

Toelichting

Bestemmingsplan 'Lunteren, Meulunterseweg 16 - 18'

Functieverandering van agrarisch naar wonen

September 2018

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Begrenzing van het plangebied	5
1.3. Procedure	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Planbeschrijving.....	7
2.1. Planmethodiek.....	7
2.2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	10
3.1. Inleiding.....	10
3.2. Rijksbeleid	10
3.3. Provinciaal beleid	13
3.4. Gemeentelijk beleid	16
4. Onderzoek en randvoorwaarden	22
4.1. Inleiding.....	22
4.2. Bedrijven en milieuzonering	22
4.3. Bodem	23
4.4. Water.....	24
4.5. Ecologie	25
4.6. Cultuurhistorie en Archeologie	28
4.7. Geluid	29
4.8. Luchtkwaliteit	30
4.9. Verkeer en parkeren	31
4.10. Externe veiligheid	31
4.11. Veiligheid	32
5. Economische uitvoerbaarheid.....	34
5.1. Kostenverhaal	34
5.2. Economische uitvoerbaarheid.....	34
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35
6. Juridische planbeschrijving	36
6.1. Inleiding.....	36
6.2. Plansystematiek	36
6.3. Uitleg van de regels	36

7. Handhaving	39
7.1. Handhaving in 3 fasen	39
7.2. Handhavingsprocedure.....	39

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Er is een plan ingediend voor het slopen van alle agrarische opstallen en het bouwen van twee nieuwe woningen aan de Meulunterseweg 16 in Lunteren.

In deze toelichting leest u op welke manier - zowel procedureel als inhoudelijk - wij de veranderingen mogelijk maken.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Meulunterseweg 16 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt tussen Lunteren en Meulunteren in, op circa één kilometer ten zuiden van Lunteren en één kilometer ten noordwesten van Meulunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, nummer 1838 en 2419.



Ligging perceel Meulunterseweg 16 te Lunteren

1.3. Procedure

Het opstellen van een bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (verder Wro) met het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (verder Bro). Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplicht vooroverleg gevoerd te worden met diverse overlegpartners. Dit vooroverleg vindt deels plaats gedurende de periode dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt in het kader van de inspraakprocedure.

Zoals aangegeven stelt de Wro een voorontwerpbestemmingsplan niet verplicht. Het ontwerpbestemmingsplan - vrijgegeven door het college van B&W - is gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Op de ingekomen reacties wordt gereageerd in een zienswijzennota. Daarnaast worden vooroverlegpartners, zoals de Provincie en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) in deze fase betrokken bij de planvorming.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Ten slotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast, waarna hiertegen beroep kan worden ingesteld.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- hoofdstuk 2 beschrijft de planmethodiek, het plangebied in zijn huidige situatie en de nieuwbouwplannen;
- hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 4 zijn de omgevingsonderzoeken opgenomen, waaronder het onderzoek naar geluid, ecologie en milieuzonering;
- hoofdstuk 5 beschrijft op welke wijze het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht;
- hoofdstuk 6 vormt de uitleg bij de planregels en de bijbehorende (digitale) verbeelding;
- hoofdstuk 7 bespreekt de procedurele aspecten van het plan;
- hoofdstuk 8 bespreekt tot slot de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Planmethodiek

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

Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik en bebouwingsmogelijkheden van het gebied.

Voor het opstellen en actualiseren de bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Deze systematiek is ook in dit bestemmingsplan toegepast, en bestaat uit modelregels en een uniforme wijze van de opmaak van de verbeelding.

2.2. Beschrijving bestaande en nieuwe situatie

2.2.1. BESTAANDE SITUATIE

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Meulunterseweg 16 te Lunteren de bestemming 'agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het perceel ligt daarnaast in verwevingsgebied.

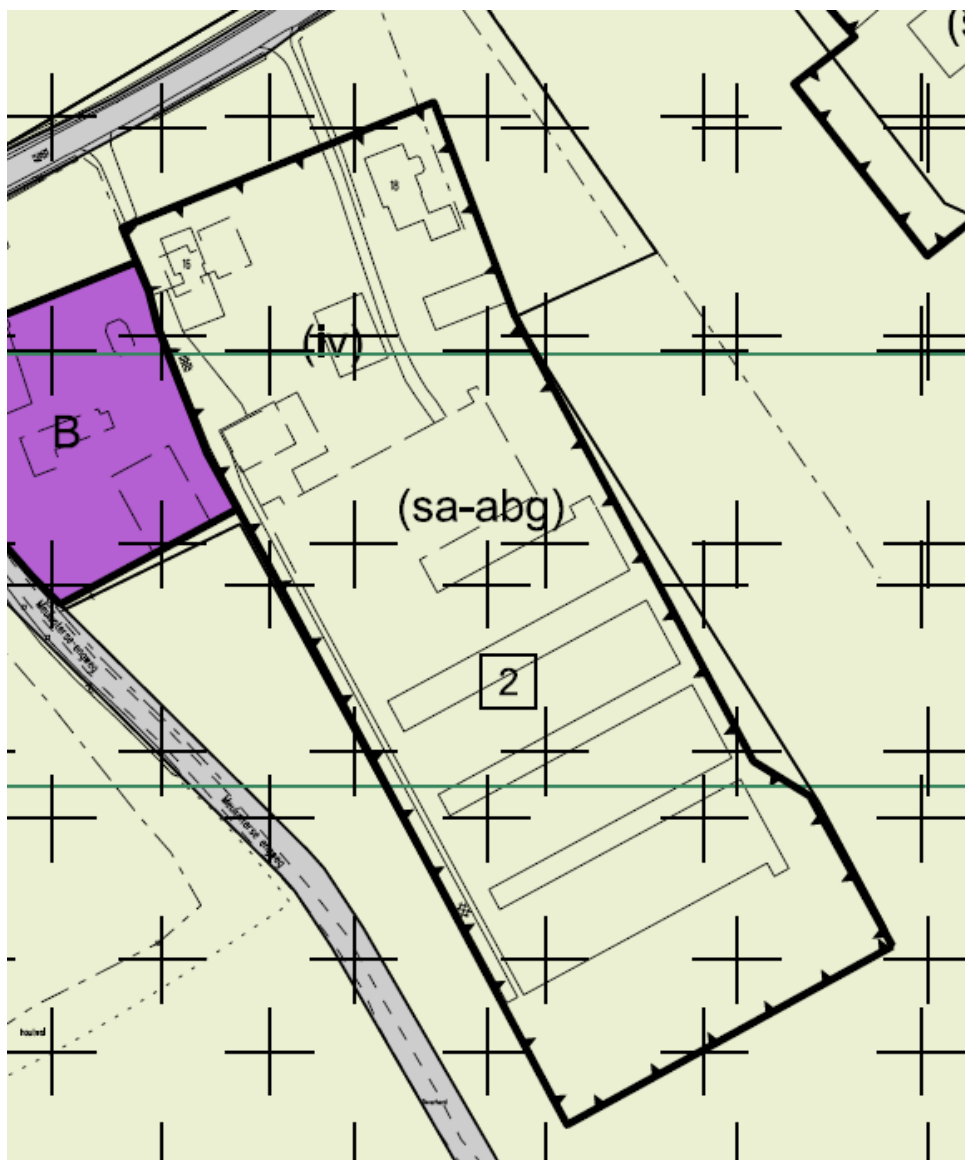
Op het perceel is op dit moment 9155 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast zijn er op het perceel twee bedrijfswoning toegestaan met ieder een bijgebouw van 75 m².

2.2.2. PLANBESCHRIJVING

Het plan betreft een functieverandering van de bestemming 'agrarisch' naar de bestemming 'wonen'. De agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 9155 m² wordt gesloopt. In ruil voor de sloop van deze bebouwing worden er op de locatie twee woningen teruggebouwd. De overige meters kunnen ingezet worden voor plannen elders binnen de gemeente Ede.

