

Bestemmingsplan

Ederveen, Hoofdweg 10/12 en Scheivoor 1

Ede

bestemmingsplan

identificatie	planstatus	
identificatiecode:	datum:	status:
NL.IMRO.0228.BP2015AGBG0001-0201		ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2015AGBG0001-0301	September 2015	gewijzigd
		vastgesteld

Onderzoeken	datum
Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding Scheivoor 1	12 maart 2015
Quickscan Natuurtoets Scheivoor 1	mei 2014
Nader ecologisch onderzoek	2015

Inhoudsopgave	
Toelichting	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Begrenzing van het plangebied	2
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Planmethodiek	5
2.2 Beschrijving bestaande situatie	5
2.3 Beschrijving ontwikkeling functieverandering	5
2.4 Landschappelijke inpassing	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleidskader	11
3.5 Gemeentelijk beleid	12
3.6 Conclusie	13
Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Milieuzonering	14
4.3 Geluidhinder	14
4.4 Luchtkwaliteit	15
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Brandweer	18
4.7 Bodem	18
4.8 Water	20
4.9 Ecologie	21
4.11 Archeologie	23
4.12 Verkeer en parkeren	24
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	26
5.1 Kostenverhaal	26
Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Plansystematiek	27
6.3 Uitleg van de bestemmingsregels	27
Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen	29
7.1 Procedure van het ontwerp bestemmingsplan	29
7.2 Zienswijzen en vaststelling	29
Hoofdstuk 8 Handhaving	30

Bijlagen bij planregels

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan Scheivoor 1
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan Hoofdweg 10/12

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 4 mei 2010 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan “De Klomp 2008” gedeeltelijk vernietigd. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2009. De vernietiging heeft betrekking op het perceel Hoofdweg 12 te Ederveen. Voor dit perceel was namelijk een bedrijfsbestemming (met aanduiding tuincentrum) opgenomen en een bedrijfswoning. In de praktijk werd de bedrijfswoning echter als ‘burgerwoning’ gebruikt en had geen binding meer met het achterliggende bedrijfsp perceel. In de procedure is vastgesteld dat de ‘burgerwoning’ onder de werking van het zogenaamde gebruiksovergangsrecht valt. Handhavend optreden is daarmee niet direct mogelijk. De Raad van State heeft als vaste lijn dat dergelijke situaties niet wederom onder het overgangsrecht gebracht kunnen worden, tenzij binnen de planperiode van 10 jaar beëindiging van het strijdige gebruik kan worden aangetoond. Omdat handhavend optreden niet direct mogelijk is en de eigenaar uiteraard heeft aangegeven het gebruik niet zelf te willen beëindigen, heeft de Raad van State het bestemmingsplan op dit onderdeel vernietigd.

In overleg met de huidige eigenaar is een oplossing bedacht om voor het betreffende perceel een passende bestemming op te nemen in combinatie met ontwikkelmogelijkheden op een ander perceel (Scheivoor 1 te Ederveen). Daarmee wordt in totaal een ruimtelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd. In paragraaf 2.3. zal nog worden ingegaan op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd op de percelen Hoofdweg 10/12 en Scheivoor 1.

Dit bestemmingsplan biedt de planologische basis om het plan daadwerkelijk te kunnen realiseren.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee locaties op perceelsniveau. Het perceel Hoofdweg 10/12 ligt direct ten oosten van de Hoofdweg na de afslag van de Rijksweg (N224). Dit perceel ligt binnen de kern Ederveen. Het perceel Scheivoor 1 ligt aan de rand van de kern Ederveen en behoort in planologisch opzicht bij het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede.

In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Afbeelding Ligging plangebied

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. Met de overlegpartners zijn afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is.

Voor omvangrijke plannen kan worden besloten om inwoners van Ede en overige belanghebbenden in de gelegenheid te stellen om een inspraakreactie in te dienen op een voorontwerp-bestemmingsplan. Gelet op de aard/omvang van het voorliggende bestemmingsplan wordt geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het voorgaande betekent dat direct het ruimtelijke proces wordt gestart met een ontwerp-bestemmingsplan. Hiermee start formeel de juridische procedure. Het ontwerp-bestemmingsplan wordt gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het plan.

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.4 Leeswijzer

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.

Hoofdstuk 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 deels een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De nieuwe functie in het plangebied is 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 van het gebied.

Binnen de actualisering van 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. Dit betekent concreet dat er een bouwvlak is getekend.

2.2 Beschrijving bestaande situatie

Het plan omvat twee locaties.

Het perceel Hoofdweg 10 en 12 te Ederveen is gelegen in bestemmingsplan 'De Klomp 2008' en heeft een bedrijfsbestemming Bedrijfsdoeleinden met aanduiding tuincentrum. Het achterliggende gebied wordt opgeruimd/gesloopt.

Het perceel Scheivoor 1 te Ederveen ligt in het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' en heeft een woonbestemming met de aanduiding agrarische nevenactiviteiten. Het functieveranderingsbeleid kan op dit perceel worden toegepast door het wegbestemmen van de 'agrarische nevenactiviteit' en sloop van de voormalige agrarische bebouwing. Op het perceel staat momenteel circa 450 m² agrarische bedrijfsbebouwing. Met de aankoop van 550 m² sloopcompensatie elders, kan daarmee een extra woning worden toegestaan.

