

# **Bestemmingsplan**

## **Bezemronde 1 Buitengebied**

# Inhoud

Inhoud	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing van het plan	3
1.3 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving en beleidskader	4
2.1 Planmethodiek	4
2.2 Beleidskader	4
3 Onderzoek en randvoorwaarden	5
3.1 Inleiding	5
3.2 Onderbouwing op perceelsniveau	5
3.2.1 Kernhem C	5
3.2.2 Het terrein waar voorheen de recreatieplas gepland was (Agrarisch gebied tussen Kade, Spoorlijn en N224).	7
3.2.3 Barneveldseweg 11 te Lunteren	8
3.2.4 Harskamp Zuid, omgeving Molenweg 16 en 22	19
4 Economische uitvoerbaarheid	21
5 Juridische planbeschrijving	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Bestemmingsplanregels	22
5.2.1 Inleidende bepalingen	22
5.2.2 Bestemmingsbepalingen	22
5.2.3 Algemene regels	25
5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid	26
5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen	27
6 Vooroverleg en zienswijzen	28
6.1 Inleiding	28
6.2 Vooroverleg	28
6.3 Zienswijzen	28
7 Handhaving	29
7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:	29
7.1.2 Handhavingsprocedure	29

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds de actualisatie van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied in 2011 heeft de gemeente Ede een nieuwe werkwijze geïntroduceerd. De nieuwe werkwijze is erop gericht om verzoeken om bestemmingsplanwijziging zo veel mogelijk gebundeld te beschrijven in één bestemmingsplan. In het voorliggende bestemmingsplan wordt voor 27 percelen het bestemmingsplan gewijzigd.

## 1.2 Begrenzing van het plan

In het onderhavige bestemmingsplan worden de navolgende percelen opgenomen.

- Kernhem C
- Het terrein waar voorheen de recreatieplas gepland was
- Harskamp-Zuid, omgeving Molenweg 16 en 101
- Barneveldseweg 11

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is een inleiding op het plan gegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de gekozen planmethodiek. Verder wordt in hoofdstuk 2 verwezen naar het beleidskader. In hoofdstuk 3 komen diverse aspecten aan de orde, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan-gebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 4 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 5 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 6 zijn en worden de uitkomsten van het vooroverleg opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 7 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

## 2 Planbeschrijving en beleidskader

### 2.1 Planmethodiek

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, regels en een bijbehorende verbeelding. De regels beschrijven wat maximaal toegestaan is in het gebied. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en deze is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het alsnog opnemen van een aantal percelen in het geactualiseerde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede. Eerder waren voor deze locaties ontwikkelingen voorzien, waardoor deze niet eerder zijn geactualiseerd. Inmiddels is duidelijk dat de destijds voorgestane ontwikkelingen vooralsnog niet doorgaan, waardoor alsnog een actuele bestemming wordt neergelegd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, wordt voor de beschrijving van het beleid zoveel mogelijk verwezen naar dat plan.

### 2.2 Beleidskader

De ruimtelijke ordening wordt gestuurd door diverse beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijke niveau. De bestemmingsplanwijzigingen in het voorliggende bestemmingsplan zijn hieraan getoetst. Vanwege het feit dat het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 recent is vastgesteld met een uitvoerige beschrijving van de relevante beleidskaders, wordt korthedshalve verwezen naar het laatsgenoemde bestemmingsplan.

# 3 Onderzoek en randvoorwaarden

## 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water, milieuaspecten en kabels en leidingen. In dit bestemmingsplan gaat het om een partiële wijziging van het bestemmingsplan. Alleen de in paragraaf 4.2. beschreven percelen worden in dit bestemmingsplan gewijzigd. Vanwege de recente vaststelling van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 wordt voor de wettelijke en beleidskaders van de te onderscheiden aspecten verwezen naar het genoemde bestemmingsplan.

## 3.2 Onderbouwing op perceelsniveau

In dit bestemmingsplan worden enkele gebieden voorzien van de bestemming die destijds al was opgenomen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede uit 1994. In dit hoofdstuk wordt per perceel een onderbouwing gegeven. Daarbij wordt eerst per perceel een korte beschrijving gegeven van de achtergronden en de aanleiding. Indien van toepassing worden vervolgens de diverse aspecten beschreven, die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied.

### 3.2.1 Kernhem C

#### **AANLEIDING EN ACHTERGROND**

Aan de noordzijde van Ede ligt de nieuwbouwwijk Kernhem. Oorspronkelijk was de gedachte om hier in verschillende fases de nieuwbouw van Ede te realiseren. Dit is voor een groot deel ook gelukt: Kernhem A is gerealiseerd en momenteel wordt gewerkt aan Kernhem B > Het gebied Kernhem C maakte onderdeel uit van die plannen. Inmiddels is duidelijk geworden dat de voorgestane ontwikkeling op deze locatie niet binnen een planperiode (10 Jaar) te verwachten valt. Daarom is ervoor gekozen om het gebied conserverend te bestemmen. Hiermee wordt bedoeld, dat de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 weer worden opgenomen.

Voor wat betreft de wijze van bestemmen wordt aangehaakt bij de wijze van bestemmen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Uitzondering hierop is de toekenning van Agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is een systematiek opgenomen voor de toekenning van agrarische bestemmingen aan de hand van de bedrijfsomvang.

