

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Planologische aspecten	3
1.3	Inhoud regeling	5
1.4	Geldende bestemmingsplannen	9
2	Juridische aspecten	10
3	Economische uitvoerbaarheid	11
4	Inspraak en overleg	11

Inleiding



1.1

Aanleiding

In afzonderlijke bestuurlijke trajecten heeft de gemeente beleid ontwikkeld voor de thema's mantelzorg en antennes. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor beide thema's die gaat gelden voor alle geldende bestemmingsplannen van de gemeente.

Het bestemmingsplan wordt 'facetplan' genoemd omdat het zich beperkt tot de aanpassingen van alle vigerende bestemmingsplannen waartoe de facetten 'mantelzorg' en 'antennes' aanleiding geven. De gemeentelijke bestemmingsplannen blijven voor het overige ongewijzigd.

In 2007 heeft de gemeenteraad het initiatief genomen voor een regeling die mantelzorg toelaat binnen de gemeente. De raad achtte het wenselijk dat zowel in binnen- als buitenstedelijk gebied de mogelijkheid wordt geboden om in bijgebouwen huisvestingsvoorzieningen te realiseren ten behoeve van langdurige zorgverlening door personen uit de directe omgeving van de hulpbehoevende.

Het antennebeleid dateert van november 2008. Burgemeester en wethouders hebben toen het beleidsplan GSM/UMTS-installaties vastgesteld. Dit beleidsplan bevat de voorwaarden waaronder medewerking wordt verleend aan de plaatsing van antennemasten met een hoogte tussen 5 m en 40 m.

Dit bestemmingsplan bevat een facetregeling voor de thema's:

- mantelzorg en
- antennes.

1.2

Planologische aspecten

De onderwerpen waarvoor het facetplan is opgesteld brengen geen noodzaak met zich mee tot het doen van uitvoerbaarheidsonderzoek. Hun ruimtelijke impact is relatief beperkt en bovendien gaat het om het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid, waarbij in de voorwaardensfeer het overleggen van de nodige haalbaarheidsonderzoeken wordt meegenomen.

Ten aanzien van de bescherming van de archeologische waarden is er geen aanleiding om het bestemmingsplan uit te breiden met een specifiek afwegingskader. Deze waarden zijn alleen relevant bij de plaatsing van antennes,

waarvoor weer geldt dat de opstelplaatsen niet groter zijn dan 100 m². Dit betekent dat de archeologische waarden niet in het geding zijn.

Gelet op de beperkte planologische reikwijdte van het bestemmingsplan, beperkt deze paragraaf zich tot een bespreking van relevante aspecten water, geluid, ecologie en bodem.

Waterparagraaf

Algemeen

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

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

In het kader van de watertoets vindt overleg plaats met de waterbeheerder. Het advies van het Waterschap Vallei en Eem wordt meegenomen in de plannen en opgenomen in de waterparagraaf van het bestemmingsplan. Dit geldt met name voor het plaatsen van antennes bij en in watergangen.

Riolering

In het buitengebied ligt grotendeels drukriolering. De drukriolering heeft een beperkte mogelijkheid tot vergroting van de afvoer. Extra afvoer zal niet overal mogelijk zijn. Dit betekent dat per afzonderlijk geval de noodzaak van lozingsvoorwaarden dient te worden afgewogen. Deze voorwaarden hebben betrekking op het tijdstip en/of de technische omstandigheden van de lozing. In de verlening van bouwvergunningen zal dit aspect verder geregeld worden.

Geluid

Bij de beoordeling van het aspect geluid gaat het om de vraag of er sprake is van de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Het Facetplan bevat uitsluitend voor het thema 'mantelzorg' de mogelijkheid van vergroting of oprichting van geluidgevoelige ruimten. Vanuit de Wet geluidhinder is er in dat geval een mogelijke belemmering. De regeling voorziet daarin door te bepalen dat de toename van geluidgevoelige ruimte dient te voldoen aan het gestelde bij of krachtens de wet geluidhinder.

Bij de verlening van een eventuele bouwvergunning dient uiteraard voldaan te worden aan de prestatie-eisen uit het Bouwbesluit, waarbij ook eisen kunnen worden gesteld aan de geluidwering van de gevels.

Het Bouwbesluit biedt voldoende aanknopingspunten om het binnenniveau te beschermen en zonodig de bewoner/eigenaar aanvullende gevelmaatregelen te laten treffen.

Ecologie

De plaatsing van antennes dient mede afhankelijk te worden gesteld van de mate waarin het een bedreiging vormt voor de ecologische waarden in het gebied. De afwijkingsregels bevatten daartoe de voorwaarde dat in de afwijking omtrent de verlening van ontheffing de beschermde soorten krachtens de Flora- en faunawet worden betrokken.