Voor de uitvoering van dit plan wordt aansluiting gezocht bij het functieveranderingsbeleid van de gemeente Ede. Alle bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt. De sloop dient als compensatie voor plannen op het perceel te realiseren maar ook als compensatie voor plannen elders. Dit plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³. De twee bestaande bedrijfswoning blijven behouden en krijgen een reguliere woonbestemming. Per woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

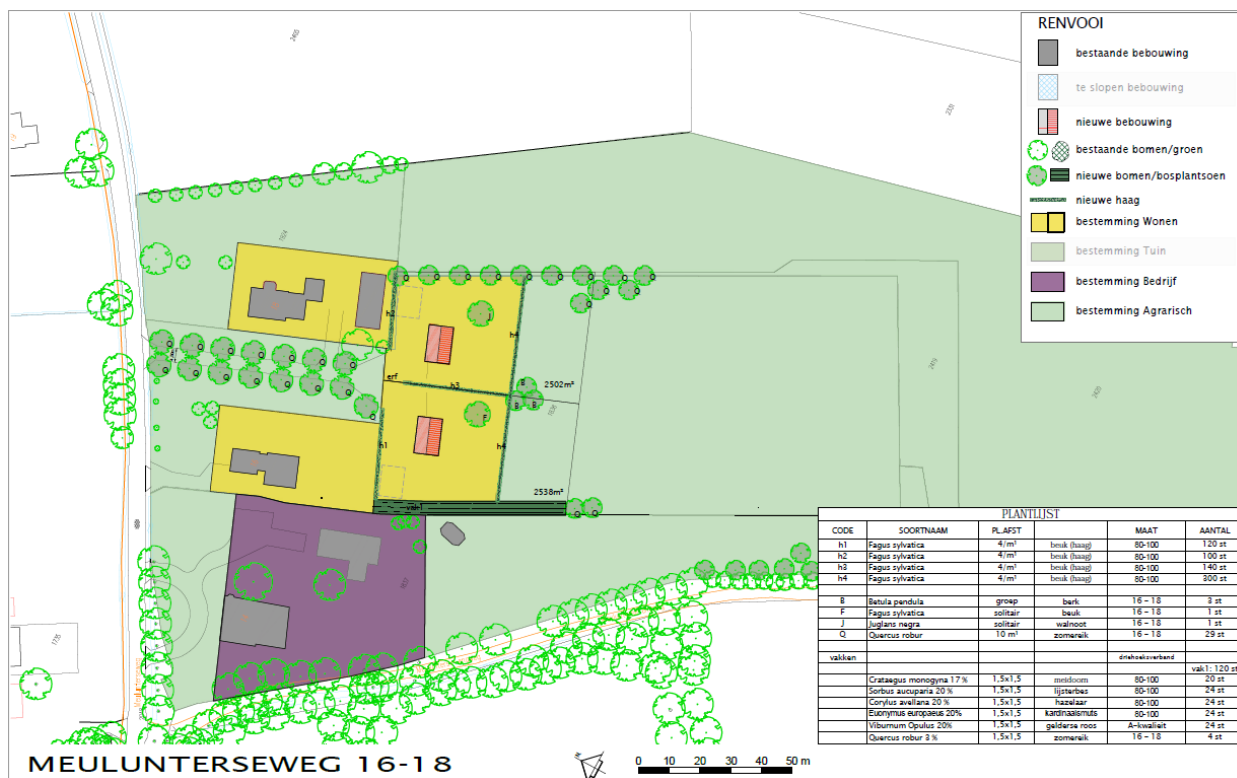
Een gedeelte van de meters wordt gebruikt om de twee nieuwe woningen op de percelen te realiseren. In totaal moeten er 2580 m² compenserende slooppeters aangeleverd worden. Deze meters worden in mindering gebracht van de inzetbare meters op het perceel. Er blijven daardoor 6575 m² inzetbare meters over om in te zetten voor andere plannen.



Figuur 1; Verbeelding huidig bestemmingsplan

2.2.3. LANDSCHAP EN GROENVOORZIENINGEN

Voor het buitengebied gelden een aantal kaders waaraan de landschappelijke inpassing moet voldoen. Dit zijn het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het Programma Buitengebied uit 2017. Het perceel ligt in het Engenlandschap. Het initiatief voorziet in de sloop van een groot aantal stallen op de Meulunterse Eng, wat grote winst is voor het waardevolle open gebied. Er worden twee woonpercelen toegevoegd, die grenzen aan de bouwvlakken van de bestaande woningen. Het toevoegen van twee woonpercelen samen met sloop van de stallen leidt per saldo tot minder bebouwing. De compacte erfopzet in combinatie met een houtsingel aan de zuidzijde langs de grens van het bouwvlak en enkele losse bomen op de noordelijke grens dragen bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.



Figuur 2. Gewenste situatie

In bovenstaande afbeelding is sprake van een gedeelde uitweg voor de nieuwbouwwoningen en de voormalige bedrijfswoning op nr. 18. Gedurende de procedure is gebleken dat de wens bestaat om de bestaande uitweg naar het perceel (ten noorden hiervan) te blijven gebruiken. Deze uitweg loopt over grond met een agrarische bestemming. Gelet op de periode dat deze uitweg aanwezig is, en het feit dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing hiervan, kan de uitweg in gebruik blijven. Dit houdt tevens in dat de aansluiting op de uitweg in bovenstaande afbeelding komt te vervallen.

2.2.4. BEELDKWALITEIT

Qua bebouwing worden maximaal 2 woningen met bijgebouwen toegevoegd. Bij de beoordeling van deze bouwplannen wordt getoetst aan de geldende welstandseisen. Hiermee is geborgd dat de bebouwing voldoet aan de ruimtelijke eisen die gelden in het buitengebied.

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

Het Rijk heeft haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De (13) nationale belangen die daaruit voortvloeien, zien vooral op netwerken en milieu-aspecten: elementen waar het bestemmingsplan Lunteren, Meulunterseweg 16-18 niet direct aan raakt. Overigens geldt dat een goed participatietraject (zorgvuldige afweging en transparant besluitvormingstraject) ook een nationaal belang vertegenwoordigt. Met de te doorlopen procedure (zie paragraaf 1.3) zijn wij ervan overtuigd aan deze voorwaarde te voldoen.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijk structuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

3.2.2. BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (DECEMBER 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk en integraal te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

3.2.3. NATIONAAL SAMENWERKINGSPROGRAMMA LUCHTKWALITEIT

In Nederland werken de Rijksoverheid, provincies en lokale overheden samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Zij doen dat binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De NSL-partners nemen veel maatregelen om de luchtkwaliteit te

verbeteren. Zo ook door te onderzoeken of de EU-normen voor luchtkwaliteit niet overschreden worden. Daarom vindt er vanaf 2010 jaarlijks monitoring van het NSL plaats.

In de monitoringstool voeren overheden jaarlijks de meest actuele gegevens in. Daarbij gaat het om verkeersgegevens, bebouwingsdichtheid langs de wegen, de voortgang van maatregelen en projecten maar ook kenmerken van de veehouderij. Daaruit komt een monitoring rapportage uit die de stand van zaken weergeeft en ook plekken aanwijst in Nederland die meer aandacht moeten krijgen.

Het perceel waar de functiewisseling plaatsvindt, is opgenomen op de lijst met vergunning plichtige inrichtingen in het kader van de NSL. Dit houdt in dat de agrarische activiteiten zorgen voor een aanzienlijke uitstoot van fijnstof. Met de opheffing van het bedrijf, wordt dus een belangrijke ambitie in het kader van de NSL verwezenlijkt, namelijk de vermindering van fijn stof producerende inrichtingen.

3.2.4. WATER

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

De kern van het advies van de commissie Waterbeheer 21e eeuw is het water meer ruimte geven voordat het die ruimte neemt. Dit betekent dat in het landschap en de stad meer ruimte beschikbaar moet komen voor het opslaan van water. De strategie van het waterbeleid valt uiteen in drie sporen:

- anticiperen in plaats van reageren;
- meer ruimte naast techniek;
- vasthouden, bergen en afvoeren.

De Watertoets is een direct gevolg uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw. Het beschrijft het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De zogenaamde waterparagraaf is verplicht en wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het Nationaal Waterplan is het formele plan van de Rijksoverheid voor het nationale waterbeleid, waarin hoofdlijnen, principes, richting en een vooruitblik richting 2050 zijn opgenomen. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Dit plan is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan heeft betrekking op het gehele watersysteem, zowel oppervlaktewater, grondwater als de bijbehorende waterkeringen, oevers en dergelijke. Het waterbeleid voor het stedelijk gebied is erop gericht om opgaven voor natuur, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. De watertoets wordt verder uitgewerkt in paragraaf 4.4.

Waterwet (Ww)

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

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

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

3.2.5. ECOLOGIE/NATUUR

De Nederlandse natuur wordt op verschillende wijzen beschermd. Op provinciaal niveau worden regels gesteld voor de bescherming van het Gelderse Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelzones (GO) in de Provinciale Omgevingsvisie en -verordening. Op landelijk niveau zijn sinds 1 januari 2017 drie wetten samengevoegd in de zogenaamde Wet Natuurbescherming. De

nieuwe Wet Natuurbescherming (Natuurwet) voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. De nieuwe wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en wijzigt onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet milieubeheer, de Wet ammoniak en veehouderij, de Crisis- en herstelwet en de m.e.r.-regelgeving.

Natura 2000

De natuur binnen de Europese Unie is van grote biologische, esthetische en economische waarde. Om deze natuur te behouden heeft de Europese Unie het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden. Voor Nederland gaat het in totaal om 162 gebieden waaronder de Veluwe (gebiednr. 57) en (deels) het Binnenveld (gebiednr. 65) in de gemeente Ede. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur, geldt een vergunningplicht. Hierdoor is een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor natuurgebieden. Vergunningen worden door de Provincie verleend en soms door het ministerie van Economische Zaken.

