de luchtkwaliteit.

Conclusie

Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

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

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.5.2 Situatie plangebied

De locatie van het plangebied is in eigendom van de gemeente Ede. Enkele jaren terug is bij aankoop van de betreffende gronden het grootste deel van de locatie onderzocht. Alleen het kadastraal perceel waarop de trafo (kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1634) staat is niet onderzocht.

Ter plaatse van de opslag van carbolineum en petroleum is zowel in de grond als in het grondwater geen geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en minerale olie aangetroffen. Wel is er een lichte vorm van bodemverontreiniging aangetroffen. De gemeente is hiervoor bevoegd gezag. In het kader van de eerder aangehaalde grondverkoop zal de gemeente deze verontreiniging saneren. Ook de benzinetank (de vervuiling is al wel gesaneerd, maar de tank zit nog in de grond) moet nog verwijderd worden. De plaats van de verontreiniging met PAK en minerale olie kan het best gelijk na de sloop van de voormalige agrarische schuren plaats vinden.

De grond van het plangebied mag voor wat asbest betreft, vrij worden bewerkt, hergebruikt of vrij worden toegepast. De onderzochte bodemlaag is asbesthoudend, maar de aangetroffen concentraties liggen onder de hergebruiknorm en de restconcentratienorm. Dit bepaalt de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van de onderzoeksresultaten is er geen bezwaar tegen het voorgenomen gebruik van de locatie. Tijdens grondwerkzaamheden is het raadzaam alert te blijven op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het ruimtelijk initiatief ten aanzien van de bodemkwaliteit uitvoerbaar is.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

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

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

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

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

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

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

4.7 Ecologie - Soortenbescherming

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven.

Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.7.2 Situatie plangebied

Om na te gaan of er mogelijk streng beschermde soorten door deze ingreep kunnen worden verstoord is in 2010 een quickscan uitgevoerd door IJzerman advies. In het kader van de quickscan is in het kader van de flora- en fauna geconcludeerd dat er mogelijk een enkel individu van een beschermd soort zou kunnen worden aangetroffen, zoals een egel, een bunzing, een mol, een veldmuis en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet maar worden aangeduid als algemene soorten waarvoor in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Wel blijft de algemene zorgplicht (geregeld in artikel 2 van de Flora- en Faunawet) van toepassing.

Ten aanzien van de quickscan dient geconcludeerd te worden dat er geen uitsluitel gegeven kan worden over de aanwezigheid van vaste verblijfslocaties van vleermuizen in de te slopen bebouwing. Nader onderzoek naar dit aspect is zodoende vereist. Uit nader onderzoek is gebleken dat in de te slopen gebouwen geen verblijfsplaatsen geen belemmeringen zijn voor de sloop.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is het bestemmingsplan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect flora en fauna.

4.8 Ecologie - Gebiedsbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

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

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied of overig beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt echter niet binnen een straal van 4 kilometer van Natura 2000 gebied de Veluwe. De effecten van de toekomstige inrichting (kerkgebouw met parkeerplaats) op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied zijn niet te verwachten. Zodoende is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een 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).

4.9.2. Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van te verwachten en bekende archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het (landelijke) Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de (gemeentelijke) archeologische beleidsadvieskaart¹ en in het plangebied uitgevoerd archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen.² Binnen het plangebied zijn alleen de resultaten van dit veldonderzoek van belang.

Met het uitgevoerde archeologische vooronderzoek kan de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied (nog) niet worden uitgesloten. Tijdens het booronderzoek is op de overgang van het plaggendek naar de onderliggende bodem in één boring een scherf aardewerk aangetroffen uit de Late Middeleeuwen. Zeer waarschijnlijk is dit fragment tegelijk met het plaggendek (bemestingslaag) op het terrein opgebracht en van elders afkomstig. Gezien de intensiteit van het karterende booronderzoek hadden meer indicatoren moeten worden aangetroffen als in het plangebied sprake zou zijn van een hoge dichtheid aan archeologische resten. De trefkans op behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied is, naar het oordeel van de gemeente, eerder middelgroot/klein dan groot, ook omdat de ondergrond op basis van het booronderzoek plaatselijk door ploegen, aanleg- en bouwwerkzaamheden tot in het archeologische niveau op ca. 50-60 cm beneden maaiveld is verstoord (afgetopt).

De voorgenomen nieuwbouw van het kerkgebouw met omringend parkeerterrein zal een aanzienlijke hoeveelheid grondverzet met zich mee brengen. Met name in het zuidwestelijke en centrale gedeelte van het plangebied (boringen 6 t/m 11), waar ook de kerk is voorzien, is de archeologische potentie nog altijd relatief hoog. Bouw- en aanlegwerkzaamheden dieper dan 50 cm beneden maaiveld dienen dan ook archeologisch te worden begeleid.