2.3 Beschrijving ontwikkeling functieverandering

Op de Hoofdweg 10 en 12 te Ederveen wordt de bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De aanvrager heeft voor een goede oplossing het perceel Scheivoor 1 te Ederveen aangekocht. In combinatie met het perceel Hoofdweg 10 en 12 wil hij daar een functieverandering realiseren.

Hoofdweg 10 en 12

De percelen Hoofdweg 10 en 12 worden beide planologisch omgezet van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, hetgeen past bij de omliggende woonpercelen. Beide woningen en bijbehorende bijgebouwen blijven behouden en bestemd. Er wordt 250 m² aan bebouwing op het terrein gesloopt en het achtererf van het voormalige tuincentrum (met buitenopslag, containers etc.) wordt volledig opgeruimd. De eigenaar zal ook de niet vergunde loods/schuur van ruim 200 m² in het achtergelegen weiland slopen.

Met het omzetten naar de woonbestemming vervalt de planologische (onbenutte) ruimte van circa 875 m² die de bedrijfsbestemming nog aan bouw mogelijkheden bood. Hiervan wil de eigenaar 75 m² benutten om een schuilgelegenheid op het perceel te realiseren t.b.v. het aangrenzende weiland.

Scheivoor 1

Initiatiefnemer wil op de locatie Scheivoor 1 een woongebouw van 880 m² realiseren met twee wooneenheden. Gelet op de staat van onderhoud van de bestaande bedrijfswoning ter plaatse, is de herbouw van deze woning gewenst. Het recht op een bedrijfswoning wordt immers behouden.

In overleg met de gemeentelijke stedenbouwkundige is bepaald dat gezien de gewenste ruimtelijke opzet van deze locatie het woongebouw het beste op de locatie van de bestaande bedrijfswoning gesitueerd kan worden. Deze bedrijfswoning wordt vervangen door de nieuwbouw van een vrijstaande woning ten oosten van het woongebouw (rand van de kern Ederveen).

Ten aanzien van de woning en bijbehorende schuur (in aanbouw) op Scheivoor 1a verandert de bebouwde situatie niet. Deze locatie maakt wel onderdeel uit van het bestemmingsplan, omdat ook hier de functie wijzigt van 'Wonen met agrarische nevenfunctie' naar 'Wonen'.

Sloopcompensatie

Voor de gewenste verkaveling op het perceel Scheivoor 1 met een nieuw woongebouw voor twee wooneenheden en het behoud van de bestaande bedrijfswoning is volgens het geldende beleid 2000 m² sloopcompensatie nodig. Het voorliggende bestemmingsplan is echter gebaseerd op maatwerk vanwege een vernietigd bestemmingsplan op het perceel Hoofdweg 12 te Ederveen en een verzonden principebrief aan de eigenaar van het perceel Hoofdweg 12 om planologisch mee te werken aan een nieuwe woning op het achterperceel.

Het maatwerk en de ruimtelijke kwaliteit in het voorliggende plan bestaat uit de volgende elementen:

- Op 14 april 2005 is vanuit het college een principebrief gestuurd om mee te werken aan een extra woning op het achterref van het perceel Hoofdweg 10 / 12. Vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt heeft dit echter niet de voorkeur. Met het voorliggende plan wordt deze extra woning op het achterperceel niet meer gebouwd. Je zou hierbij kunnen zeggen dat dit 'contingent' is verplaatst naar de Scheivoor 1. Dit 'contingent' wordt in het voorliggende plan vergroot naar een woongebouw van 880 m³. Voor het toevoegen van deze extra 220 m³ (880 -/- 660) wordt op het perceel Scheivoor 1 de agrarische opstallen (circa 450 m²) gesloopt en wordt de agrarische bestemming gesaneerd.
- Op de percelen Hoofdweg 10 en 12 wordt de bedrijfsbestemming verwijderd. Hiervoor komt een woonbestemming in de plaats. Daarbij wordt het perceel landschappelijk versterkt door nieuwe beplanting.
- De omvang van het Bestemmingsvlak/bouwvlak op het perceel Hoofdweg 10/12 wordt teruggebracht en voormalige opstallen van tuincentrum worden verwijderd. Daarmee worden ook onbenutte bouwrechten op het perceel Hoofdweg 10/12 wegbestemd (circa 875 m²).

Met deze veranderingen wordt een aanzienlijke kwaliteitwinst op deze locatie bereikt en kan een oud dossier worden afgerond.

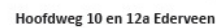
2.4 Landschappelijke inpassing

Het totale plan leidt tot een verbetering voor de ruimtelijke kwaliteit.

Aan de Hoofdweg 10-12 worden een toegezegde woning op een achtererf en een tuincentrum met kassen, opslag en containers opgeheven. Dit leidt tot een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Aan de Scheivoor 1 vindt een functiewisseling (sloop van agrarische opstallen inclusief die van de Hoofdweg) plaats. Samen met het surplus aan ruimtelijke kwaliteitswinst van de Hoofdweg 10-12 maakt dit de bouw van een woongebouw mogelijk.