Bodem

Een onderzoek naar de bodemgesteldheid kan achterwege blijven aangezien de bestemming van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg niet wijzigt. De vigerende bestemmingsplannen kennen voor de woonpercelen allemaal een regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Dit betekent dat zonder nader bodemonderzoek bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd.

1.3

Inhoud regeling

Mantelzorg

In de raadsvergadering van 4 oktober 2007 is besloten tot de invoering van een regeling waarmee binnen- en buitenstedelijk mantelzorg mogelijk wordt gemaakt. Mantelzorg is een langdurige, niet-beroepsmatige zorgverlening door een persoon (of personen) die in een relationele of sociale verhouding tot de hulpbehoevende staat. Via een omgevingsvergunning moet de mogelijkheid worden geboden om in bestaande bijgebouwen een huisvestingsvoorziening te realiseren ten behoeve van mantelzorg. Het Facetplan legt in alle vigerende bestemmingsplannen een verbod op tot zelfstandige bewoning van aanbouwen en bijgebouwen. Daaraan gekoppeld breidt het de bestemmingsplannen uit met een afwijkingsmogelijkheid. De mogelijkheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning maakt het mogelijk een huisvestingsvorm aan te bieden in aanbouwen en bijgebouwen van woningen ten behoeve van mantelzorg. Het betreft hier in principe een tijdelijke ontheffing. De ontheffing heeft een tijdelijk karakter omdat de gebruikruimte in een bestaand bijgebouw is ondergebracht. De ontheffing wordt ingetrokken nadat de zorgbehoefte is vervallen (bijvoorbeeld door verhuizen of overlijden).

De verruiming van de mogelijkheden tot mantelzorg in de gemeentelijke bestemmingsplannen is aan een duidelijke voorkeur gebonden. Deze luidt dat de mantelzorg bij voorkeur wordt ondergebracht in of aan het hoofdgebouw van het betreffende woonperceel en dat een situatie ontstaat, die niet ongedaan gemaakt hoeft te worden.

Dit betekent dat beleidsmatig inwoning verreweg de voorkeur verdient boven de andere mogelijkheden omtrent mantelzorg. Wel moet bedacht worden dat de facetregeling van mantelzorg niet de uitbreidingen van het hoofdgebouw en/of aanbouwen aan het hoofdgebouw regelt. De facetregeling strekt zich slechts uit tot die gevallen die niet onder te brengen zijn in het hoofdgebouw en/of een aanbouw en waarbij dus uiteindelijk de mantelzorg in een bijgebouw ondergebracht moet worden. Verder wordt gestreefd naar hergebruik van bestaande bebouwing en dienen er geen twee volwaardige, zelfstandige woningen op een bouwvlak te ontstaan.

Gelet op deze uitgangspunten wordt bij de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid de volgende prioritering toegepast:

1. De mantelzorg wordt binnen het bestaande hoofdgebouw ondergebracht.
2. De mantelzorg wordt ondergebracht in een bestaand aangebouwd bijgebouw.
3. De mantelzorg wordt ondergebracht in een bestaand vrijstaand bijgebouw.

ad 1. De eerste voorkeur gaat uit naar vergroting van de bestaande woning. Dit heeft stedenbouwkundig de minste gevolgen. Ook is daarmee de kans op het ontstaan van twee zelfstandige woningen gering. Deze vergroting behoeft daarom na beëindiging van de mantelzorg niet ongedaan gemaakt te worden, waardoor de ruimte door de hoofdgebruiker kan worden benut. Deze mogelijkheden worden binnen de specifieke bestemmingsplannen zelf geregeld. Zoals eerder gesteld, strekt deze facetregeling zich slechts uit over het mogelijk maken van een tijdelijke zelfstandige woonruimte in bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg.

ad. 2. Mocht aanpassing van de woning niet mogelijk zijn, dan heeft gebruik van nieuwe en of bestaande aangebouwde bijgebouwen de voorkeur. Deze optie valt binnen het bereik van deze facetregeling. Ook hiervoor geldt dat dit stedenbouwkundig de minste gevolgen heeft en de kans op het ontstaan van twee zelfstandige woningen gering is. Binnen deze oppervlakte is voldoende ruimte voor de bouw van een woonkamer, slaapkamer, douche, keuken en toilet. Na beëindiging van de mantelzorg dient het bijgebouw weer teruggebracht te worden als zijnde een onzelfstandige woonruimte. In die zin moeten de voorzieningen die zien op het mogelijk maken van een zelfstandige woonruimte ontmanteld worden. Voor alle duidelijkheid regelt het facetplan slechts het ontheffen van het gebruik.

ad 3. De volgende optie, die onderhavige facetregeling mogelijk wil maken, is de mogelijkheid om een mantelzorgvoorziening mogelijk te maken in een bestaand, vrijstaand bijgebouw.