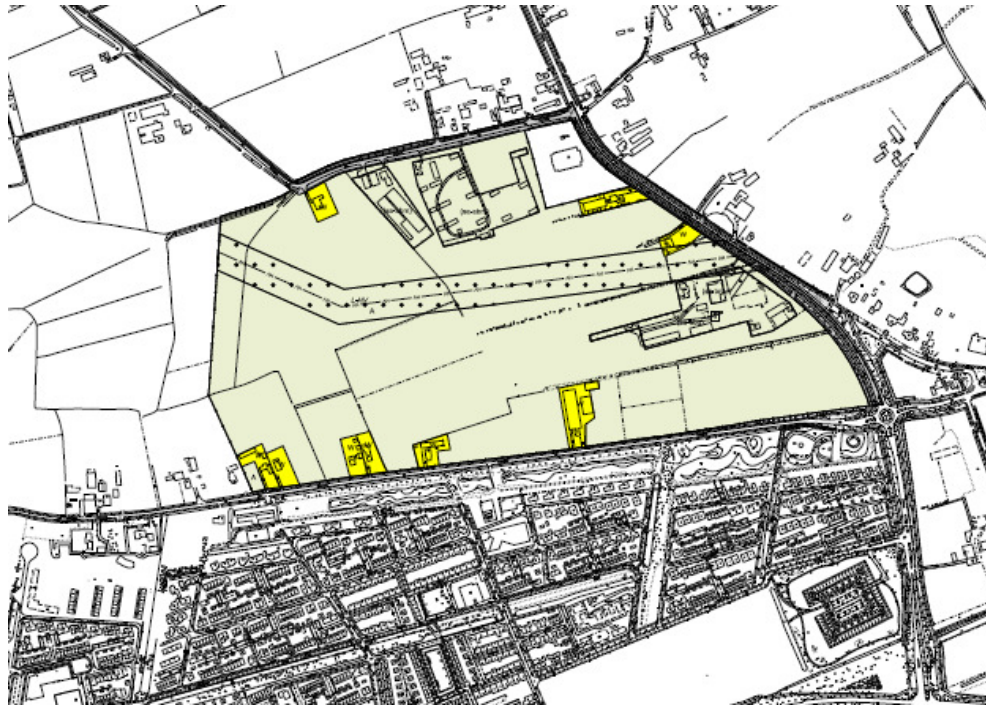
Het toepassen van de genoemde systematiek is hier echter niet reëel. Bij het ontwikkelen van de systematiek is gebruik gemaakt van het uitgangspunt dat agrariërs in al die jaren (sinds 1994) in de gelegenheid zijn geweest om hun bedrijf te laten groeien of in stand te laten waarbij een agrarische bestemming ook daadwerkelijk gerechtvaardigd is. In dit gebied is dat echter niet het geval: agrariërs zijn van gemeentewege

vooral gestimuleerd om niet uit te breiden of te stoppen vanwege de nieuwbouwplannen.

Hierdoor is ervoor gekozen om de bestemmingen uit 1994 één op één over te nemen.

### **CONCLUSIE**

In het gebied worden de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 overgenomen.



Gebiedskaartje

- 3.2.2 Het terrein waar voorheen de recreatieplas gepland was (Agrarisch gebied tussen Kade, Spoorlijn en N224).

#### **AANLEIDING EN ACHTERGROND**

Het gaat hier om het Agrarisch gebied tussen Kade, Spoorlijn en N224. Voor dit gebied is eerder een bestemmingsplan vastgesteld met als doel een recreatieplas te realiseren. Hiervoor zijn diverse plannen gemaakt. Tot daadwerkelijke ontwikkeling is het echter nimmer gekomen. Eind 2012 is door de gemeenteraad van Ede besloten dat er niet verder wordt gegaan met de ontwikkeling van de plannen. Tegelijkertijd is besloten om voor dit gebied de oorspronkelijke, voornamelijk agrarische, bestemmingen neer te leggen.

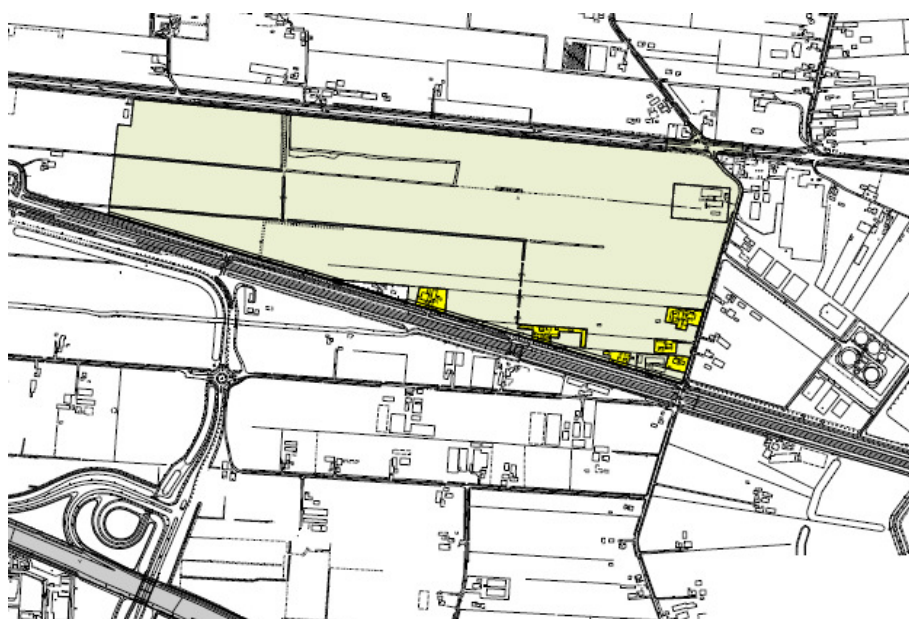
Voor wat betreft de wijze van bestemmen wordt aangehaakt bij de wijze van bestemmen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Uitzondering hierop is de toekenning van Agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is een systematiek opgenomen voor de toekenning van agrarische bestemmingen aan de hand van de bedrijfsomvang.

Het toepassen van de genoemde systematiek is hier echter niet reëel. Bij het ontwikkelen van de systematiek is gebruik gemaakt van het uitgangspunt dat agrariërs in al die jaren (sinds 1994) in de gelegenheid zijn geweest om hun bedrijf te laten groeien of in stand te laten waarbij een agrarische bestemming ook daadwerkelijk gerechtvaardigd is. In dit gebied is dat echter niet het geval: agrariërs zijn van gemeentewege vooral gestimuleerd om niet uit te breiden of te stoppen vanwege de nieuwbouwplannen.

Hierdoor is ervoor gekozen om de bestemmingen uit 1994 één op één over te nemen.

#### **CONCLUSIE**

In het gebied worden de geldende bestemmingen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 overgenomen.



Gebiedskaart

### 3.2.3 Barneveldseweg 11 te Lunteren

#### **AANLEIDING EN ACHTERGROND**

Ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 was op deze locatie een ontwikkeling voorzien die een eigen traject volgde. Hiervoor is destijds een aparte ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het heeft echter nimmer tot een formele vaststelling van een bestemmingsplan geleid. Dit is de reden om het plan alsnog op te nemen in dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing luidt daarbij als volgt:

Het perceel Barneveldseweg 11 bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ede. Ten noorden van de kern Lunteren ligt het perceel net iets buiten de bebouwde kom. Tevens grenst het perceel aan de kruising van de Bisschopsweg en de Barneveldseweg.