Stikstofdepositie (Programma Aanpak Stikstof - PAS)

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten. In paragraaf 4.5.1 wordt nader ingegaan op dit aspect.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. OMGEVINGSVISIE GELDERLAND

Ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. De omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden en daarmee het geldende toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Op 28 juni 2017 zijn de meest recente wijzigingen in de omgevingsvisie vastgesteld.

Voor de realisatie van het onderhavige project is het van belang om vast te stellen dat in de nieuwe Omgevingsvisie de vastgestelde contouren van stedelijke vernieuwing zijn losgelaten. De sturing en beoordeling van plannen wordt in de nieuwe Omgevingsvisie hoofdzakelijk gebaseerd op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik en het woningbouwprogramma.

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening en omgevingsbeleid hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven voor stedelijke functies, via beleidskaders begeleidt naar een optimale locatiekeuze. Nadrukkelijk wil de provincie de ladder inzetten voor het 'goede gesprek' over ruimtelijke ontwikkelingen of initiatieven. In de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is de Rijksladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) geïncorporeerd.

Doelen van de Gelderse ladder zijn:

- Begeleiden van de bundeling van de verstedelijking in Gelderland en op gepaste wijze ruimte geven aan spreiding van stedelijke functies in landelijk gebied. De provincie faciliteert het actuele veranderingsproces van nieuwbouw naar beheer en vernieuwing stedelijk gebied.
- Voorkomen van nieuwe ontwikkelingen die ten koste gaan van bestaand stedelijk gebied (m.a.w. omvorming van bestaand stedelijk gebied bevorderen).
- Bevorderen van vraaggerichte programmering waarbij de behoefte aan de betreffende stedelijke functie centraal staat en aangetoond moet worden.
- Stimuleren van overtuigende motivering in en transparante besluitvorming over ruimtelijke plannen.

Uitgangspunten voor de Gelderse ladder:

- Bij verstedelijking in eerste instantie de focus leggen op de bestaande voorraad aan gebouwen (denk aan hergebruik en transformatie) en in tweede instantie aan beschikbare gronden (denk aan nieuwbouw). Eerst in stedelijk gebied dan in landelijk gebied.
- Het stedelijk gebied niet bij voorbaat volbouwen. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptatie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om 'open' plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.
- Aandacht voor stads- en dorpsrandzones door introductie van het al dan niet grenzen aan bestaand stedelijk gebied.
- In z'n algemeenheid geeft grondeigendom alleen geen recht om te mogen bouwen.

Randvoorwaarden bij locatiekeuze:

- Behoefted stedelijke functie aantonen in relatie tot de bestaande of te herstructureren voorraad.
- Meer aandacht voor passende ontsluiting en betere benutting van multimodale knooppunten.
- Meewegen van gebiedskwaliteiten en omgevingscondities op gebied van milieu, gezondheid en veiligheid.
- Rekening houden met het generieke beleid voor de betreffende functie en de daarbij behorende gebiedscategorieën

De Gelderse ladder omvat zes stappen om tot een zorgvuldige afweging van locatiekeuzes voor stedelijke functies in stedelijk én in landelijk gebied te komen. De Gelderse ladder is een

verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking en is verankerd in de omgevingsverordening.

In de Ontwerp Omgevingsvisie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik als volgt opgebouwd.

- 1) Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte;
- 2) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a blijkt dat sprake is van een actuele behoefte, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gebouwen door herstructurering, transformatie of anderszins;
- 3) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van beschikbare gebouwen kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 4) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel c, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre in de behoefte kan worden voorzien door benutting van bestaande bebouwing in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 5) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel d, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;
- 6) Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel e, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Belangrijk is dat de toepassing van de Gelderse ladder niet ‘mechanisch’ gaat werken. Dat betekent dat de ladder niet als een strak keurslijf moet gaan dienen maar als een richtinggevend instrument. Het is een instrument voor het goede gesprek, zo vroeg mogelijk in het plantraject.

Inhoudelijke afweging

Het initiatief is gebaseerd op het gemeentelijk functiewisselingsbeleid. Dit beleid is gestoeld op mogelijkheden die worden geboden in de provinciale Omgevingsvisie. Gelet op de beperkte toevoeging van woningen (i.c. twee), valt het plan niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat er geen uitgebreide onderbouwing op basis van de Ladder van Duurzame Verstedelijking nodig is. Overigens is uiteraard wel beschouwd of de ontwikkeling zich verhoudt met de regionale behoefte aan woningbouw, en dat is het geval.

Voor het overige haakt het plan aan bij een aantal specifieke onderdelen uit de omgevingsvisie. Deze worden hierna beschreven.

3.3.1.1. Food Valley

Ede ligt in de Foodvalley; het is een belangrijke voedingsbodem voor de Nederlandse economie en een inspirerende kennisregio in Europa. Karakteristiek voor FoodValley zijn de toonaangevende innovatie en vakkennis op het gebied van agrofood, het aantrekkelijke vestigingsklimaat en de groene leefomgeving.

De regio wil in een goede balans de specifieke kwaliteiten verder ontwikkelen. Deelaspecten daarbij zijn: werken, onderwijs, wonen, bereikbaarheid, vernieuwing landbouw, duurzaamheid en

kwaliteit van de leefomgeving. De regio heeft deze doelen opgenomen in de (concept-) Gebiedsagenda van de regio FoodValley.

De provincie en haar partners streven in de regio naar de inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om de opgaven in FoodValley waar te maken. De gezamenlijke inspanningen, opgenomen in de Omgevingsvisie en in de Gebiedsagenda van de regio, richten zich op vijf speerpunten:

Bedrijven en bedrijvigheid

- ✓ de Topsector Food verder uitbouwen;
- ✓ het toerisme verder ontwikkelen;
- ✓ bedrijventerreinen;
- ✓ ontwikkelen bedrijventerreinen en kennisas

Onderwijs en arbeidsmarkt

- ✓ de kennisas Ede - Wageningen versterken;
- ✓ een goede match tussen onderwijs en arbeidsmarkt realiseren;

Mobiliteit en bereikbaarheid

- ✓ bepalen van de beste locaties voor gespecialiseerde bedrijfsterreinen;
- ✓ mobiliteitsmanagement;
- ✓ een aantal knelpunten aanpakken;

Wonen en woningmarkt

- ✓ afstemming van de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- ✓ woonbeleid ook laten gaan over het bestaande woningaanbod;

Kwaliteit leefomgeving en duurzaamheid

- ✓ dynamiek is nodig om de economische waarde te behouden;
- ✓ anticiperen op meer extreme weersomstandigheden

Vitaal Buitengebied

De provincie streeft naar een vitaal buitengebied en stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moet versterken. Voor nieuw 'rood' in het buitengebied geldt dat afgewogen moet worden of dit qua aard en schaal passend is in dit buitengebied. Specifiek voor functieverandering naar werken geldt dat hergebruik van vrijkomende gebouwen het uitgangspunt moet zijn. De initiatiefnemers dragen daarvoor in eerste instantie de verantwoordelijkheid en de provincie voert daarbij een beperkte regie.

3.3.2. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden op 18 oktober 2014 en geüpdatet op 28 juni 2017. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie. In de verordening bijvoorbeeld bepaald dat nieuwe woningbouwlocaties dienen te passen binnen de daarvoor opgestelde Woonprogramma's.

Het gebied valt daarnaast in de Groene Ontwikkelingszone. Het uitgangspunt van deze zone is dat ontwikkelingen alleen mogelijk worden gemaakt, als dit geen aantasting van de kernkwaliteiten van het gebied tot gevolg heeft. Gelet op de grote mate van sloop, in combinatie met de landschappelijke versterking, die dit plan met zich meebrengt, is er juist sprake van een versterking van de kernkwaliteiten van het gebied. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de Groene Ontwikkelingszone.

Andere aspecten die aandacht krijgen in de omgevingsverordening zien op sectorale aspecten die in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader worden besproken. Deze zijn ook in overeenstemming met de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

3.3.3. KWALITATIEF WOONPROGRAMMA GELDERLAND 2010-2019 EN HERIJKING KWANTITATIEVE AFSPRAKEN/ 'WERKEN AAN EXTRA WOONKWALITEIT IN REGIO FOOD VALLEY' (VAST TE STELLEN EIND 2017)

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In 2012 hebben de Gelderse gemeenten van de Regio FoodValley afspraken gemaakt over de verdeling van het woningbouwprogramma met de provincie Gelderland in het kader van het Kwalitatief WoonProgramma 2010 – 2019 (KWP3).