Deze optie komt pas in beeld als onomstotelijk vaststaat dat de andere opties in een betreffend geval niet uitvoerbaar gebleken zijn. Aan deze optie kleven overigens ook de meeste bezwaren. Deze situatie dient ook bij beëindiging van de mantelzorg ongedaan gemaakt worden. Zodoende moeten de voorzieningen die de zelfstandige woonruimte mogelijk hebben gemaakt ontmanteld worden. Reden is dat anders twee zelfstandige woonruimten op het perceel blijven bestaan.

Het bijgebouw behoort dan weer te worden gebruikt als zijnde functioneel ondergeschikt aan de woonfunctie en kan dus niet gebruikt blijven worden als zelfstandige woonruimte.

Het aspect 'kapitaalvernietiging' dient bij het gebruikmaken van deze optie zorgvuldig meegenomen te worden in de belangenafweging van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Bovenstaande weergave van de opties moet gezien worden als een soort 'afpelmethode' voor de realisatie van een mantelzorgconstructie. Dit betekent dat een omgevingsvergunning het gebruik van een bestaand en/of nieuw aangebouwd bijgebouw of een bestaand vrijstaand bijgebouw slechts verleend kan worden als onderbouwd is waarom de eerste opties niet uitvoerbaar gebleken zijn.

Antennes

De meeste bestemmingsplannen voor de kernen bevatten geen voorschriften voor de bouw van antennes. Niettemin is er behoefte om sturend te kunnen optreden als het gaat om de hoeveelheid en de locatiekeuze van antennes. De Facetregeling dient in dat kader te worden uitgerust met een afwijkingsmogelijkheid. De plaatsing van antennes kan daarin aan nadere voorwaarden worden verbonden.

Tussen de rijksoverheid, de VNG en de vijf aanbieders van mobiele communicatiemiddelen (operators) is in juni 2002 een convenant gesloten. In dit convenant zijn afspraken gemaakt waar alle partijen zich aan moeten houden om de draadloze communicatie te ontwikkelen. De rijksoverheid controleert of de afspraken worden nageleefd. Alle in de gemeente aanwezige en nog te plaatsen antenne-installaties zijn opgenomen in een plaatsingsplan. Voor het overgrote deel van deze installaties is geen bouwvergunning vereist, omdat de hoogte minder is dan vijf meter. Het plaatsingsplan komt tot stand na overleg tussen de providers en de gemeente. Ter uitvoering van dit plan is in het beleidsplan van november 2008 een aantal voorwaarden opgesteld waaraan moet worden voldaan om mee te willen werken aan het plaatsen van dergelijke installaties. De bestemmingsplannen zijn niet altijd toegespitst op deze ontwikkelingen en daarom is het nodig dat de bestemmingsplanvoorschriften op dit punt worden aangepast, waarbij het beleidsplan als toetsingskader dient.

Wanneer plaatsing van een vergunningvrije installatie op bestaande hoogbouw of (hoogspannings)mast niet mogelijk is, worden de volgende criteria gehanteerd:

- de locatie is gelegen binnen een zoekgebied volgens het plaatsingsplan van de gemeente;
- plaatsing geschiedt zoveel mogelijk op bedrijventerreinen, sportterreinen in groene gebieden of nabij kantoren;
- de aanvrager moet de noodzaak aantonen;
- meerdere operators maken gebruik van de mast (sitesharing);
- voor nieuwe zoekgebieden geldt dat plaatsing zoveel mogelijk niet nabij scholen geschiedt;
- de aanvrager werkt mee aan een zorgvuldige inpassing van de locatie. De gemeente kan eisen stellen aan de exacte plaats van de mast, de kleur van mast en bijbehorende bouwwerken (zoals installatiekast en hekwerk) en het zonodig aanbrengen van afschermdende beplanting.

Voor antenne-installaties hoger dan 5 meter en tot 40 meter is een lichte bouwvergunning vereist. Dat betekent dat de aanvraag wordt getoetst aan het bestemmingsplan en advies wordt ingewonnen van de welstandscommissie. In de meeste bestemmingsplannen zijn bepalingen opgenomen over de maximumhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, waaronder een antenne-installatie valt. Bij de totstandkoming van de bestemmingsplannen is geen rekening gehouden met het fenomeen antennemasten voor mobiele communicatie. De aanvragen om vergunning voor het plaatsen van dergelijke masten is dan ook meestal in strijd met het bestemmingsplan. Medewerking kan dan alleen worden verleend door middel van een afwijkingsmogelijkheid. Wij onderscheiden daarbij twee soorten. In de eerste plaats de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, die is opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen in artikel 2.12 van de Wabo. Op grond van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen van het bestemmingsplan voor het plaatsen van een antenne-installatie tot een hoogte van maximaal 40 meter.