Op dit moment is het perceel Barneveldseweg 11 in gebruik voor twee maatschappelijke instellingen. Het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Lunteren, sectie I met het nummer 1751 wordt momenteel gebruikt door het medisch centrum Lunteren. Het andere perceel (met het nummer 1752) is in handen van een projectontwikkelaar. Het karakteristieke pand 'Ons Landhuis' is enige jaren geleden afgebrand.

Voor alle duidelijkheid voorziet dit bestemmingsplan in het vergroten van de maximale bebouwd oppervlakte voor het perceel met het nummer 1751.



### **Planbeschrijving**

In voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in het uitbreiden van de maximale bebouwd oppervlakte voor maatschappelijke instellingen op het perceel Barneveldseweg 11 met 300 m<sup>2</sup>. Na het vestigen van het medisch centrum bleek dat de benodigde ruimte te klein zou zijn om een huisartsenpost te huisvesten. In het nieuwe op te richten gebouw zullen onder andere huisartsen gevestigd worden. De uitbreiding van de maximale bebouwd oppervlakte zal zodoende gebruikt worden voor het medisch centrum die gevestigd is op het perceel met het nummer 1751.

### **Ruimtelijke inpassing**

Vanuit landschappelijk oogpunt is het positief dat het beoogde gebouw dichter naar het hoofdgebouw kan opschuiven zodat de verhouding ten opzichte van de omringende ruimte beter tot zijn recht komt. Daarnaast is het zicht op het gebouw in die zin verplichtend dat deze zijde van het gebouw uitnodigend ontworpen moet zijn. Voor de landschappelijke inpassing is eveneens noodzakelijk om enkele solitaire bomen rondom het gebouw te plaatsen en het parkeerterrein op een landschappelijke manier in te passen.

### **Verkeerskundige inpassing**

Conform de gemeentelijke nota Parkeernormen d.d. 31 maart 2011 dient vastgesteld te worden dat het project gelegen is in het gebied Lunteren. De parkeernormen zijn gekoppeld aan de verschillende medische functies. Volgens opgave zijn er vier behandelkamers voor de fysiotherapie, zes behandelkamers voor de huisartsenpraktijk, zes behandelkamers voor een zelfstandige behandelkliniek, 100 m<sup>2</sup> voor een groothandel in apotheekwaren. De parkeernorm voor deze functie is 1,8 parkeerplaatsen per behandelkamer (zowel voor personeel als voor bezoekers). Voor de groothandel is de parkeernorm 0,7.

Op basis van deze normen geldt dat er voor zestien behandelkamers een parkeernorm is van 28,8 parkeerplaatsen en dat voor de groothandel er voorzien moet zijn in dertig parkeerplaatsen. Op basis van de ingediende schets is voorzien van ongeveer 30 parkeerplaatsen bij het tweede gebouw. Bij het eerste gebouw zijn enkele parkeerplaatsen toegevoegd om te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Hierdoor is het wijzigingsplan voor wat betreft de verkeerskundige inpassing uitvoerbaar.

### **Beleid**

#### *Regionale beleidsinvulling*

In de beleidsinvulling wordt een afwijking geregeld van het provinciale beleid voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid. De provinciale regel is dat bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied uit mag breiden met een maximum van 20 % van het bebouwd oppervlak per planperiode tot maximaal 375 m<sup>2</sup>. De regio heeft geconcludeerd dat dit beleid niet aansluit bij de regio de Vallei omdat veel niet-agrarische bedrijven al een grotere omvang hebben. Daarnaast bestaat er een noodzaak om ontwikkelingsruimte op de huidige locatie van een bedrijf te bieden zodat het economisch gezien perspectievolle bedrijven blijven (indien verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk is).

Het uiteindelijke beleid van de Regio is als volgt geformuleerd:

- a) In concentratiegebieden intensieve teelten en in Multifunctioneel gebied mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een omvang van maximaal 1000 m<sup>2</sup>.

b) In de EHS, de Extensiveringsgebieden, de Waardevolle landschappen, waardevol open gebied en de agrarische enclaves op de Veluwe mag maximaal 20% uitbreiding van niet-agrarische bedrijven worden toegestaan tot een maximum omvang van 750 m<sup>2</sup>.

In bijzondere gevallen kan meer uitbreiding van de bebouwing worden toegestaan. In dat geval dient het bedrijf door middel van een bedrijfsplan aan te tonen dat het de uitbreiding nodig heeft en dat verplaatsing naar een bedrijventerrein niet te realiseren is. Bij een dergelijk geval worden er ook eisen gesteld aan de ruimtelijke kwaliteit, door het leveren van een bijdrage aan de gebiedsdoelen (door zelf natuur en landschap te versterken en/of door het storten van een bedrag in bijvoorbeeld een omgevingsontwikkelingsfonds).

In dit geval gaat het echter om een bedrijf dat al reeds 1200 m<sup>2</sup> groot is. In de regionale beleidsinvulling is geschreven dat het beleidsdocument zich niet richt op uitbreidingen van niet-agrarische bedrijven die groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>. In dergelijke gevallen is volgens de regionale beleidsinvulling maatwerk vereist.

#### *Notitie uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven*

In een notitie uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijven die als nadere interpretatie van de regionale beleidsinvulling gezien kan worden is geschreven dat als bepaalde bedrijfsmatige functies willen uitbreiden deze zich in hun uitbreiding moeten kunnen ontwikkelen. Het gaat dan om bedrijven die vanuit de aard van hun bedrijfsvoering maar ook vanuit de bedrijfsuitstraling gebonden zijn aan het buitengebied. Tevens gaat het om gevallen waarbij de ontwikkelingsvraag moeilijk in te passen is binnen de beleidsvisie over bestaande niet-agrarische bedrijven. De notitie is bedoeld om contouren aan te geven voor maatwerkoplossingen voor uitbreidingen van bedrijven groter dan 1000 m<sup>2</sup>.