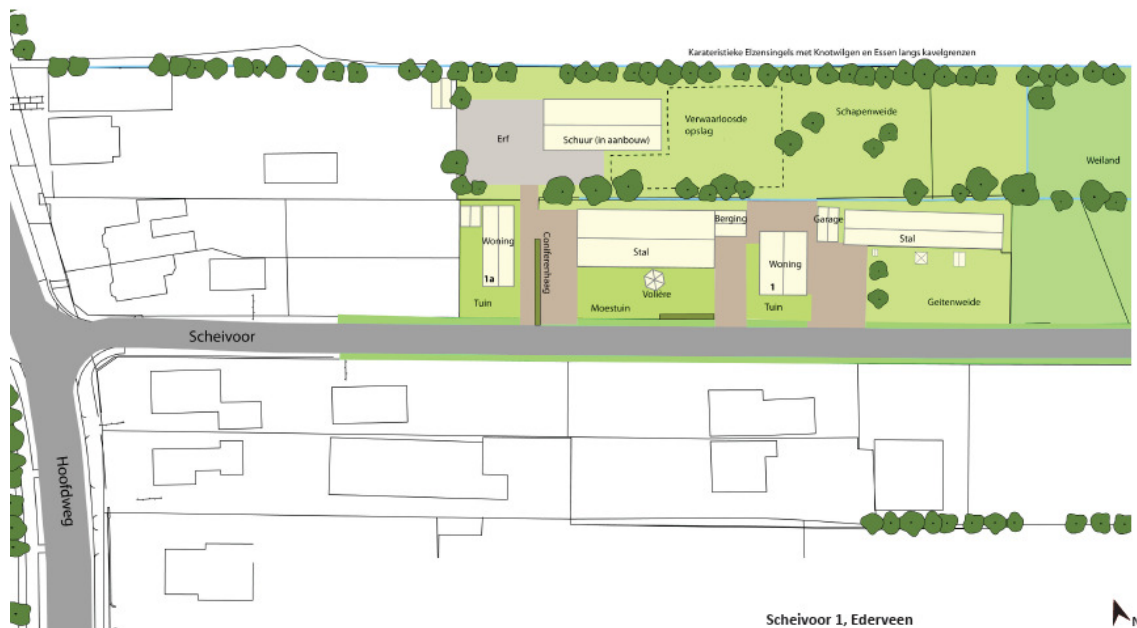
Een goede landschappelijke inpassing is vereist. Aan de Hoofdweg gaat het om behoud van de bestaande bomen (populierenrijen en andere bomen) op het achterterrein. Deze zijn karakteristiek voor het veenontginningslandschap rond Ederveen, met de beplante kavelgrenzen. Voor de Scheivoor is aanvullende aanplant gewenst in de vorm van een solitaire boom bij elke woning, twee bomen bij het woongebouw en één boom bij de vrijstaande woning (eik, berk of hoogstamfruitboom). Langs de Scheivoor een nieuwe bomenrij (es, els of wilg). Voor beide locaties is een beplantingsplan gemaakt. De afdeling Landschapsbeheer van de gemeente is op de hoogte van dit beplantingsplan en kan indien gewenst een bezoek brengen aan de nieuwe eigenaar om deze te adviseren over de uitvoering van het beplantingsplan.

Huidige situatie Hoofdweg 10 en 12a, Ederveen

[illegible]

Hoofdweg 10 en 12a Ederveen

Huidige situatie Scheivoor 1, Ederveen



Toekomstige situatie Scheivoor 1, Ederveen



Hoofdstuk 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 (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk 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.

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde nieuwbouw.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een

zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste stap is de beoordeling of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In het Bro is dit begrip als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het begrip 'woningbouwlocaties' dat wordt gebruikt in de omschrijving van stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Evenmin is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling een toelichting gegeven op de definitiebepaling (Nota van Toelichting, Stb. 2012, 388). In de Nota van Toelichting is wel beschreven wat wordt bedoeld met stedelijk gebied. Op pagina 50 staat beschreven dat met een stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Verder is daarbij vermeld dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijke gebied moet worden aangemerkt.

In de jurisprudentie lijkt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels het begrip 'woningbouwlocatie' te hebben gedefinieerd. Een bestemmingsplan van enkele woningen brengt de afdeling er toe te overwegen dat er dan geen sprake is van een woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1., lid 1 aanhef en onder i van het Bro. Zo'n ontwikkeling hoeft dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro (zie ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4).

Met het toevoegen van twee extra wooneenheden in een woongebouw en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder van duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. Deze nieuwe Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden. In deze omgevingsvisie is onder andere beschreven dat de provincie en haar partners streven naar een vitaal buitengebied met: Behoud van levendigheid;
Een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
Rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel

mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Het beleid voor functieverandering is niet meer vastgelegd in de Omgevingsvisie, ervan uitgaande dat de regio's hun regiobeleid toepassen in het kader van functieverandering naar wonen en werken. De Omgevingsvisie beschrijft de wijze waarop functieverandering plaats zou moeten vinden; denk aan kwaliteitsverbetering en het uitgangspunt van overeenstemming met de aard en de schaal van het gebied.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid.