4.9.3. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Om onevenredige aantasting van archeologische (verwachtings)waarden te voorkomen, is aan het gehele plangebied (met een middelhoge archeologische verwachting) een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld.

Bouw- en aanlegwerkzaamheden, groter dan 1000 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld, kunnen op grond van het opgenomen vergunningstelsel alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van (aanvullend) archeologisch onderzoek (archeologische begeleiding).

Alle archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden. (Aanvullend) archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk wanneer, naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens burgemeester en wethouders van de gemeente Ede, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam.

² Buesink, A., 2010: Gemeente Ede, Plangebied Lunterseweg / Krommesteeg te Ede, Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek (karterende fase), BAAC rapport V-10.0251, BAAC bv Deventer.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdropzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 tot en met 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied van rondom het perceel Lunterseweg 25 zijn vier bestemmingen opgenomen. Ten eerste is er de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met een nadere aanduiding 'nutsvoorziening'. De aangewezen gronden zijn ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen' uitsluitend bestemd voor gebouwen ten behoeve van openbaar nut zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorzieningen en naar diens aard gelijk te stellen gebouwen. Deze bestemming is opgenomen om een passende planologische regeling te treffen voor de aanwezige nutsvoorziening (trafohuisje) binnen het plangebied. Daarnaast kan qua bebouwingsregels slechts het aanwezige trafohuisje worden herbouwd of zodanig verbouwd worden dat het bestaande huisje in stand gehouden kan worden.

Ten tweede is de bestemming 'groen' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor groenvoorzieningen, verhardingen, bermen en beplantingen. Deze bestemming is nauw toegesneden op de landschappelijke inpassing van het te realiseren kerkgebouw. Doel van deze bestemming is om de aan te leggen landschappelijke elementen planologisch te beschermen. Om de bescherming planologisch te vervolmaken is er een aanlegvergunningstelsel opgenomen. In die zin kan er slechts een aanlegvergunning verleend worden indien de beoogde ontwikkeling geen afbreuk doet aan de aanwezige landschappelijke en/of natuurlijke waarden.

Ten derde is de bestemming 'maatschappelijk' opgenomen binnen onderhavig planologisch kader. Binnen deze bestemming zijn de aangewezen gronden bestemd voor maatschappelijke en culturele voorzieningen. De bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven en de graden ten behoeve van de dakhelling zijn geregeld in het bestemmingsplan. Dit betekent dat de goothoogte niet expliciet in het bestemmingsplan geregeld wordt. Daarvoor is gekozen omdat binnen het traject van de toetsing van het beoogde bouwplan in de welstandscommissie de contouren van het kerkgebouwen in hoofdlijnen zijn besproken.

Tot slot is er ten vierde de bestemming 'waarde-archeologie' opgenomen. Deze bestemming is bedoeld om de mogelijke archeologische waarden in het gebied te beschermen. De reden van dit beschermingsregime is beschreven in paragraaf 4.9.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Van ieder bestemmingsplan moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Daarnaast dient er voorafgaand aan een ruimtelijke procedures vooroverleg gevoerd te worden ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijk ordening (Bro). De resultaten van dat vooroverleg zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid dient zich vooral uit te strekken naar eventuele kosten in het kader van grondexploitatie en het daarmee samenhangende kostenverhaal. In het kader van artikel 6.2.1 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient bezien te worden of de gewenste ontwikkeling een bouwplan is die valt onder de lijst van artikel 6.2.1 Bro. In die zin dient afgevraagd te worden in hoeverre het bouwplan ziet op de realisatie van een hoofdgebouw. Volgens de memorie van toelichting bij het Bro dient deze vraag bezien te worden in het licht van de doelstelling van de bepaling van artikel 6.2.1, namelijk het kostenverhaal. In het algemeen zal een eerste bouwaanvraag, die tot gevolg heeft dat het perceel in gebruik wordt genomen voor de nieuwe functie, aangemerkt als aanvraag voor een hoofdgebouw. Dat er later wellicht nog andere bebouwing opgericht zal worden doet daar niets aan af.