In de notitie niet-agrarische bedrijven wordt eveneens ingegaan op uitbreidingsvraagstukken van niet-agrarische bedrijven die nu al groter zijn dan de toegestane 750 of 1000 m<sup>2</sup>. In lijn met hetgeen gesteld is onder het beleid voor gebiedspassende en gebiedsgebonden bedrijven kiezen we als regio voor de lijn dat deze bedrijven in beginsel ook meer kunnen uitbreiden dan de bestaande oppervlakte.

Hierbij dient wel bedacht worden dat het hierbij gaat om bijzondere situaties en dat slechts uitzonderlijke gevallen hiervoor in aanmerking komen. Ten eerste wordt bij een dergelijke situatie een zware bijdrage vereist aan de versterking van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden. Tevens dienen waardevolle landschapskenmerken waar mogelijk versterkt te worden. Ook wordt ingestoken op een ruimtelijke kwaliteitswinst door een dergelijke uitbreidingsvraagstuk uitgebreid te laten toetsen op eisen van beeldkwaliteit. Hierbij wordt altijd uitgegaan van hoge eisen van welstand.

Een uitbreiding van een niet-agrarische functie die voor een maatwerkoplossing in aanmerking wil komen dient ook een bepaalde 'locatiegebondenheid' te hebben. Duidelijk moet zijn dat als de functie op een andere plaats zou komen dat op die manier het karakter van deze functie wezenlijk anders zou worden.

Uiteraard dient een uitbreiding boven de toegestane beleidsmatige grens gepaard gaan met compenserende sloop. Daarbij geldt eveneens de eis van een compenserende sloop van 1 op 2.

#### *Locatie Barneveldseweg 11*

Voor de beantwoording of de uitbreiding van het zorgcentrum aan de Barneveldseweg voldoet aan bovengestelde eisen dienen er drie vragen beantwoord te worden. Als eerste dient de vraag beantwoord te worden of er een bijzondere situatie is. Dit zou een uitzondering rechtvaardigen. Daarbij moet het bedrijf een bepaalde 'locatiegebondenheid' heeft. Ten tweede moet gekeken worden of de plaatselijke, waardevolle landschapskenmerken versterkt worden. Tot slot moet ten derde beantwoordt worden of er sprake is van een compenserende sloopoppervlakte.

#### *Bijzondere situatie*

Het medisch centrum aan de Barneveldseweg 11 te Lunteren zal in twee fasen gebouwd worden. De eerste fase (ook wel gebouw I genoemd) kan binnen het bestemmingsplan gebouwd worden. Het is voorzien van de passende bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Voor het realiseren van de tweede fase (ook wel gebouw II genoemd) moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Daarbij dient bedacht te worden dat het tweede gebouw nodig is voor een adequate exploitatie van het medisch centrum. Met de bouw van het medisch centrum, gaat een maatschappelijk belang gepaard omdat het de bedoeling is om binnen het medisch centrum de huisartsen van Lunteren te centreren. Daarnaast is het een maatschappelijke toegevoegde waarde om naast de huisartsen ook andere medische voorzieningen op één centraal punt voor de Lunterse gemeenschap te centreren. In die zin komt het perceel Barneveldseweg 11 in aanmerking om als bijzondere situatie aangemerkt te worden waardoor er een uitzondering gemaakt kan worden en meer als 1000 m<sup>2</sup> aan bedrijfsoppervlakte toe te staan voor niet-agrarische bedrijvigheden.

#### *Waardevolle landschapskenmerken*

De belangrijkste landschapskenmerken van het plangebied worden gevormd door het feit dat het perceel en de daarin functionerende maatschappelijke instellingen getypeerd kan worden als een bos waarin er twee kamers zijn geschapen. Bij een planontwikkeling is het dan van belang om het karakteristiek van een boskamer niet aan te tasten.

Op het perceel met het nummer 1751 (op het adres Barneveldseweg 11) zal de ontwikkeling plaatsvinden. Dit hele perceel is aan te merken als een boskamer. De gekozen bouwvolumes zijn niet dusdanig onproportioneel dat het karakter van de boskamer daaronder lijdt. Daarentegen wordt rondom de bebouwing enkele solitaire bomen geplaatst waardoor de suggestie versterkt wordt dat de bebouwing te gast is in de boskamer. Al met al kan de vraag positief beantwoord worden dat de plaatselijke waardevolle landschapskenmerken versterkt worden.

#### *Compenserende sloopoppervlakte*

Omdat de versturende invloed van niet-agrarische bedrijven op de omgeving meer dan evenredig toeneemt met de omvang ervan geldt er een gestaffelde sloopregeling. De gestaffelde sloopregeling houdt in dat er 300 m<sup>2</sup> nieuw gebouwd wordt er tweemaal zoveel compenserende sloopoppervlakte tegenover dient te staan. De initiatiefnemer heeft in een brief aangegeven dat de compenserende sloopoppervlakte van

600 m<sup>2</sup> gerealiseerd zal worden. Gelet op het maatschappelijke belang wat gepaard gaat met het zo spoedig mogelijk realiseren van een medisch centrum is gekozen voor de constructie dat de initiatiefnemer in een overeenkomst zich verplicht om binnen een jaar de benodigde compenserende sloopoppervlakte te realiseren. In de jaarlijkse actualisatieronde zal dan planologisch verankerd worden dat de compenserende sloopoppervlakte niet teruggebouwd kan worden.

#### *Conclusie*

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling meer dan 1000 m<sup>2</sup> niet-agrarische bedrijfsoppervlakte mogelijk maakt. De regionale beleidsinvulling geeft echter de mogelijkheid om in bijzondere gevallen meer dan 1000 m<sup>2</sup> aan niet-agrarische bedrijfsoppervlakte toe te staan. Om in lijn van de regionale beleidsinvulling met dergelijke bijzondere gevallen om te gaan is een notitie uitbreiding niet-agrarische bedrijven opgesteld die door de provincie is geaccordeerd als nadere interpretatie van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

Uit de notitie blijkt dat als de locatie een bepaalde 'locatiegebondenheid' heeft, de plaatselijke, waardevolle landschapkenmerken versterkt worden en er compenserende sloopoppervlakte wordt gerealiseerd voor de beoogde uitbreiding er meegevoerd kan worden aan de uitbreiding van het medisch centrum.