In dat kader is de provincie ook voorgelegd wat de juridische status is van de bestaande regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten die gebaseerd is op het Streekplan. De provincie ziet deze beleidsnota als regionale afspraak zoals bedoeld in het voorgaande.

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.

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de nieuwe Omgevingsverordening worden geen specifieke regels opgenomen over functieverandering. De initiatieven worden gestuurd vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst en woningbouwprogrammering.

3.4 Regionaal beleidskader

Op basis van het voormalige streekplan 2005 heeft de Regio Vallei en Eem het beleidskaders voor functieverandering en nevenactiviteiten in het landelijke gebied uitgewerkt in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). Naar aanleiding van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie schrijft de provincie geen functieveranderingsbeleid voor maar stimuleert het regio's om gezamenlijk afspraken te maken over functieverandering. De regionale beleidsinvulling ziet de provincie als een dergelijke afspraak.

Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bij dit beleid is een vorm van 'verevening' toegepast ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (sloopcompensatie).

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden

verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In voorliggend geval gaat het om een functieverandering van een voormalig agrarisch perceel waarbij oude schuren worden gesloopt. Volgens het regiobeleid is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

In de beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Het beoogde initiatief (zie paragraaf 2.3) past binnen de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Vigerend planologisch regime

Op dit moment gelden de volgende twee bestemmingsplannen in het plangebied:

- Voor het perceel Scheivoor 1 geldt 'Agrarisch Buitengebied 2012', door de gemeenteraad vastgesteld op 4 oktober 2012;
- Voor het perceel Hoofdweg 12 geldt 'Bestemmingsplan de Klomp 1991', door de gemeenteraad vastgesteld op 24 januari 1991.

De ontwikkelingen passen niet in de vigerende bestemmingsplannen. Om deze reden wordt een nieuw planologisch kader via dit bestemmingsplan opgesteld.

3.5.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

De structuurvisie sluit als het gaat om functieverandering aan bij voornoemde documenten, zoals het regiobeleid. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling van landelijk wonen als doel heeft de landschapskwaliteit te verbeteren.

De structuurvisie stelt dat de toename van verstedelijking van het landelijke gebied gecompenseerd dient te worden door investeringen in de groene ruimte. Hiervoor is een zogenaamd landschapsfonds ingesteld. Het landschapsfonds wordt gevoed door een financiële bijdrage per m² of m³ verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woongebouw met daarin twee wooneenheden van 880 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 8.800,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

Aangezien voldaan is aan voorgaande betaling aan het landschapsfonds kan worden gesteld dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de opgenomen beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

3.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hoofdweg 10/12 en Scheivoor 1 te Ederveen past binnen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het plan past echter niet binnen de bepalingen van de vigerende bestemmingsplannen. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Algemeen

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

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel ouE/m^3) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen.

4.2.2 Situatie plangebied

Het perceel Scheivoor 1 ligt in het buitengebied tussen de De Klomp en Ederveen direct aangrenzend aan een ander perceel met bestemming Wonen (Scheivoor 1a). Voor dit perceel geldt nog een oude milieuvergunning voor 50 vleesvarkens, 5 vleesstieren, 5 kippen en 2 schapen. Het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd op ongeveer 15 meter vanaf het bestemmingsvlak van dit perceel.

Verder ligt aan de Scheivoor 4 nog een houthandel/transportbedrijf op een afstand van ongeveer 5 meter vanaf het bestemmingsvlak.

De milieuvergunning op het perceel Scheivoor 1 en 1a te Ederveen is, op verzoek van de aanvrager, ingetrokken.

4.3 Geluidhinder

4.3.1 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 gezoneerde 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:

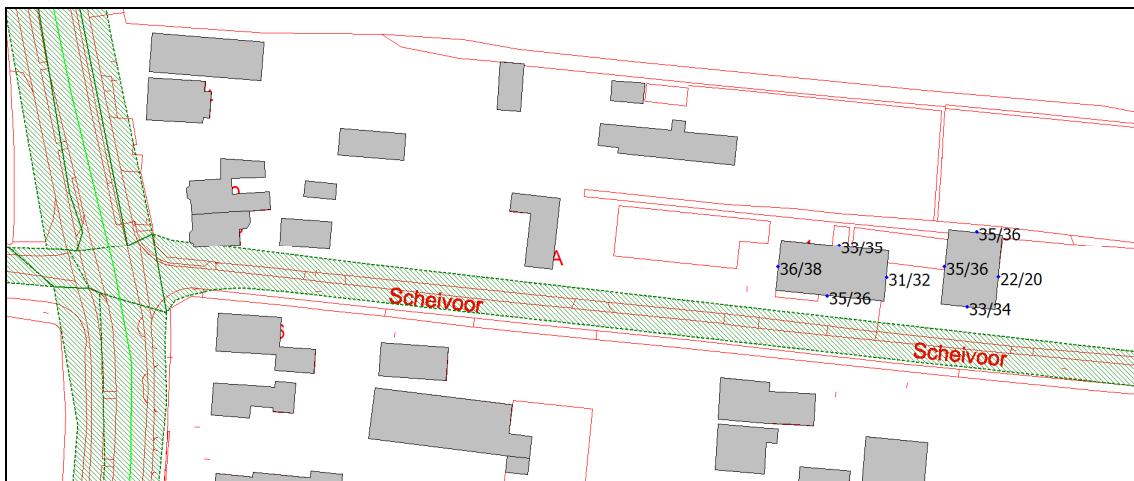
- indien middels een ruimtelijk besluit de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van twee geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) en het herbouwen van een bestaande woning binnen de geluidszones van de Hoofdweg en de Scheivoor.

Vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteit van de Scheivoor zal vanwege deze weg ruimschoots voldaan worden aan de wettelijke voorkeurswaarde. Uit indicatieve geluidsberekeningen blijkt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen vanwege het verkeer op de Hoofdweg ten hoogste 38 dB bedraagt (zie onderstaande figuur). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB).



Figuur: Geluidsbelasting 2 nieuwe woningen vanwege de Hoofdweg.

4.3.3 Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan. Aangezien aan de wettelijke voorkeurswaarde wordt voldaan is geen verdere procedure nodig.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Regelgeving en beleid

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 koolstofdioxide, 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.

4.4.2 Beschouwing plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de 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.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Wettelijk kader

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 zones 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.

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.

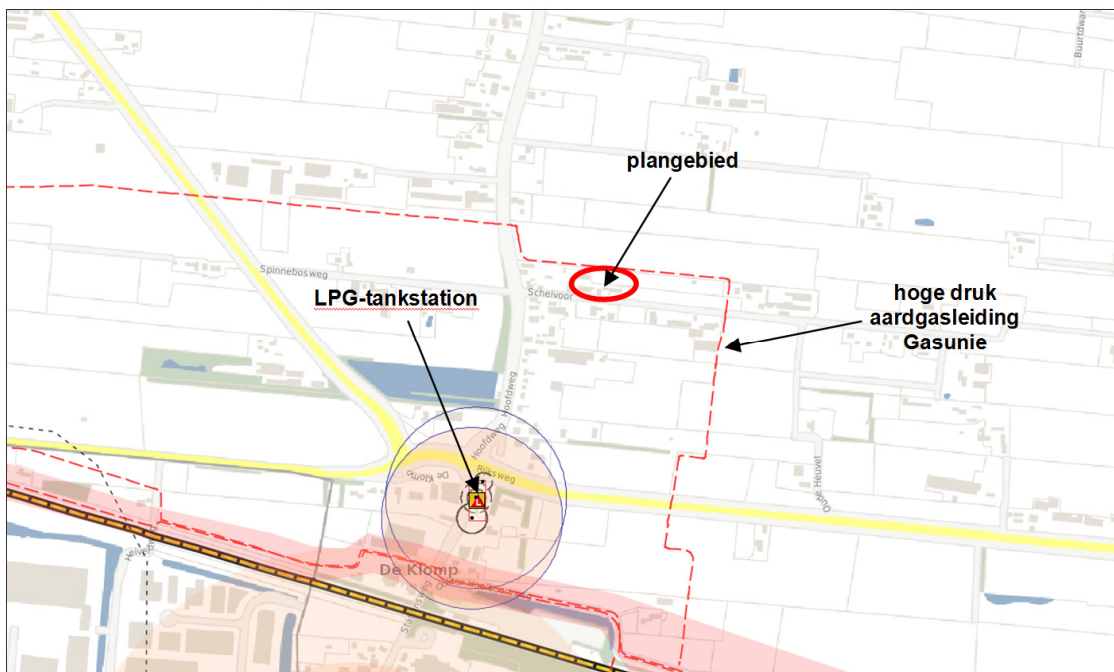
4.5.2 Beschouwing plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen de volgende risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de N224;

- LPG-tankstation De Klomp 2;
- hoge druk aardgasleiding Gasunie.

Over de overige rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl).

N224

De afstand tussen het plangebied en de N224 bedraagt meer dan 300 meter. Hiermee ligt het plangebied buiten het invloedsgebied voor het maatgevende scenario (ontploffing LPG-tankwagen). Onderzoek naar het PR en GR is dan ook niet nodig.

LPG-tankstation De Klomp 2

De afstand tussen het plangebied en het LPG-tankstation bedraagt meer dan 350 meter. Hiermee ligt het plangebied ruimschoots buiten het invloedsgebied. Onderzoek naar het PR en GR is dan ook niet nodig.

Hoge druk aardgasleiding Gasunie

De afstand tussen de nieuwe woningen en de hoge druk aardgasleiding bedraagt circa 28 meter. Daarmee ligt het plangebied in het invloedsgebied van de leiding. Aangezien het aantal aanwezige personen binnen het invloedsgebied zal toenemen door de bouw van de 2 extra woningen kan sprake zijn van een toename van het GR. Dit is nader onderzocht middels een kwantitatieve risicoanalyse. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek externe veiligheid hoge druk aardgasleiding ten behoeve van bestemmingsplan Scheivoor 1, Ederveen' met kenmerk EV15.004 van 12 maart 2015. Hieronder volgt een samenvatting van de onderzoeksresultaten:

Voor het beschouwde traject van de aardgasleiding blijkt dat geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijke beleid. Het hoogste groepsrisico per kilometer nabij het plangebied ligt ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. De overschrijdingsfactor voor de maatgevende kilometer bedraagt 0,0002 keer de oriëntatiewaarde bij zowel de situatie met als zonder planontwikkeling. Het maximale slachtofferaantal bedraagt modelmatig ten hoogste circa 10 slachtoffers.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid vanwege de hoge druk aardgasleiding van de Gasunie geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen aan de Scheivoor 1 in Ederveen. Aangezien het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde ligt en niet toeneemt door de ontwikkeling, behoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden. De VGGM wordt om advies gevraagd met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

4.6 Brandweer

4.6.1 Beleidskader

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.