Naar aanleiding van een zienswijze van de Ministerie van Defensie is als extra regel opgenomen dat het plaatsen van een antenne-installatie voor mobiele communicatie niet mag leiden tot onaanvaardbare hinder van het radarverstoringgebied Nieuw Milligen. Dit moet getoetst worden aan de hand van een radarverstoringsonderzoek en na instemming van de Dienst Vastgoed Defensie. In het kader van de rechtzekerheid is als bijlage bij deze toelichting een kaart opgenomen van het radarverstoringgebied.

1.4

Geldende bestemmingsplannen

Binnen de gemeente Ede vigeert een groot aantal bestemmingsplannen. Deze zijn opgesomd in de bijlage “Overzicht vigerende bestemmingsplannen” zoals die is opgenomen in de regels. Per bestemmingsplan zijn de datum van vaststelling en goedkeuring aangegeven¹.

¹ Waar geen datum is vermeld kon het desbetreffende feit niet worden achterhaald.

Juridische aspecten

2

Het onderhavige bestemmingsplan bevat een regeling voor een tweetal specifieke ruimtelijke thema's die voor alle vigerende bestemmingsplannen van de gemeente gaan gelden. Een dergelijk bestemmingsplan wordt wel een Facetplan genoemd. Voor wat betreft de vaststellingsprocedure verschilt het niet van een regulier bestemmingsplan. Dit betekent dat de nieuwe Wro-procedure van toepassing is. Het oude WRO-recht blijft echter van toepassing op de inhoud van de vigerende bestemmingsplannen. Handhaving van het gebruik vindt dus plaats op basis van de gebruiksvoorschriften die in de vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen. Dat geldt niet voor het overgangsrecht. Daarvoor bevat deze facetregeling een eigen bepaling, te weten de standaard overgangsrechtelijke bepalingen uit het Bro.

De bestemmingsplannen waarvoor dit Facetplan geldt, worden genoemd in de regels van het Facetplan, meer in het bijzonder in de bijlage 'Overzicht vigerende bestemmingsplannen' waarbij tevens is aangegeven wat het toepassingsbereik van de regels is (een omschrijving van de bepalingen binnen de desbetreffende bestemmingsplannen die in de Facetregeling worden betrokken). Vervolgens is per onderwerp een regeling neergelegd in de regels.

In artikel 1 zijn begripsbepalingen opgenomen voor die begrippen waarbij sprake is van een (mogelijk) van het algemene spraakgebruik afwijkende betekenis en/of technische begrippen. In de bijlage is aangegeven voor welke plannen de regeling geldt.

Artikel 2 opent met het toepassingsbereik van het onderhavige bestemmingsplan. Vervolgens wordt voor de twee thema's waarop dit facetbestemmingsplan betrekking heeft, een algemeen geldende regeling gegeven. De structuur van de regeling is, dat zelfstandige bewoning van bijgebouwen aan een gebruiksverbod wordt gebonden. Vervolgens wordt een afwijking van dit verbod toegestaan, waaraan specifieke voorwaarden en beperkingen zijn verbonden. Daarnaast wordt aan de bestemmingsplannen een afwijkingsmogelijkheid toegevoegd waardoor het mogelijk is het om bouwwerken, geen gebouwen zijnde (antennes) op te richten voor mobiele communicatie. Tot artikelen 3 en 4 behoren ook de regelingen voor het overgangsrecht en de slotbepaling.

Economische uitvoerbaarheid

3

Initiatiefnemers van plannen voor mantelzorg en antennes zijn zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van de plannen. Voor de gemeente heeft het bestemmingsplan daarom geen financiële consequenties.

Inspraak en overleg

4

In het kader van het vooroverleg zoals dat geregeld is in artikel 3.1.1 van het Bro dient er voorafgaande aan een ruimtelijke procedure overleg te worden gevoerd met mede-overheden en maatschappelijke organisaties.

De Vrom-inspectie en de Provincie zijn in de gelegenheid gesteld om opmerkingen te maken ten opzichte van het voorontwerp van onderhavige facetregeling. Zij hebben van die mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Tevens heeft het Waterschap ook geen opmerkingen gemaakt ten aanzien van de facetregeling.

BIJLAGE 1: RADARVERSTORINGSGBIED NIEUW MILLIGEN