In 2014 heeft de provincie Gelderland een bevolkingsprognose opgesteld (Gelderse prognose 2014) dat als uitgangspunt is gebruikt voor het voorstel voor de kwantitatieve verdeling van de Gelderse FoodValley-gemeenten voor de periode 2015-2025. Het aantal woningen voor de Gelderse gemeenten bedroeg hierbij 11.500 en ca. 14.500 voor de gehele regio FoodValley. Voor Ede is toen een aantal van 4.000 woningen opgenomen. Afspraak destijds was dat frequent zou worden gemonitord.

Inmiddels zijn eind 2016/ medio 2017 nieuwe prognoses beschikbaar gekomen die - samen met een inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren - leiden tot positieve aanpassing van de kwantitatieve afspraken van 2015. Voorzien wordt voor de periode 2018-2027 voor de gemeente Ede een bandbreedte van ca 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte plus overloop Utrecht (ordegrrootte 5.700 woningen).

Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley' (besluitvorming voorzien eind 2017).

3.3.4. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOODVALLEY 2016

Op 23 maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde regionale functieveranderingsbeleid vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het bestaande regionale functieveranderingsbeleid van de Regio FoodValley. Regionaal is namelijk geconstateerd dat het functieveranderingsbeleid enigszins gedateerd is geraakt en er is inmiddels ruime praktijkervaring met functieverandering opgedaan. Dit was aanleiding voor een actualisatie. Het beleidsdocument 'Functieveranderingsbeleid Regio FoodValley 2016' is primair geen nieuw beleid, maar een samenvoeging en actualisering van de bestaande beleidsdocumenten.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. STRUCTUURVISIE BUITENGEBIED EDE

De Structuurvisie buitengebied Ede is voor de gemeente een toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak;
- een sterke samenhang tussen stad en land;
- een sterk Groen blauw casco;
- een sterke eigenheid van Ede.

3.4.2. PROGRAMMA BUITENGEBIED

Omgevingskwaliteit

De transformaties in regelgeving van het Rijk en provincie en de veranderingen die spelen in het buitengebied, vormden voor de gemeente Ede de aanleiding om een Programma Buitengebied op te stellen. Het Programma Buitengebied vormt een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor het buitengebied dat is vastgelegd in de Structuurvisie 2011.

Het doel van het Programma Buitengebied is om een actueel, integraal kader te bieden, om het buitengebied vitaal te houden en voorbereid te zijn op huidige- en toekomstige ontwikkelingen, en daarbij de omgevingskwaliteit van het gebied te behouden en te versterken. Het Programma Buitengebied richt zich hiervoor op vier thema's:

- de agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling
- niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten
- verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden
- omgevingskwaliteit, waaronder onder andere landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.
- Natuur en landschap worden in het programma gezien als omgevingskwaliteit. De kracht van Ede bestaat uit de verschillende landschapstypes in het buitengebied. De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de omgeving/ landschapstypes versterken. Dit wordt gedaan door middel van uitnodigingsplanologie, waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen randvoorwaarden en doelen worden gedefinieerd per gebiedstype. Daarnaast moet een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van de omgeving.

3.4.3. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID

De afgelopen jaren is het functieveranderingsbeleid in Ede succesvol geweest. Er is circa 130.000 m² voormalige agrarische gebouwen gesloopt. Er zijn in een tijdspanne van 8 jaar ruim 100 woningen en circa 25 niet-agrarische bedrijven (grotendeels agrarisch of bouwgerelateerd) via dit beleid in het buitengebied toegevoegd. We zien dat de eerste jaren vanaf 2008 de nadruk lag op het toevoegen van woningen. De laatste jaren is het aantal functieveranderingen naar niet-agrarische bedrijven toegenomen.

Momenteel is een actualisatie van het beleid in voorbereiding. Doelstelling van het geactualiseerde beleid is om de mogelijkheden van het instrumentarium van functieverandering optimaal te benutten, zodat kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt met inzet van een zo groot mogelijke oppervlakte aan sloopmeters. En dat op een ruimtelijk verantwoorde wijze. Uitgangspunten daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit, sociale kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur.

3.4.4. VIGEREND PLANOLOGISCH REGIME

Op dit moment gelden de bestemmingsplannen 'Agrarisch buitengebied Ede 2012' en het postzegelplan 'Lunteren, Meulunterseweg 14-16' in het plangebied. De huidige bestemming is agrarisch en er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan. Daarnaast liggen er nog een aantal dubbelbestemmingen op dit perceel.

3.4.5. DUURZAAMHEID

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

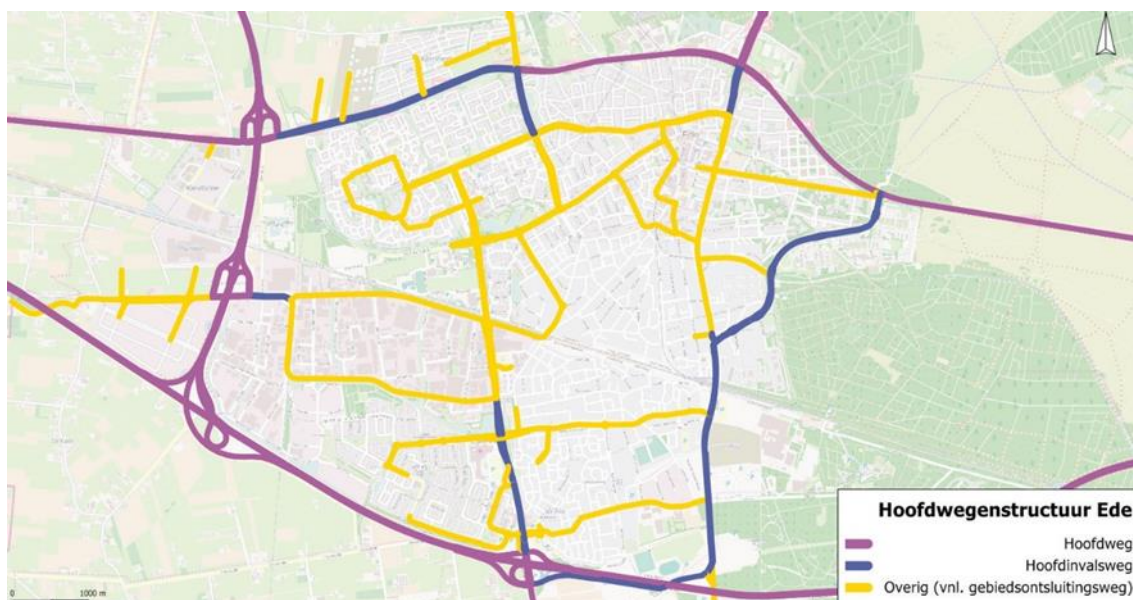
Daarnaast betekent duurzaamheid werken aan beperking van het autoverkeer, aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor openbaar groen (dat zorgt voor verkoeling en voor opname van het broeikasgas CO₂).

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

Met name in hoofdstuk 4 van deze toelichting van het bestemmingsplan zal op al deze aspecten worden ingegaan. Zowel het rijk als de provincie Gelderland vragen van de gemeente om in bestemmingsplannen rekening te houden met duurzaamheid. Daarbij moet de gemeente gebruik maken van de Ladder voor duurzame verstedelijking en van de Gelderse duurzaamheidsladder. Hierboven (onder 3.2 en 3.3) hebben wij beschreven hoe wij met deze spelregels voor duurzaamheid zijn omgegaan. In paragraaf 4.13 wordt beschreven welke ambities de gemeente voorstaat op het vlak van duurzaamheid in het centrumgebied.