4.6.2 Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. De brandweer adviseert om bij de verdere uitwerking van het ontwikkelplan de basisbrandweezorg de brandweer te raadplegen over de brandpreventieve zaken, bereikbaarheid en bluswatervoorziening(en) op planniveau. De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

4.7 Bodem

4.7.1 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 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 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.

4.7.2 Situatie plangebied

Op de locatie is al vanaf de jaren '70 van de vorige eeuw een veehouderij aanwezig. De daken van de meeste opstallen zijn voorzien van asbestgolfplaten. Vanwege de ouderdom van de opstallen is het niet ondenkbaar dat er asbest (door o.a. verwerking) in de bodem is gekomen.

Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Voor het overige terrein kan een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Op basis van het historisch onderzoek is aangegeven dat gezien de daken van de opstallen er een verkennend asbestonderzoek rondom de opstallen uitgevoerd moest worden. Verder waren er geen aanwijzingen naar voren gekomen die konden duiden op bodemverontreiniging. Voor het overige terrein kon een vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

4.7.3 Uitgevoerd onderzoek

Ten behoeve van de nieuwbouw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Land, kenmerk R01-76843.01, 27 mei 2014).

Hierbij is het gehele terrein onderzocht conform strategie onverdacht. Bij de terreininspectie is ten noorden van de opstallen (kippenshuur, garage en hobbyruimte) asbestverdacht materiaal op het maaiveld aangetroffen. Daarom is ten noorden van de opstallen een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd.

4.7.4 Zintuiglijke afwijkingen

Bij het veldwerk zijn meerdere zintuiglijke waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ten noorden van de opstallen zijn niet alleen asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen, maar ook in de bodem. Aan de noordoostzijde is een asbestnest aangetroffen. Daarnaast is op de geitenweide een brandplaats aanwezig. Ook is er ter plaats van boring 3 huisvuil gevonden. Dit kan op een mogelijke slootdemping wijzen.

4.7.5 Analyses

Brandplaats

Er is een monster van de bovengrond ingezet op PAK. Deze is licht verhoogd gemeten.

Mogelijke slootdemping

In het monster van de grond ter plaatse van het aangetroffen huisvuil is een sterke verontreiniging met zink en een tussenwaarde overschrijding met PAK gemeten. Daarnaast zijn er nog licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, kwik, lood, nikkel en minerale olie gemeten. Op de kaart is te zien dat deze boring dicht bij de toekomstige woning is gelegen. Daarom is een nader onderzoek naar deze verontreiniging nodig.

Asbestonderzoek

In verband met het aantreffen van asbestverdacht materiaal heeft er ten noorden van de opstallen een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden. Ter plaatse van de gaten 101 en 102 is 1,7 kg en 1,5 kg aan asbestverdacht materiaal verzameld. Uit de analyses blijkt het te gaan om asbesthoudend materiaal. De interventiewaarde wordt sterk overschreden. Dat betekent dat er sprake is van een geval van ernstige van bodemverontreiniging. De provincie is hiervoor bevoegd gezag. De verontreiniging moet nog verder worden afgeperkt.

Aan de noordoostzijde is een asbestnest (ca 3,0 x 1,0 x 0,5 m) aangetroffen.

Aan de zuidzijde van de hobbyruimte heeft er geen verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden. Gezien de aangetroffen verontreinigingen dient alsnog aan de zuidzijde van deze schuur een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd te worden.

Overig

In de overige grondmengmonsters zijn alleen licht verhoogde gehalten met koper, zink en/of PAK gemeten. In het grondwater zijn barium en xylenen verhoogd aangetroffen.

4.7.6 Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek is de bodem nog niet geschikt voor het beoogde doel. Er is namelijk een Geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest ten noorden van de hobbyruimte aanwezig. Normaal gesproken kan de bestemmingsplanprocedure alleen doorgang vinden onder voorwaarde dat de bodemkwaliteit voldoende bekend is.

Het probleem is echter dat er geen goed nader onderzoek naar asbest kan plaatsvinden i.v.m. de aanwezigheid van bebouwing. Als de bebouwing is verwijderd, dan kan het onderzoek doelmatig en zonder beperking worden verricht. Omdat zonder nader onderzoek geen afdoende inzicht in de bodemkwaliteit kan worden verkregen lijkt er een impasse te ontstaan.