Op grond van het voorgaande concluderen wij dat de beoogde ontwikkeling past binnen het provinciale – en het regionale beleid.

#### **Gemeentelijk beleid**

##### *Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied*

Het perceel Barneveldseweg 11 te Lunteren ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994. De gronden hebben de bestemming 'maatschappelijk' met de nadere aanduiding 'groot bedrijf'.

Gronden met deze bestemming mogen ten behoeve van de maatschappelijke instelling niet meer dan 300 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing oprichten of de bestaande (legale) oppervlakte. De bestaande oppervlakte voor het bedrijf is 1.200 m<sup>2</sup>. De gewenste uitbreiding van het medisch centrum past niet binnen het bestemmingsplan.

Aan de aanduiding 'groot bedrijf' is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid gekoppeld die aangeeft dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen wijzigen ten behoeve van de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven. In de wijzigingsbevoegdheid is geen limiet opgenomen. In de beschrijving in hoofdlijnen van het bestemmingsplan is aangegeven dat de voornoemde wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als elders in het plangebied een oppervlakte bebouwing wordt afgebroken en wordt afgezien van de daarmee samenhangende rechten op nieuwbouw. Aan dit criterium wordt voldaan door de gewenste uitbreiding van 300 m<sup>2</sup> te koppelen aan de sloop van voormalig agrarische bebouwing in het buitengebied. Voorliggend plan is de uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid.

#### Conclusie

De gewenste vergroting van het medisch centrum past binnen het provinciale- en regionale beleid over uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

Het initiatief tot vergroting van het medisch centrum past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling past wel binnen de wijzigingsbevoegdheid. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het gebruik maken van de bevoegdheid voor dit initiatief.

## **ONDERBOUWING**

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.

### **Milieuzonering**

#### *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.

#### *Situatie plangebied*

##### *Geurhinder*

In de nabijheid van het perceel Barneveldseweg 11 is een veehouderij gelegen (aan de Barneveldseweg 19). Om na te gaan, of en zo ja in welke mate, de veehouderij aan de Barneveldseweg 19, invloed heeft op de voorgestelde bouwlocatie, is een geurberekening uitgevoerd van de voorgrondbelasting. De voorgrondbelasting geeft de directe geurbelasting van de verschillende veehouderijen in de omgeving op het plangebied weer. De maximale toegestane geurnorm op het medisch centrum aan de Barneveldseweg 11 is 14,0 OU/m<sup>3</sup>. De berekende geurbelasting vanuit de veehouderij op het perceel Barneveldseweg 19 is 0,8 Ou/m<sup>3</sup> zodat ruimschoots wordt voldaan aan de gestelde norm.

Aan het perceel Bisschopsweg is een nertsenhouderij gevestigd op een afstand van minstens 240 meter. Volgens de afstandentabel bij de regeling geurhinder en veehouderij is bij een nertsenhouderij die tussen de 1500 en 3000 fokteven houdt een minimale afstand van 150 meter vereist. Er wordt dus aan deze afstandsnorm voldaan.

##### *Geluid*

Aan de Barneveldseweg 16-18 ligt het restaurant ‘De Prinsenhof’. Volgens de VNG-brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ moet vanaf dergelijke objecten een afstand van 30 meter worden aangehouden in verband met het aspect geluidhinder. De afstand van ‘De Prinsenhof’ tot de perceelsgrens van het noordelijke perceel aan de

Barneveldseweg 11, waar het tweede gebouw van het medisch centrum wordt gebouwd, is ongeveer 75 meter zodat er aan de gestelde afstand wordt voldaan.

Overige geluidsproducerende activiteiten in de omgeving vinden plaats op omliggende agrarische bedrijven. Door de aanwezigheid van de verkeersintensieve Barneveldseweg zullen deze activiteiten niet tot geluidhinder leiden.

#### *Fijnstof*

In de directe omgeving van het beoogde medisch centrum liggen geen varken- en/of pluimveebedrijven die verantwoordelijk kunnen zijn voor een verhoogde fijnstofconcentratie. Er wordt daarom van uitgegaan dat de fijnstofbelasting de maximaal toegestane norm van 40  $\text{Ou}/\text{m}^3$  niet zal overschrijden. Nader onderzoek naar de uitvoerbaarheid is gelet op het voorgaande niet nodig.

#### *Conclusie*

De voorgestelde uitbreiding van het medisch centrum is vanuit een oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar.

### **Geluidhinder**

Wettelijk kader

Krachtens de wet Geluidhinder is er langs iedere verkeersweg een geluidzone aangegeven. 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  $L_{\text{den}}$  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  $L_{\text{den}}$ . Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB  $L_{\text{den}}$ .

#### *Situatie plangebied*

Door het initiatief van de vergroting van het medisch centrum worden de grenswaarden ten aanzien van geluid niet overschreden.

#### *Conclusie*

De voorgestelde uitbreiding van het medisch centrum is vanuit een oogpunt van geluid uitvoerbaar.

### **Luchtkwaliteit**

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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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.

#### *Situatie plangebied*

Door het initiatief van de vergroting van het medisch centrum worden de grenswaarden ten aanzien van de luchtkwaliteit niet overschreden.

#### *Conclusie*

Het wijzigingsplan is voor wat betreft het aspect van luchtkwaliteit uitvoerbaar.

#### **Externe veiligheid**

##### *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.

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

#### *Conclusie*

Het wijzigingsplan is voor wat betreft het aspect van externe veiligheid uitvoerbaar.

## **Bodem**

### *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.

### *Situatie plangebied*

Uit het bodeminformatiesysteem (Biss) blijkt dat voor een bouwaanvraag in 2008 al een uitgebreid historisch onderzoek is uitgevoerd door de ambtelijk dienst vergunningen van de gemeente. Uit dit historisch onderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is voor wat betreft bodemvervuiling. De locatie is eveneens gelegen in een zogeheten 'schoon gebied'. Dat betekent dat er een vrijstelling kan worden verleend. Zodoende hoeft er geen bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan is voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

## **Water**

### *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.

### *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 dat er voor dit perceel geen vooroverleg hoeft plaats te vinden.