3.4.6. VERKEERSBELEID

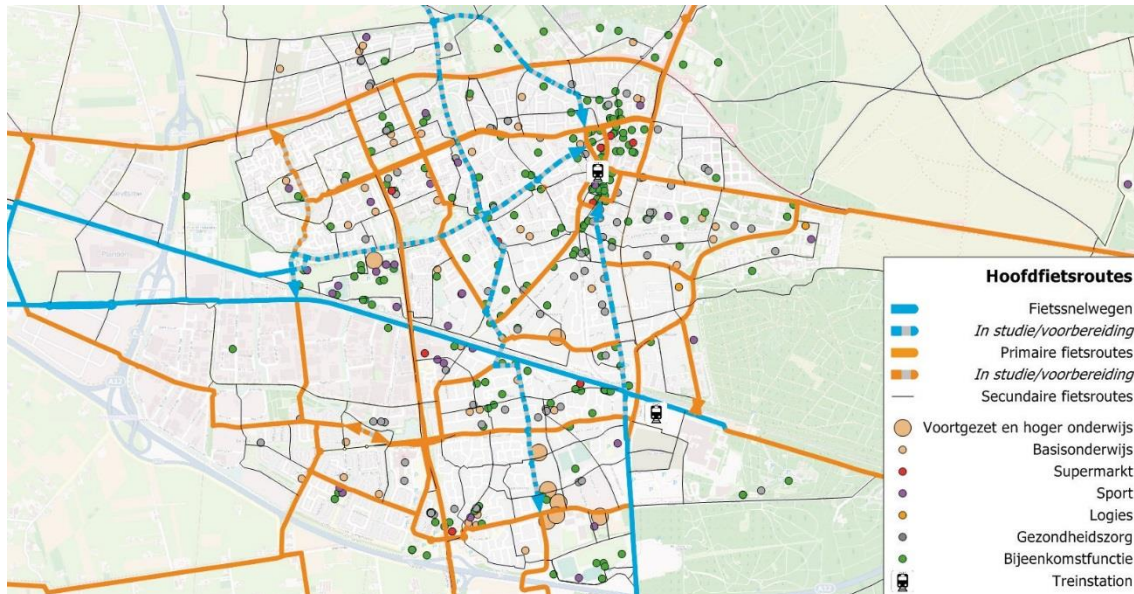
In het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) uit 2014 zijn de beleidskaders vastgesteld voor verkeer en vervoer in de gemeente Ede. In het GVVP is onder meer de wegcategorisering vastgesteld en de hoofd fietsstructuur. De uitgangspunten voor de fiets zijn worden verder in detail uitgewerkt in het Fietsmobiliteitsplan, dat is vastgesteld in het voorjaar van 2016. Ten slotte zijn voor deze ruimtelijke ontwikkelingen ook nog de Nota Zandwegen en de Nota Parkeernormeringen van belang. De Nota Parkeernormeringen is vastgesteld in 2016 en op onderdelen herzien in 2017.



Figuur 3; Hoofdwegenstructuur Ede

3.4.7. FIETSBELEID

In het GVVP is tevens aandacht voor de fiets. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Er zijn utilitaire en recreatieve fietsroutes aangewezen. Deze routes dienen te voldoen aan vier eisen van fietsvriendelijkheid, namelijk: directheid, veiligheid, comfort en samenhang. In het kader van het Fietsmobiliteitsplan wordt een groot aantal fietsprojecten gerealiseerd die dit hoofdnetwerk moet versterken met infrastructurele oplossingen. Ook diverse andere fietsstimulerende maatregelen zijn opgenomen in het Fietsmobiliteitsplan.



Figuur 4; Hoofdfietsroutes

3.4.8. WATER

3.4.8.1. Watertoets

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

3.4.8.2. Waterplan

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei & Eem. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Gemeentelijk rioleringsplan worden beschreven zijn:

- We streven naar een duurzame en gezonde stad
- We blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- We houden schoon water schoon
- We hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- We gebruiken regenwater waar het valt
- We benutten de inrichting van de openbare ruimte
- We gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken

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

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

3.4.8.3. Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.4.9. HANDBOEK GROENSTRUCTUUR EN GROENBELEID EDE

Op 20 november 2003 heeft de gemeenteraad voor alle kernen van de gemeente een beleidsplan over groenstructuren vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en de structurerende beplanting. Dit is in kaart gebracht in het groenstructuurplan. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

In het plan is een visie vastgelegd voor de kernen. De kern Ede ligt in drie zones, de Gelderse vallei aan de westzijde, de overgangszone in het middengebied en het bos en bosrandzone (Veluwe) aan de oostzijde. Centraal voor Ede staat het versterken van deze zones in de beleving van de groenstructuur. Het versterken van de verschillende landschappelijke karakters en versterken van de groenvoorzieningen.

3.4.10. NOTA 'ERFGOED MET PERSPECTIEF' (2010)

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

3.4.11. NOTA ARCHEOLOGIE IN EVENWICHT (2012)

Op basis van de Erfgoedwet zijn gemeenten verplicht bij het bestemmen van grond rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

3.4.12. CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoedbeleid. Het is een cultuurhistorische database en ruimtelijk beleidskader waarin aanwezige en te verwachten aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen voor het eerst bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen.

De cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

3.4.13. ERFGOEDVERORDENING (2017)

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

3.4.14. ERFGOED MAAKT EDE: ACTUALISATIE ERFGOEDBELEID (2017-2018)

Het gemeentelijke beleid voor het cultureel erfgoed (CHW) wordt op dit moment vernieuwd. In voorbereiding op de komst van de Omgevingswet moet ook de informatie op de CHW worden geactualiseerd. Het bijwerken van de cultuurhistorische database verloopt in fasen.

Besluitvorming omtrent nieuw erfgoedbeleid vindt plaats in januari 2018, maar heeft geen gevolgen hebben voor de regeling in dit bestemmingsplan.

3.4.15. CONCLUSIE

De toets aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wijst uit dat het plan past in de kaders. Met uitvoering van het plan wordt een grootschalig bedrijf, dat zorgt voor een forse bijdrage aan de fijn stofdepositie, beëindigd. Met toepassing van het functiewisselingsbeleid worden twee bedrijfswoningen als burgerwoning aangemerkt, en twee nieuwe burgerwoningen toegevoegd. Dit leidt op zichzelf tot een verbetering van de landschappelijke aansluiting bij de waarde van het gebied. Daarnaast worden, op basis van het inrichtingsplan, de landschappelijke kernkwaliteiten van het gebied versterkt.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1. 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, milieu en kabels en leidingen. Per onderdeel worden het beleid en/of de van toepassing zijnde wetgeving weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de - indien van toepassing - consequenties voor het bestemmingsplan.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

4.2.1. TOETSINGSKADER

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

4.2.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Ten noordoosten, noorden en noordwesten van het perceel liggen in totaal 4 percelen met aanduiding 'Agrarisch bedrijf, groot' en 'intensieve veehouderij'. Voor de Meulunterseweg 21 in Lunteren is onlangs een functiewisseling van 'Agrarisch bedrijf, groot' en 'intensieve veehouderij' naar 'wonen' toegepast. Ten westen ligt ook nog een bestemming 'Bedrijven'.

Ten zuiden en ten (zuid)oosten liggen in de omgeving geen (agrarische) bedrijven, maar is er sprake van een open gebied richting de kern Lunteren en het bosgebied boven Lunteren.

De toe te voegen woningen worden, voor het aspect 'geur' beschermd als (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Dit vloeit voort uit het functiewisselingsbeleid. Ze vormen in dat opzicht geen belemmering voor de bedrijven in de omgeving.

Goed woon- en leefklimaat

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek worden gedaan of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat te garanderen is. Aspecten van belang zijn geluid, geur, (fijn) stof en gezondheid.

In de directe omgeving van de Meulunterseweg 16 -18 in Lunteren zijn enkele agrarische bedrijven, namelijk aan de Meulunterseweg 15, 19 en 22. Het perceel Meulunterseweg 14 in Lunteren heeft de bestemming "bedrijf". Hier is een kleinschalig bedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 2 (zie staat van bedrijfsactiviteiten bij het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied 2012 voor de toegestane functies'). Ook zijn er in de (verdere) omgeving enkele woningen met de nadere aanduiding agrarische nevenactiviteit gelegen.

De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen Meulunterseweg 16 en 18 in Lunteren krijgen de bestemming "wonen". Achter die bestaande (bedrijfs)woningen mogen twee nieuwe woningen worden gebouwd. Het agrarische bedrijf stopt en door amovering van de agrarische opstallen komen meer dan genoeg sloopmeters beschikbaar voor de gewenste functiewisseling.

Uitgaande van een gemengd gebied komt de naast de Meulunterseweg 14 gelegen nieuwe woning op voldoende afstand (> 10 meter) tot het bouwvlak van nr. 14. Voor de in omgeving gelegen agrarische bedrijven behouden de voormalige agrarische bedrijfswoningen (nrs. 16 en 18 alsmede de twee nieuwe woningen in het kader van de 'rood voor roodregeling') de beperkte bescherming van enkel een vaste afstand van 50 meter, welke zij nu ook hebben op grond van de Wet geurhinder en veehouderij. De woningen zijn gelegen op een afstand van meer dan 50 meter.

Om het goede woon- en leefklimaat te garanderen, is een onderzoek naar de gecumuleerde geurbelasting vanwege veehouderijen uitgevoerd, in opdracht van aanvrager.¹ Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de heersende geurbelasting bij de geplande nieuwe woningen correspondeert met een redelijk goed woonklimaat.

De cumulatieve geurbelasting op het receptorpunt is berekend voor de in bijlage 1 van het rapport opgenomen veehouderijen. In bijlage 2 is de gehanteerde modelinvoer vermeld. Uit de berekening blijkt dat ter hoogte van het plangebied een achtergrondbelasting te verwachten is van 11,9 ouE/m³. Op basis van onderstaande tabel blijkt de beoordeling leefklimaat als redelijk goed valt te noemen.