Zodoende is de gemeente verplicht om voor het onderhavige bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hier echter van afwijken mits het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Zoals eerder in de toelichting vermeld, hebben burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de betreffende gronden van het plangebied. Bij de verkoop van die gronden heeft de gemeente de kosten die voortkomen op de kostensoortenlijst (zoals geregeld in artikel 6.2.4 van het Bro) via een anterieure overeenkomst geregeld. Zodoende kan gesteld worden dat de kosten anderszins verzekerd zijn. Uit dien hoofde is de financiële uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Tot slot dient in het kader van de financiële uitvoerbaarheid bekeken te worden in hoeverre er door de onderhavige planologische ontwikkeling mogelijke oorzaken voor planschade geschapen worden. De belasting van het woon- en leefklimaat door de huidige agrarische functie rondom het plangebied is feitelijk meer belastend van aard is dan de nieuwe beoogde functie. De ruimtelijke uitstraling van het nieuwe beoogde kerkgebouw zal weliswaar qua gebruik enkele belastende piekmomenten kennen maar zal in totaal niet belastender zijn dan de voormalige agrarische functie. Vooral in relatie tot het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen. Hierdoor is de conclusie gerechtvaardigd dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid het uitgesloten is dat er planschade zou kunnen optreden aan de hand van onderhavig ruimtelijk initiatief.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Gelet op de Wro-agenda van de provincie en haar brieven over het te voeren vooroverleg is in overleg met de provincie besproken of de visie gedeeld werd dat er met onderhavig initiatief geen provinciaal belang gemoeid was. Dit vanwege het feit dat het plangebied gelegen is in de krachtens het Streekplan aangewezen multifunctionele gebied. Hiervoor geldt uitsluitend een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Daarnaast verzet de ontwikkeling zich niet tegen de door Gedeputeerde Staten geaccordeerde versie van de regionale uitwerking van de zoekzones wonen. De provincie heeft in een ambtelijk overleg aangegeven dat men de bovenstaande visie kon delen en zodoende van vooroverleg afzag.

Qua vooroverleg met de VROM-inspectie zou dit noodzakelijk zijn indien een rijksbelang in het geding is. Dit belang zou te vinden zijn in het uitwerken van een zoekzone wonen.

Nu echter de provincie reeds heeft ingestemd met een regionale uitwerking van de zoekzones wonen en onderhavig initiatief zich daar niet tegen verzet is er geen rijksbelang in het geding en is vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro niet nodig.

Tevens schrijft het Bro voor in artikel 3.1.6, lid e voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan beschreven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Omwonenden

De gereformeerde gemeente heeft als initiatiefnemer op zaterdag 20 maart 2010 een informatiebijeenkomst gehouden om de omwonenden te informeren over hun nieuwbouwplannen. Er waren ongeveer twintig aanwezigen waarvan een deel positief was over de voorgenomen bouwplannen. Een deel van de omwonenden keerden zich tegen de bouwplannen. Zij wilden de huidige situatie handhaven. De omwonenden die zich niet konden vinden in de bouwplannen hadden vooral bezwaren tegen de grootte van het gebouw.

Maatschappelijke organisaties

Eerder heeft de initiatiefnemer (de Gereformeerde Gemeente) een gesprek gehad met de vereniging behoud Kernhem/Doesburg in het kader van de planvorming van het kerkgebouw. Dit gesprek heeft op 10 augustus 2009 plaatsgevonden. Bij dit gesprek waren de voorzitter en twee bestuursleden aanwezig. In het gesprek is de noodzaak van de kerkbouw toegelicht. De voorzitter heeft vervolgens aangegeven dat de vereniging de ontwikkelingen nauwlettend zal volgen. Daarnaast gaf hij aan dat vooral de landschappelijke inpassing van het kerkgebouw zorgvuldige aandacht behoeft.

Ook heeft de Gereformeerde Gemeente gesproken met de stichting buurtschap Doesburger Eng. Dit gesprek is alleen gevoerd met de voorzitter en heeft op 21 augustus 2009 plaatsgevonden. In vervolg op dit gesprek is er ook een gesprek geweest met meerdere bestuursleden. In dit gesprek is aangegeven of de kerk niet ondergebracht kan worden in een vrijkomend kerkgebouw in Ede. Dit is om allerlei redenen niet mogelijk gebleken.

Op 19 maart 2010 is er nog een vervolgesprek geweest met de voorzitters van de bovengenoemde vereniging en stichting. In dat gesprek hebben de beide voorzitters aangegeven de plannen niet op voorhand af te wijzen. Wel staat men niet positief tegenover een verstening van het landschap. De voorzitters hebben aangegeven hun achterban te informeren en hebben tevens aangegeven door de gemeente op de hoogte gehouden te worden over het vervolg van de procedure.

Conclusie

In deze paragraaf is gemotiveerd aangegeven dat er geen vooroverleg is gevoerd met de provincie en de VROM-inspectie. Daarnaast is aangegeven op welke wijze omwonenden en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van de plannen betrokken zijn.