## **Ecologie - Soortenbescherming**

### *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.

### *Situatie plangebied*

Er is geen sprake van te slopen bebouwing op het perceel Barneveldseweg 11. Door werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen en het feit dat de voorgenomen ontwikkelingen geen effecten hebben op de functie van het gebied als foeraargegebied is uitgesloten dat de verbodsbepalingen van de Flora- en Faunawet worden overtreden.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan is voor wat betreft de Flora- en faunawet (soortenbescherming) uitvoerbaar.

## **Ecologie - Gebiedsbescherming**

### *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.

### *Situatie plangebied*

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000 of de EHS). Op ruime afstand is het Natura 2000 gebied de Veluwe gelegen. Het beschermingskader voor de EHS en de Natuurbeschermingswet zijn (behalve de mogelijke externe werking) in dit kader daarom niet van belang.

Daarnaast kan de ondergeschikte vergroting van het medisch centrum geen negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied. De mogelijke hinder van het medisch centrum (verkeeraantrekkende werking) heeft geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende habitattypen in het Natura 2000-gebied de Veluwe.

### *Conclusie*

Het wijzigingsplan is voor wat betreft de Natuurbeschermingswet en andere regelingen van gebiedsbescherming uitvoerbaar.

## **Archeologie**

### *Wettelijk kader*

In de afgelopen jaren is de landelijke wetgeving ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie ingrijpend veranderd. Met de vaststelling van de nota 'Erfgoed met Perspectief 2010-2015', de nota 'Archeologie in Evenwicht 2012-2015' en de 'Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2012)' speelt de gemeente op deze nieuwe regels in. In deze documenten is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen wordt omgegaan met cultuurhistorie en archeologie. Ze vormen samen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan.

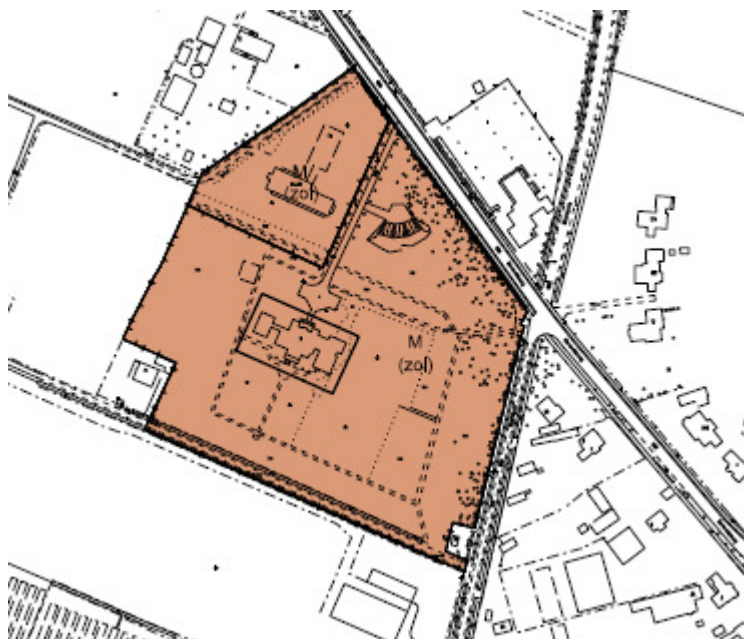
Op Cultuurhistorische Waardenkaart Ede staan alle in de gemeente bekende en te verwachten cultuurhistorische en archeologische waarden. Grootschalige ontwikkelingen die deze waarden onevenredig kunnen aantasten, worden in het onderhavige, conserverende plan niet mogelijk gemaakt. Er wordt daarom alleen rekening gehouden met waarden in terreinen die zijn ondergebracht in Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1.<sup>1</sup>

### *Situatie plangebied*

Het deelgebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid met een 'middelhoge archeologische verwachting'. Het valt buiten Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1. In het onderhavige plan is geen beschermende archeologische regeling opgenomen.

## **CONCLUSIE**

Het plan is voor wat betreft Cultuurhistorie en Archeologie uitvoerbaar.



Gebiedskaart

### 3.2.4 Harskamp Zuid, omgeving Molenweg 16 en 22

#### **AANLEIDING EN ACHTERGROND**

Aan de zuidkant van Harskamp is een zogenaamde zoekzone voor werken gelegen. Dit betekent, dat wanneer het bedrijventerrein voor Harskamp uitgebreid zou worden, dit de locatie is waar dat plaats gaat vinden. Inmiddels is duidelijk dat een uitbreiding van dit bedrijventerrein vooralsnog niet op korte termijn te verwachten valt. Daarom is actualisering op dit moment voor de hand liggend.

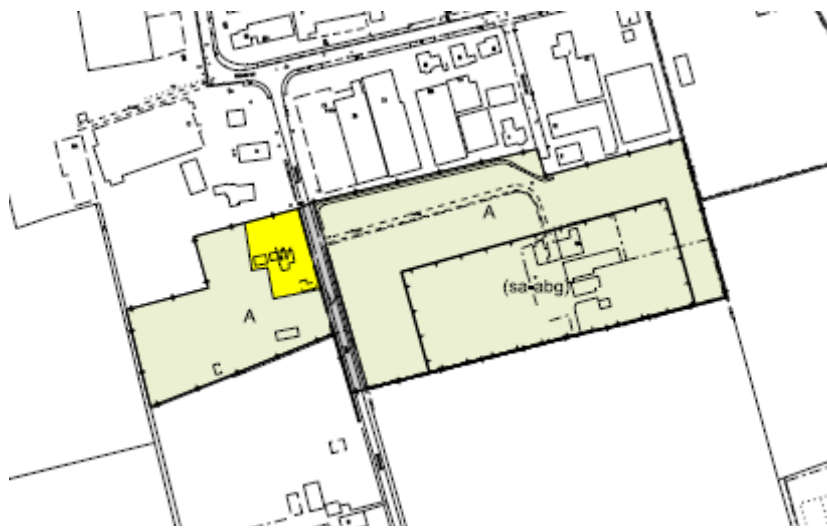
Voor wat betreft de wijze van bestemmen wordt aangehaakt bij de wijze van bestemmen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012. Uitzondering hierop is de toekenning van Agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is een systematiek opgenomen voor de toekenning van agrarische bestemmingen aan de hand van de bedrijfsomvang.