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ouE/m ³	%	
1 – 3	< 5	Zeer goed
4 – 8	5 – 10	Goed
9 – 13	10 – 15	Redelijk goed
14 – 20	15 – 20	Matig
21 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
29 – 38	25 – 30	Slecht
39 – 50	30 – 35	Zeer slecht
51 – 65	35 – 40	Extreem slecht

Tabel: Referentiewaarden

Gelet op de aanwezige (in het algemeen vrij ruime) afstanden tussen de geplande woningen en de verschillende bestemmingen valt ook geen geluidhinder van de bedrijven in de directe omgeving te verwachten.

Door de opheffing van het pluimveebedrijf ter plaatse van de nieuwe woningen is er sprake van een verbetering van de milieubelasting naar de omgeving toe (vooral door afname fijnstof vanwege het pluimveebedrijf). Mede ook omdat het op te heffen pluimveebedrijf in een zone ligt tussen het agrarische gebied met veehouderijen en een gebied met weinig tot geen agrarische bedrijven.

De agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied hebben ook geen hoge concentraties van soorten dieren die met het oog op de gezondheid (zoals fijnstof) een dermate grote belasting op het plangebied geven dat in het kader van een afweging van een goede ruimtelijke ordening er geen sprake zou zijn van een voor het buitengebied redelijk woon- en leefklimaat.

4.2.3. CONCLUSIE

De toe te voegen woningen worden beschermd als (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en zullen in dat opzicht geen belemmering vormen voor de andere bedrijven.

Ter plaatse is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat, wat gezien de locatie in het buitengebied (geen bebouwde kom) als ruim voldoende valt te kwalificeren.

4.3. Bodem

4.3.1. REGELGEVING EN BELEID

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31

¹ Geuronderzoek Meulunterseweg 16 in Lunteren, SPA WNP ingenieurs. kenmerk 21720585.R02, aangevuld op 18 mei 2018, kenmerk 21720585.R02a

mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

4.3.2. SITUATIE PLANGEBIED

De onderzoekslocatie is gelegen aan de Meulunsterseweg 16 te Lunteren, is kadastraal bekend onder de gemeente Ede, sectie H, nummer 1838 en heeft een totaal oppervlak van respectievelijk 17.170 m². Het betreft een agrarisch erfperceel. Naast de aanwezige woningen en (voormalige) bijgebouwen is het buitenterrein deels voorzien van een puinverharding. Op de onderzoekslocatie was in het verleden tevens sprake van fruitteelt en is derhalve verdacht voor bestrijdingsmiddelen.

Conclusies uitgevoerd verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek

Gezien de beschikbare historische (bodem)informatie betreft het een locatie waar (plaatselijk) onder andere puin, baksteen en asbestverdacht (plaat)materiaal in voornamelijk de bovengrond zal worden aangetroffen. In de bovengrond zullen licht tot plaatselijk matig en/of sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's en/of OCB's worden gemeten. De ondergrond ter plaatse is vermoedelijk schoner. Tevens kan (plaatselijk) de grond sterk verontreinigd zijn met asbest. In het grondwater zullen licht tot plaatselijk matig en/of sterk verhoogde concentraties aan zware metalen worden gemeten. Dit betreft de algemene kwaliteit van de bodem binnen de projectlocatie. Door voormalige bedrijfsmatige activiteiten kan plaatselijk ook sprake zijn van (punt)verontreinigingen met minerale olie.

4.3.3. CONCLUSIE

De te verwachten bodemkwaliteit op basis van de beschikbare historische (bodem)informatie geeft een summier beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie. In het kader van de omgevingsvergunning dient derhalve ter plaatse van de projectlocatie een verkennend bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Dit betreffende onderzoek kan plaatsvinden na de sloop van de aanwezige bijgebouwen ter plaatse. Verwacht wordt dat de resultaten van het verkennend bodem- en asbestonderzoek en een mogelijk uit te voeren nader bodem- en asbestonderzoek er niet toe zal leiden dat het bestemmingsplan wat betreft Bodem financieel niet meer uitvoerbaar is.

4.4. Water

4.4.1. ALGEMEEN

Watertoets

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

4.4.2. SITUATIE PLANGEBIED

Het huishoudelijk afvalwater van de drie nieuwe woningen wordt afgevoerd naar het gemeentelijk drukriool. Hemelwater mag niet op het drukriool worden afgevoerd, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Rondom het perceel liggen hiervoor C-watergangen conform de legger van het waterschap Vallei en Veluwe. Het hemelwater mag ook op eigen terrein geborgen en geïnfiltreerd worden in de bodem.

Aangezien meer verhard oppervlak wordt gesloopt (9013 m² agrarische opstallen) dan verhard oppervlak wordt toegevoegd op het huidige perceel (twee nieuwe woningen met bijgebouwen maar circa 500 m²), hoeft bij afvoer naar de C-watergangen geen compensatie plaats te vinden worden in de vorm van aanleg van extra waterberging.



Figuur 5; Kaart met C-watergangen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe.

4.4.3. CONCLUSIE

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit plan.

4.5. Ecologie

4.5.1. ALGEMEEN

De Wet natuurbescherming is gericht op:

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

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

4.5.1.1. Zorgplicht

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

4.5.1.2. Soortbescherming

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

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

- andere soorten (*artikel 3.10*).

4.5.1.3. *Gebiedsbescherming*

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

Natura 2000

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

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

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

4.5.1.4. *Houtopstanden*

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

4.5.1.5. *Natuurnetwerk Nederland*

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

4.5.2. **RESULTATEN**

Op 13 februari 2018 is er door Blom Ecologie een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Meulunterseweg 16 te Lunteren uitgevoerd.

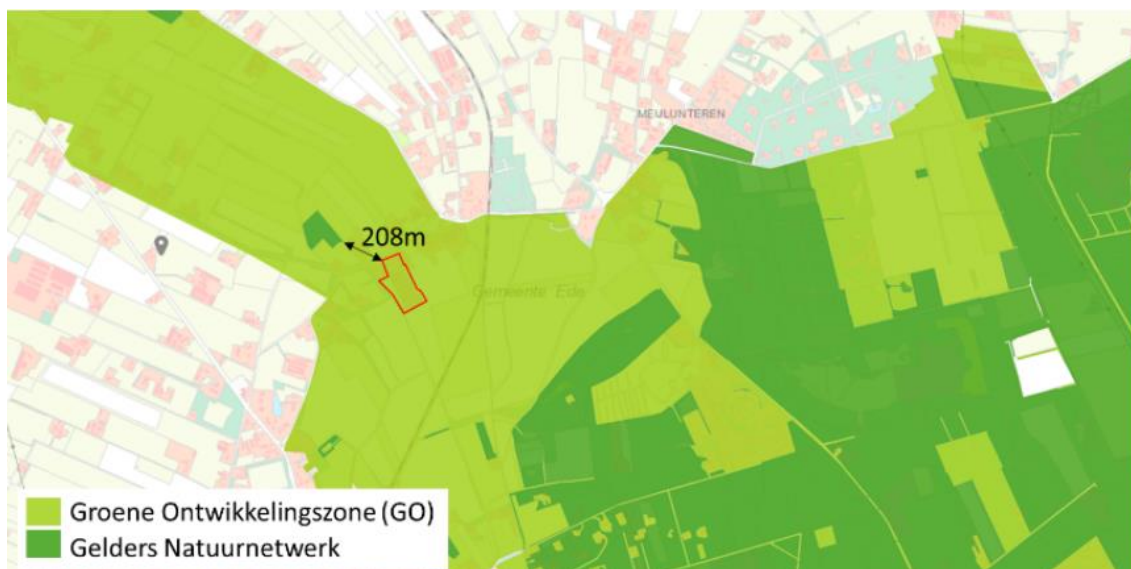
4.5.2.1. *Gebiedsbescherming Natura 2000*

De locatie is gelegen op 640 meter afstand van het Natura 2000-gebied de Veluwe. De werkzaamheden gedurende de ontwikkeling kunnen leiden tot een tijdelijke toename in stikstofdepositie (projecteffect). Een toename in stikstofdepositie kan een effect sorteren op kwetsbare en gevoelige habitattypen. Blom Ecologie geeft aan dat het projecteffect bij soortgelijke projecten

en de afstand tot kwetsbare habitats dat de stikstofdepositie onder de drempelwaarde van 0,05 mol/hectare/jaar blijft. Tevens geldt voor de overige effecten (trillingen, geluid, optische verstoring etc.) dat de afstand tot omliggende Natura 2000-gebieden per te groot is.

4.5.2.2. *Natuurnetwerk Nederland GNN/GO*

De onderzoekslocatie is gelegen binnen de Groene Ontwikkelzone.