Onder de volgende voorwaarden kan de bestemmingsplanprocedure doorgang vinden:

- Het moet duidelijk zijn of het plan, gezien de aangetroffen verontreiniging, financieel haalbaar is. Om hierover zekerheid te krijgen, kan het adviesbureau een kostenraming maken. Hierdoor wordt inzichtelijk of het plan financieel haalbaar is.
- Direct na de sloop van de hobbyruimte dient er een nader onderzoek naar asbest worden uitgevoerd. Daarnaast dient er een nader onderzoek naar zink en PAK worden uitgevoerd ter plaatse van het aangetroffen huisvuil.
- In verband met de aangetroffen asbestverontreiniging aan de noordzijde en het huisvuil aan de oostzijde van de 'hobbyruimte' is niet uit te sluiten dat aan de zuidzijde van de hobbyruimte ook een verontreiniging aanwezig is. Daarom dient hier nog een verkennend asbestonderzoek plaats te vinden.
- De omgevingsvergunning voor de bouw van de woning wordt pas afgegeven na goedkeuring van het bevoegd gezag (ODRA) op een saneringsplan.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

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

De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'

Scheiden van vuil en schoon water

Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

4.8.1.1 Hemelwaterbeleid

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

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde ber2gingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

4.8.1.2 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 15 tot 20 cm.

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.

4.8.2 Situatie plangebied Hoofdweg 10-12

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is in de Hoofdweg vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. Het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een grondwaterstand die het mogelijk maakt om hemelwater in de bodem te infiltreren. Het regenwater van het nieuwe dakvlak en de nieuwe bestrating moet op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem met een berging van 20mm. Er dienen bladvangers in de standleidingen te worden aangebracht en een zandvangputje net bovenstrooms van het infiltratiesysteem. Er mag geen koppeling komen tussen het infiltratiesysteem en het gemeentelijk riool.

Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet gewenst.

Regenwaterlozing uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037.

4.8.3 Situatie plangebied Scheivoor 1

Riolering

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag perse niet worden aangesloten op de drukriolering.

Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met de heer E. van Peursem van de gemeente Ede (0318)680665.

Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

4.8.4 Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situaties van de plangebieden, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

4.9 Ecologie

4.9.1. Gebiedsbescherming

4.9.1.1 Regelgeving en beleid

In de *Natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de Natuurbeschermingswet gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Recent is door de provincie Gelderland de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie wordt de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS) ruimtelijk vastgelegd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de afspraak die provincie en Rijk bij de decentralisatie van het natuurbeleid hebben gemaakt om de EHS planologisch te herijken. Voor de EHS komen twee nieuwe natuurcategorieën in de plaats: het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelzone.

In het *Gelders Natuurnetwerk* geldt: in de basis hier geen nieuwe initiatieven. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Dat zijn ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor – overtuigend gemotiveerd – geen alternatieven bestaan. Voor dergelijke uitzonderingen gelden specifieke spelregels die garanderen dat het Gelders Natuurnetwerk in

stand blijft.

De *Gelderse Groene Ontwikkelingszone* is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een –extra- bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied.

4.9.1.2 Situatie plangebied

Ruimtelijke ingrepen in of nabij Natura 2000 gebieden zijn niet toegestaan wanneer deze significante negatieve effecten op de kernkwaliteiten veroorzaken. Door de ruime afstand tot het Natura 2000 gebied 'het Binnenveld' en overige Natura 2000 gebieden en de geplande ontwikkelingen in het plangebied zijn nadelige effecten op dit beschermde gebied echter niet te verwachten. De beschermde natuurwaarden van de Natura 2000 gebieden en de beschermde natuurmonumenten zullen niet aangetast worden door de geplande ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet noodzakelijk.

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt of gerenoveerd. Er vindt geen ruimtebeslag op de EHS plaats. Bij het toetsingskader van de EHS is geen sprake van externe werking. Nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de EHS zijn niet te verwachten door de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van EHS natuurgebieden. De kernkwaliteiten van de EHS worden niet aangetast. Er hoeft geen verdere EHS toetsing uitgevoerd te worden.

4.9.1.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

4.10.2. Soortenbescherming

4.10.2.1 Regelgeving en beleid

Sinds 1 april 2002 regelt de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

4.10.2.2 Situatie plangebied

In april 2014 is er een quickscan ecologie uitgevoerd door Staring advies. Hieronder volgen kort de resultaten.

Huismus

Mogelijk broedt de huismus in het plangebied. Eventuele sloop- of renovatie werkzaamheden, kunnen zowel tijdelijke als permanent negatieve effecten op de huismus hebben. Het uitvoeren van nader onderzoek is dan ook noodzakelijk.

Steenuil

De nestlocaties van steenuilen zijn jaarrond beschermd. De gebouwen bieden potentiële nestgelegenheid voor deze soort. Aanvullend onderzoek zal moeten aantonen of de steenuil voorkomt binnen het plangebied.

Steenmarter

Gericht onderzoek naar het voorkomen van de steenmarter is noodzakelijk om te bepalen of de gebouwen in gebruik zijn als vaste rust- of verblijfplaats.

Vleermuizen

Aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk voor gewone dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis. Het onderzoek naar aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen wordt gecombineerd met het aanvullend onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.

Nader onderzoek

In 2015 is nader onderzoek naar bovenstaande soorten uitgevoerd. Conclusie is dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Eventuele paarverblijfplaatsen van vleermuizen zijn redelijk gemakkelijk te compenseren en met een goede onderbouw is daar een eventueel noodzakelijk ontheffing voor te verlenen. Ook dit vormt dit geen belemmering in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.10.2.3 Conclusie

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie

4.11.1 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 prominenter 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 c.q. beoordeling in dit bestemmingsplan.