Het toepassen van de genoemde systematiek is hier echter niet reëel. Bij het ontwikkelen van de systematiek is gebruik gemaakt van het uitgangspunt dat agrariërs in al die jaren (sinds 1994) in de gelegenheid zijn geweest om hun bedrijf te laten groeien of in stand te laten waarbij een agrarische bestemming ook daadwerkelijk gerechtvaardigd is. In dit gebied is dat echter niet het geval: agrariërs zijn van gemeentewege vooral gestimuleerd om niet uit te breiden of te stoppen vanwege de nieuwbouwplannen.

Hierdoor is ervoor gekozen om de bestemmingen uit 1994 één op één over te nemen.

#### **CONCLUSIE**

Voor dit gebied geldt dat er een actueel bestemmingsplan wordt neergelegd waarbij de bestemmingen uit het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 als basis dienen.



Gebiedskaart

## 4 Economische uitvoerbaarheid

### Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingevoerd. Inzake art 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen voor gronden waarop een bouwplan inzake art 6.2.1 Bro wordt voorbereid én er kosten te verhalen zijn, tenzij deze kosten anderszins verzekerd zijn. De Wro geeft de gemeente de mogelijkheid om eventuele gemaakte kosten voor de uitvoering van het plan op de aanvrager te verhalen.

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 2008 onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

### Planschaderisico

In de artikelen 6.1 tot en met 6.7 van de Wet ruimtelijke ordening, is aangegeven dat degene die door een bestemmingsplan schade lijdt, een vergoeding daarvoor kan ontvangen.

### Conclusie

In het voorliggende bestemmingsplan wordt een aantal nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Voor deze ontwikkelingen is een privaatrechtelijke overeenkomst tot kostenverhaal gesloten. Verder is sprake van het herstel van een aantal gebreken in het actualisatieplan van 23 juni 2011. Dit zijn bestaande legale situaties waarvoor geen recht op planschade bestaat.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar en behoeft evenmin een exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II regelt de bestemmingen en het daarop toegestane gebruik. In hoofdstuk III zijn de algemene regels opgenomen, waaronder algemene bouwregels en algemene aanduidingsregels. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf zijn alle bestemmingen uitgebreid behandeld.

## 5.2 Bestemmingsplanregels

Met de komst van de Wet ruimtelijke ordening kent een bestemmingsplan regels. Hierna zijn de planregels toegelicht, waarvoor een nadere toelichting noodzakelijk is.

### 5.2.1 Inleidende bepalingen

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

#### ***Begripsomschrijvingen (artikel 1)***

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

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

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard. Hieronder valt tevens de wijze van peilbepaling.

### 5.2.2 Bestemmingsbepalingen

In dit hoofdstuk van de regels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is kort aangegeven waarvoor deze bedoeld is.

#### ***Agrarisch***

Binnen deze bestemming zijn in beginsel alleen grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven (intensieve veehouderijen en glastuinbouwbedrijven) zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Een aantal bestaande (legale) niet-agrarische nevenactiviteiten, die groter zijn dan de uitgangspunten uit het regiobeleid, zijn voorzien van een specifieke functieaanduiding. Paardenhouderijen zijn ondergebracht bij deze bestemming met een specifieke

aanduiding “paardenhouderij”. Voor nevenactiviteiten worden in beginsel geen aanduidingen op de verbeelding opgenomen, omdat deze tot 350 m<sup>2</sup> via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m<sup>2</sup> wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

### **Bedrijf**

Deze bestemming is toegekend vanwege de bestaande bedrijvigheid op deze gronden. Het betreft hier bedrijvigheid anders dan agrarische bedrijvigheid, ofwel niet-agrarische bedrijvigheid. Bedrijven behorende tot milieucategorie 1 en 2 zijn binnen de bestemming zonder meer toegestaan en uitwisselbaar. Zwaardere milieucategorieën zijn specifiek voor het bestaande gebruik bestemd met een aanduiding. Via een omgevingsvergunning kunnen andere bedrijven worden toegelaten.

### **Wonen (Inclusief agrarische nevenactiviteit bij de woonfunctie)**

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied, niet zijnde (agrarische) bedrijfswoningen. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen ‘woningen’ en ‘woongebouwen’. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden (inclusief het bieden van mantelzorg). In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Verder wordt binnen deze bestemming de ‘agrarische nevenactiviteit’ ondergebracht met een specifieke aanduiding. Ook bestaande rechten uit het voorgaande bestemmingplan met betrekking tot andere nevenactiviteiten (kantoor, glastuinbouw, kleinschalig kamperen) is met een specifieke aanduiding bestemd.

### **Leidingen (Brandstor, gas, hoogspanningsverbinding en riool)**

Het betreft hier een dubbelbestemming ter bescherming van de binnen het plangebied aanwezige (hoofdtransport)leidingen. De (hoofdtransport)leidingen zijn overeenkomstig hun bestaande situatie bestemd en als zodanig beschermd. In het gebied bevinden zich een brandstofleiding, een gasleiding, bovengrondse hoogspanningsverbindingen en een rioolwaterpersleiding. Hiervoor zijn specifieke bestemmingen opgenomen, te weten: “Leiding - Brandstof en Gas”, Leiding - Hoogspanningsverbinding” en “Leiding - Riool”.

### **Waarde - Archeologie**

In het bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming en veiligstelling van het archeologisch erfgoed. Het betreft de bestemming “Waarde - Archeologie 1” en “Waarde - Archeologie 2”.

De dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” beschermd behoudenswaardige bekende archeologische waarde op basis van de provinciale AMK-terreinen (actualisatie Archeologische MonumentenKaart). Verder is met deze dubbelbestemming een aantal archeologische rijksmonumenten beschermd.