Figuur 6; Situering perceel

In de Groene Ontwikkelingszone geldt dat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Bij de sloop van zes veestallen en realisatie van twee nieuwe burgerwoningen zullen er geen negatieve effecten optreden met betrekking tot de omgeving. Het verhard oppervlakte en/of het bebouwd areaal zal excessief afnemen en er zal hoogstwaarschijnlijk meer beplanting voor terug in de plaats komen. De ingreep zal derhalve niet tot een significante aantasting van het gebied leiden. De beoogde ingreep betreft de sloop van zes veestallen en de realisatie van twee nieuwe burgerwoningen.

4.5.2.3. *Houtopstanden*

Er is geen sprake van kap van houtopstanden, zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming.

4.5.2.4. *Soortbescherming*

De te slopen schuren vormen geen geschikte verblijfplaats voor strikt beschermde soorten. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor soorten die behoren tot het beschermingsregime habitatrictlijnsoorten, vogelrichtlijnsoorten of overige soorten. Vleermuizen maken mogelijke gebruik van de planlocatie tijdens het foerageren en migreren. De locatie en omgeving ervan worden incidenteel betreden door algemene amfibieën en zoogdieren. Op de planlocatie zijn geschikte nestlocaties voor algemene broedvogels aanwezig. Op de locaties zijn geen broedmogelijkheden voor uilen. In de omgeving komen steenuilen voor. Het habitat wordt geschikt voor de soort.

4.5.3. **CONCLUSIE**

Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel zijn een aantal maatregelen nodig om aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming te voldoen.

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodem-bewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts, geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (medio maart t/m medio juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundige gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.

4.5.4. BIODIVERSITEIT

Meulunteren is een buurtschap in de gemeente Ede ten noordoosten van Lunteren, in een oud agrarisch gebied. Op de historische kaart van 1850 is een kampen-landschap te zien. Er waren kleine akkertjes aanwezig, omzoomd door houtsingels. Nabij de buurtschap is plaatselijk een oud landbouwdek aangetroffen. Het zijn met mest opgehoogde akkers die vroeger rondom dorpen in het zandlandschap te vinden waren. Hierdoor is een dikke, donkere, voedselrijke laag (eerdlaag) in de bodem van het gebied ontstaan. In de eenheid is nu nog een aantal houtwallen aanwezig en een aantal bosjes die het gebied een kleinschalig en groen karakter geven. Bij de functiewijziging zal door de landschappelijk inpassing een bijdrage aan de biodiversiteit geleverd dienen te worden. Boerenschuren en loodsen die toegankelijk voor de vogels zijn, worden gebruikt om nesten in te maken. Enorme hoeveelheden kleine vliegende insecten worden door de boerenzwaluw in volle vlucht verzameld. Op erven met boerenzwaluwen broeden vaak ook andere typische erfvoegels, zoals de ringmus. Hoewel het gebied zich er uitstekend voor leent, zijn er vrij weinig soorten erfvoegels waargenomen. Dit geldt ook voor de onderzoekslocatie. Hierin dient versterking te worden gezocht, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestvoorziening, zoals een nestkast voor de steenuil. Steenuilen houden van een kleinschalig landschap en kennen een klein territorium van één of enkele erven.

4.6. Cultuurhistorie en Archeologie

4.6.1. REGELGEVING EN BELEID

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

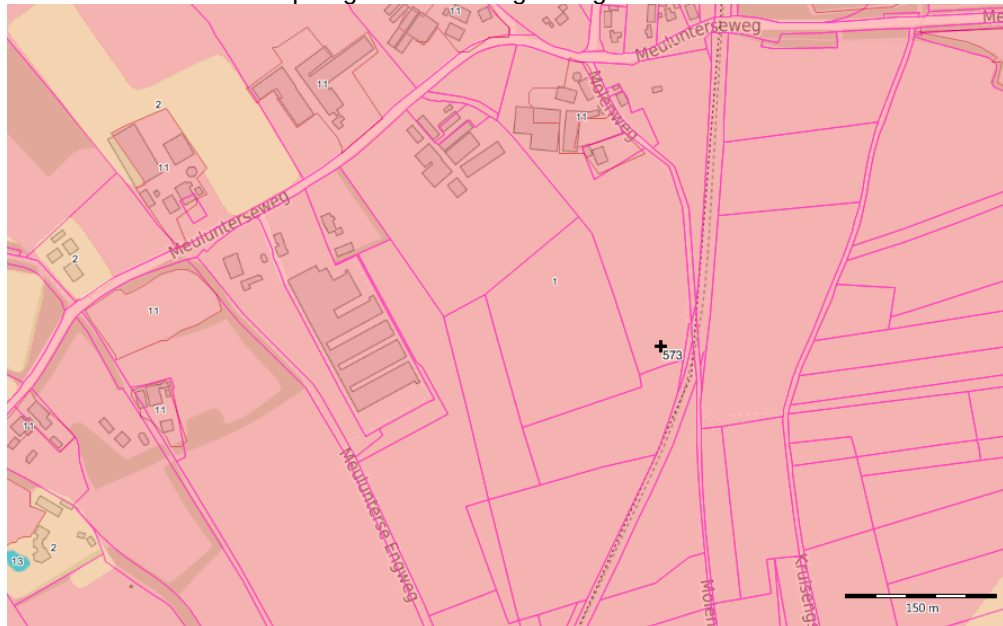
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

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

² Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

4.6.2. SITUATIE PLANGEBIED

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge integrale cultuurhistorische betekenis.



Figuur 7; Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500)

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.

Het plangebied is momenteel in gebruik als woning en als agrarisch terrein met bijgebouwen. In het huidige plan komen de nieuw te bouwen woningen op het gebied waar nu de schuren staan. Deze schuren zijn gefundeerd tot op het vorstvrije zand en plaatselijk onderkelderd. Het is waarschijnlijk dat de bodem hier tot en met het archeologische niveau is verstoord.

4.6.3. CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling zoals deze nu bekend is, op de locatie van de huidige schuren, levert geen bedreiging voor de archeologische waarden. Echter, in het overige deel van het plangebied dat een herbestemming krijgt, getuigt op de hoge verwachting op de Cultuurhistorische waardenkaart van Ede, is de trefkans op archeologische resten hoog. Uitvoering van de bestemming kan leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermde planologische regeling is noodzakelijk. Voor bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een vergunningverlening kunnen voorwaarden voor archeologisch onderzoek worden verbonden.

4.7. Geluid

4.7.1. WETTELIJK KADER

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

hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

4.7.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Het plangebied ligt binnen de akoestische invloedssfeer van de Meullunterseweg. In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorwegen of gezonde industrieterreinen gelegen. Aangezien met voorliggend bestemmingsplan twee nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Meullunterseweg worden mogelijk gemaakt, dient toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder plaats te vinden.

Gezien de grote afstand tussen het plangebied en de Meullunterseweg (circa 80 meter) en de lage verkeersintensiteit op de Meullunterseweg kan op voorhand worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied ruimschoots aan de voorkeurswaarde zal worden voldaan. Nader onderzoek is niet nodig.

4.7.3. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de geluidsgevoelige bestemmingen.

4.8. Luchtkwaliteit

4.8.1. WETTELIJK KADER

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds

maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

4.8.2. BESCHOUWING PLANGEBIED

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling valt ruimschoots binnen deze NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

4.8.3. CONCLUSIE

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

4.9. Verkeer en parkeren

4.9.1. REGELGEVING EN BELEID

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en VervoersPlan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', het Fietsmobiliteitsplan, de nota 'Voorrang voor de fiets' en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie, zoals vastgesteld in de nota parkeernormering.

Bij een ruimtelijk besluit wordt beoordeeld of door de nieuwe ontwikkeling mag de verkeersveiligheid, en doorstroming niet in positieve of negatieve zin worden beïnvloedt.

4.9.2. SITUATIE PLANGEBIED

4.9.2.1. Verkeerskundige functies in het gebied

De Meulunterseweg is een gebiedsontsluitingsweg waar 60 km/u gereden mag worden. Een extra ontsluiting op deze weg ten behoeven van de extra woningen is mogelijk. Er zal niet of nauwelijks sprake zijn van een toename aan verkeersbewegingen omdat de opstallen die worden afgebroken ook verkeer genereerden en dus wegvallen. Er zou zelfs sprake kunnen zijn van een afname van voertuigen. Maar zelfs een toename aan verkeer zou in dit geval verkeerskundig geen probleem zijn.

4.9.2.2. Parkeerbehoefte

Voor het perceel zal ook de parkeerbehoefte afnemen (woningen voor bedrijfsfunctie). Ook zal de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen kunnen worden gezien de beschikbare ruimte.

4.9.3. CONCLUSIE

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

4.10. Externe veiligheid

4.10.1. INLEIDING

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom invloedsgebieden ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij

overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

4.10.2. WETTELIJK KADER

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

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

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

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

4.10.3. BESCHOUWING

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

4.10.4. CONCLUSIE

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de plannen.

4.11. Veiligheid

4.11.1. BELEID/REGELGEVING

In de Wet veiligheidsregio's, met het daarbij horende Besluit veiligheidsregio's, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het

Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

4.11.2. BEREIKBAARHEID

De twee nieuw te realiseren woningen zijn bereikbaar via een nieuw aan te leggen toegangsweg. Om de bereikbaarheid voor hulpdiensten te garanderen, dient deze toegangsweg aan een aantal eisen te voldoen:

- Minimale doorgangshoogte: 4.2 meter
- Minimale doorgangsbreedte: 3,5 meter (over een breedte van ten minste 3,25 meter verhard)
- Minimale buitenbochtstraal: 10 meter
- Minimale binnenbochtstraal: 5,5 meter

Het bestemmingsplan laat de aanleg van een dergelijke weg toe. Uitvoering van de aanleg in overeenstemming met deze eisen is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

4.11.3. OPKOMSTTIJD

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie.

De opkomstnorm voor een industriefunctie is maximaal 10 minuten.

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

4.11.4. VEILIGHEID

In het kader van Externe Veiligheid is getoetst of het plan op zich zelf een risicobron vormt voor de omgeving of dat er in de omgeving risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plan. Dit blijkt niet het geval. Ten aanzien van Externe Veiligheid zijn dan ook geen nadere voorwaarden van toepassing.

4.11.5. CONCLUSIE

De planvorming wordt niet belemmerd vanuit het aspect veiligheid.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan functies als benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mogelijk maakt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen.

Artikel 6.2.1 van het Bro luidt als volgt:

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wro, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van één van bovenstaande categorieën, namelijk de bouw van één of meerdere woningen. Daarmee is het opstellen van een exploitatieplan in beginsel noodzakelijk.

Uitzondering op deze regel zijn onder andere die gevallen waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12, tweede lid, Wro). Hieronder valt ook de situatie waarbij de kosten zich beperken tot uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a, onder c, Besluit omgevingsrecht)

Het planschaderisico is in een overeenkomst doorgelegd aan de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de vergoeding in het kader van het gemeentelijke landschapsfonds.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Vanwege het gebruik van fibronil bij de bestrijding van bloedluizen, is het bedrijf aan de Meulunterseweg 16 in 2017 gedwongen te stoppen met de verkoop van eieren. Er is besloten om een functiewisseling te verkiezen boven reiniging van de schuren en de huisvesting van een nieuw koppel kippen, aangezien de daaraan verbonden kosten en risico's niet opwegen tegen de potentiële opbrengst.

De functiewisseling, waarbij twee woonpercelen worden gerealiseerd, en bijbehorende verkoop van sloopmeters, voorzien in dusdanige inkomsten dat de gemoeide investering ermee gedekt is. De kosten en opbrengsten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. Gelet op de ruimtelijke, milieutechnische en landschappelijke winst die met het plan behaald wordt, is de verwachting dat er geen inhoudelijk bezwaar tegen het plan bestaat vanuit de directe omgeving.

Desondanks is er een zienswijze ingediend ten aanzien van het plan. Hierop wordt ingegaan in de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

6. Juridische planbeschrijving

6.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling (de digitale verbeelding en de regels) van het bestemmingsplan. Daarbij wordt aangesloten bij hoofdstuk 6 uit het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'. Om die reden bevat de beschrijving in een aantal gevallen informatie over zaken die in het onderhavige bestemmingsplan niet voorkomen.

6.2. Plansystematiek

6.2.1. UITGANGSPUNTEN

Bij het opstellen van de regeling zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vormgeving en inrichting

- de wettelijke standaarden (SVBP2012);
- het zoveel mogelijk weergeven van informatie op de verbeelding;
- het zoveel eenvoudig en duidelijk mogelijk opstellen van de regels.

6.2.2. ENKELBESTEMMINGEN EN DUBBELBESTEMMINGEN

In het bestemmingsplan zijn hoofdzakelijk enkelbestemmingen opgenomen zoals; Tuin, Groen, Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied.

6.3. Uitleg van de regels

6.3.1. HOOFDSTUK 1 ALGEMENE REGELS

Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan voorkomen worden in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Voor ondergeschikte bouwdelen (zoals luifels en overstekende daken) geldt een specifieke regeling. Deze worden namelijk niet meeberekend zolang de overschrijding maximaal 1 meter bedraagt.

Ook is expliciet bepaald dat ondergrondse ruimten worden meegerekend in het maximaal te bebouwen oppervlak, op het moment dat deze niet onder een gebouw zijn gelegen.

6.3.2. HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

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 m² via een afwijkingsbevoegdheid kunnen worden toegestaan. Slechts wanneer een nevenactiviteit groter is dan 350 m² wordt gewerkt met een specifieke aanduiding.

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.

Vanwege verschillende beleidsuitgangspunten (o.a. het regiobeleid functiewisseling en nieuwe landgoederen), is besloten om een specifieke vorm van wonen “woongebouwen” in de planregels op te nemen. Hiermee wordt het mogelijk om planologisch maatwerk te bieden. Op basis van genoemde beleidsuitgangspunten wordt de kwaliteit van het buitengebied vergroot door o.a. het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Als tegenprestatie wordt de eigenaar beloond met een extra woonruimte.

Met de introductie van woongebouwen in het buitengebied wordt gestreefd om de extra woonruimte landschappelijk beter in te passen. Vanwege het maatwerk is besloten om het aantal wooneenheden binnen een woongebouw en de maximale bouwmogelijkheden op de verbeelding te vermelden. 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.

6.3.3. HOOFDSTUK 3 OVERIGE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen die gelden voor verschillende typen gebouwen. Deze regels betreffen bijvoorbeeld de dakhelling. Eveneens is een bepaling opgenomen waarmee het bevoegd gezag kan afwijken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn gebruiksregels opgenomen ten aanzien van bebouwde en onbebouwde gronden voor alle opgenomen bestemmingen in het plan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt omschreven in welke gevallen kan worden afgeweken van de bestemmingsregeling. Hiertoe kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Dit betreft de bevoegdheid om:

- af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages;
- bouwgrenzen te overschrijden;
- nutsvoorzieningen toe te staan, in grotere afmetingen dan reeds direct toegestaan;
- de bouwhoogte van bepaalde bouwwerken te verhogen tot 5 m of 6 m, bijvoorbeeld voor kunstwerken;
- de bouwhoogte te overschrijden ten behoeve van bijvoorbeeld luchtkokers;
- het gebruik van bijgebouwen voor mantelzorg toe te staan.

Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregel in dit plan betreft de overschrijding van de bestemmingsgrenzen. De overschrijding mag maximaal 3 m bedragen, terwijl de overschrijding niet mag leiden tot een vergroting van meer dan 10% van betreffende bestemmingsvlak.

Daarnaast bevat dit plan de bevoegdheid om bouwgrenzen, tevens bestemmingsgrenzen, te overschrijden. Hiervoor gelden dezelfde afmetingen als in voorgaande alinea benoemd.

Een procedureregule voor een wijzigingsplan is niet in dit plan opgenomen, omdat de Wro verplicht de procedure voorschrijft. Kort gezegd komt dit erop neer dat het ontwerpbesluit 6 weken ter inzage ligt en belanghebbenden gedurende deze termijn een zienswijze kunnen indienen. Er geldt een aantal voorwaarden ten aanzien van de bekendmaking en publicatie van de besluiten.

Bij de algemene wijzigingsregels is ook de eerder genoemde uitsterfregeling opgenomen. Hiermee kan het college op termijn opnieuw inventariseren of er gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om detailhandel te vestigen. Zo niet, dan kan deze mogelijkheid alsnog wegbestemd worden.

6.3.4. HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGEL

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ziet zowel op bouwwerken als op gebruik die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn, c.q. bestaat. Gedurende de werking van dit bestemmingsplan is het toegestaan bouwwerken die legaal zijn gebouwd, of nog kunnen worden gebouwd, in stand te houden en ook gedeeltelijk te vernieuwen (mits de maatvoering en locatie ongewijzigd blijft). Ook het legale gebruik van de gronden en bouwwerken zoals dit bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan mag worden voortgezet, mits dit gebruik na inwerkingtreding van het plan niet meer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het gebruik is alleen toegestaan indien hierdoor de strijd met de nieuwe bestemming wordt verkleind. De bescherming van het overgangsrecht zoals hierboven beschreven vervalt op het moment dat een nieuw bestemmingsplan voor de betreffende gronden wordt vastgesteld.

Slotregel

Deze regel benoemt op welke wijze naar de regels van dit bestemmingsplan dient te worden verwezen.

7. Handhaving

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

7.1. Handhaving in 3 fasen

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.

7.2. Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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.