Met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 2” worden gebieden beschermd met een hoge archeologische waarde. Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

Voordat er ten behoeve van een samenvallende bestemming (bijvoorbeeld Wonen) een omgevingsvergunning kan worden verleend, moet eerst worden nagegaan of daardoor geen onevenredige schade aan de archeologische waarden wordt toegebracht. Om deze afweging mogelijk te maken, is de voorwaarde opgenomen dat er een archeologisch onderzoek moet worden ingediend bij de aanvraag om omgevingsvergunning, tenzij op voorhand duidelijk is dat dit niet noodzakelijk is. Voor andere werkzaamheden dan bouwen (bijvoorbeeld graven) is een vergunningstelsel opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden wordt niet verleend, indien daardoor in onevenredige mate schade aan de archeologische waarde wordt of kan worden toegebracht. Slechts onder bepaalde voorwaarden is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

#### ***Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde***

De bestemming 'Waarde – Cultuurhistorische Landschapswaarde' betreft eveneens een zogenaamde dubbelbestemming. De regeling heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van (cultuurhistorische) landschapswaarden. De specifieke waarden van de te onderscheiden gebieden is verwoord in paragraaf 2.3

#### ***Waarde – Natuur en Ecologie***

De dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Ecologie' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van de gemeentelijke groenverbinding (natuur, landschapselementen en ecologische zones). In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc. Ook is binnen deze bestemming de beschermingszone natte natuur opgenomen uit het provinciaal beleid. Deze beschermingszone is met een specifieke aanduiding op de verbeelding aangegeven.

#### ***Waarde – Ecologische Hoofdstructuur***

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

#### ***Waarde – Waardevol Open Landschap***

De dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol Open Landschap' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van het waardevol open landschap. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Veder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het aanleggen of aanplanten van houtige gewassen en houtopstanden.

#### ***Waterstaat – waterbergingsgebied***



Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van gebieden waar tijdelijk water opgevangen moet worden, de zogenoemde retentiegebieden. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterberging.

#### ***Waterstaat - waterkering***

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de bestaande waterkering. Via een omgevingsvergunning kan worden beoordeeld of nieuwe bouwwerken binnen deze bestemming geen schade toebrengen aan de waterkering.

### 5.2.3 Algemene regels

#### ***Anti-dubbeltelbepaling***

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

#### ***Algemene bouwregels***

##### ***Bestaande afmetingen, afstanden en percentages***

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden. Vanwege de omvang van dit bestemmingsplan en het actueel houden van afwijkende bestaande maten, is gekozen voor een algemene regeling in het bestemmingsplan zonder juridisch bindende inventarisatie. Op basis van de verleende bouwvergunning moet de afwijkend maatvoering worden beoordeeld. Voor een praktische uitvoering van dit bestemmingsplan is indicatief een inventarisatie opgenomen in bijlage 2. Op basis van deze inventarisatie kan een eerste beoordeling worden gemaakt. Ingeval van twijfel en/of discussie kan de bouwvergunning worden geraadpleegd.

##### ***Ondergronds bouwen***

In dit artikel is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins. Ter bescherming van de landschappelijke uitstraling, mogen ondergrondse bouwwerken uitsluitend toegankelijk zijn vanuit het hoofdgebouw.

#### ***Algemene aanduidingsregels***

Indien een dubbelbestemming niet tot de mogelijkheden behoort en er –bijvoorbeeld op grond van sectorale wetgeving- toch aanleiding bestaat om extra mogelijkheden of beperkingen in het plan op te nemen, kan van gebiedsaanduidingen gebruik worden gemaakt. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt, hetzij ter beperking van de gebruiksmogelijkheden hetzij ter verruiming daarvan. Gebiedsaanduidingen overlappen

meestal meerdere bestemmingen. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en (deel)gebieden die aan sectorale regelgeving zijn ontleend.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende gebiedsaanduidingen:

**- Vrijwaringszone Molenbiotoop**

In het bestemmingsplan of net daarbuiten bevinden zich twee molens die op basis van provinciaal beleid beschermd moeten worden. De vrijwaringszone rondom de molens heeft als doel te signaleren dat het gebied binnen de invloedssfeer van de molen (de molenbiotoop) ligt. Voor een nadere toelichting over de betreffende molens wordt korthedshalve verwezen naar paragraaf 4.9.

**- Veiligheidszone – munitie**

In het bestemmingsplan is een veiligheidszone munitie opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

**- veiligheidszone – lpg**

In het bestemmingsplan is een veiligheidszone lpg opgenomen in verband met militaire munitieopslagplaatsen. Binnen deze zone mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht.

***Algemene afwijkingsregels***

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

#### **5.2.4 Algemene wijzigingsbevoegdheid**

***Functieverandering naar wonen***

Ter uitvoering van het regiobeleid 'functieverandering' is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering naar wonen. Dit is de meest voorkomende situatie. Vanwege de complexiteit van andere geboden functieveranderingen in het regiobeleid, is gekozen om deze niet als wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

***monument***

Als aanvulling op sectorale wetgeving is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken nabij monumenten. Via deze wijzigingsbevoegdheid kan het college van burgemeester de 'specifieke bouwaanduiding – monument' laten vervallen dan wel toekennen aan nieuwe beschermde monumenten.

**Overige regels**

In de overige regels is een regeling opgenomen voor de wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, geldend zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## 5.2.5 Overgangs- en slotbepalingen

### ***Overgangsbepalingen***

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro), moet een bestemmingsplan overgangsrecht bevatten zoals verwoord in het Bro. Op basis van deze regeling mogen bestaande (legale) bouwwerken blijven staan indien dit in het voorliggende bestemmingsplan niet positief is bestemd. Ook bestaand (legaal gebruik) mag worden gecontinueerd indien dit niet mogelijk is in het voorliggende bestemmingsplan.

### ***Slotbepaling***

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: Bestemmingsplan Agrarisch buitengebied Ede.

## 6 Vooroverleg en zienswijzen

### 6.1 Inleiding

De verplichting om inspraak te verlenen op een bestemmingsplan, zoals dat was geregeld in artikel 6a WRO, is geschrapt. Hiermee is de verplichting komen te vervallen, maar niet inspraak als zodanig. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening wordt inspraak eveneens niet verplicht gesteld. In de verordening worden de regels gesteld als er besloten wordt inspraak te houden waaraan dan voldaan moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op diverse wijzigingen op perceleniveau. Om deze reden wordt besloten om geen voorontwerp te publiceren voor inspraak, maar direct het juridische proces te starten door middel van het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wro.

### 6.2 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafspraken gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. Naar onze mening speelt er geen belang dat vraagt om een expliciete afstemming. Het plan is wel informeel afgestemd met enkele instanties.

### 6.3 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Er is één zienswijze ingediend. In de 'Nota van zienswijzen' is de ingekomen zienswijze samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

# 7 Handhaving

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

## 7.1.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen:

Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind; Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen; 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.

## 7.1.2 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.