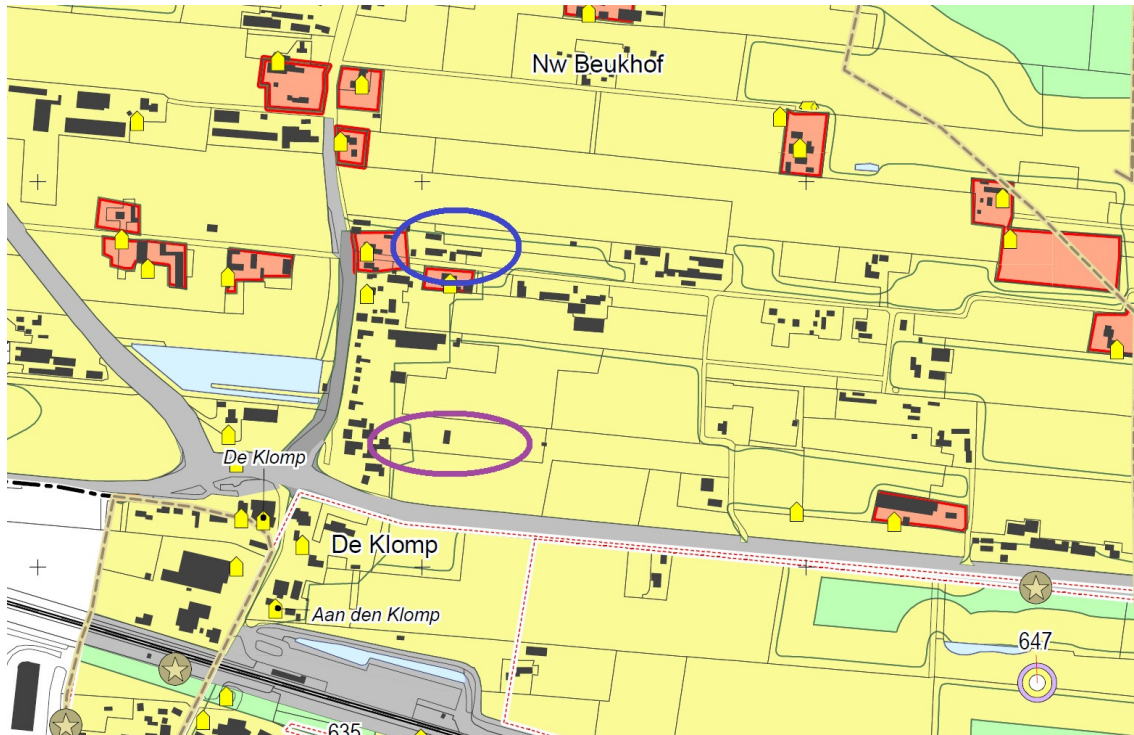
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

4.11.2 Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied middelhoog is.

In de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen. In de plangebieden 'ISEV' en 'recreatieplas' is in het verleden archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hierbij is één archeologische vindplaats aangetroffen, waarbij resten uit de Bronstijd en IJzertijd naar voren zijn gekomen (nr 647 op onderstaande afbeelding).



4.11.3 Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De huidige bedrijfswoning zal eveneens worden gesloopt, alvorens een nieuwe woning te realiseren. Daarnaast zal een nieuwe berging worden gerealiseerd. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Gezien de beperkte omvang van de nieuwbouw (kleiner dan in de beleidsnota vastgestelde ondergrens van 5000 m²) zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht. De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Regelgeving en beleid

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Vorrang voor de fiets', nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en 'nota Zandwegen'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder worden onverharde (zand) wegen in principe niet verhard.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied

van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

4.12.2 Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Hoofdstuk 5 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 bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) 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. Dit kan bijvoorbeeld via een overeenkomst of gronduitgifte.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

6.2 Plansystematiek

6.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

6.2.2 Planregels

6.2.2.1 Begrippen

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

6.2.2.2 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.

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het plan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.

Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.

Hoofdstuk 3 (artikelen 7 t/m 13) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.

Hoofdstuk 4 (artikelen 14 en 15) bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 Uitleg van de bestemmingsregels

Artikel 3 (Agrarisch)

Binnen de bestemming "Agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

Artikel 4 (Tuin)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Artikel 5 (Wonen)

Dit artikel betreft de standaard voor Wonen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 en wordt toegepast voor het perceel Scheivoor 1.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn woningen van maximaal 660 m³ met 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding-woongebouw' is een woongebouw van maximaal 880 m³ en 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

De maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geeft het maximaal aantal wooneenheden in een woongebouw aan. In dit geval is dat twee.

Artikel 6 (Wonen-1)

Omdat het perceel Hoofdweg 10-12 is gelegen in bestemmingsplan De Klomp 2008, is ervoor gekozen om het artikel conform die bestemming Wonen één op één over te nemen. In zijn algemeenheid is binnen de bestemming Wonen-1 minder mogelijk dan in de bestemming Wonen.

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.

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van het ontwerp bestemmingsplan

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gezien de aard en omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit bestemmingsplan geen mogelijkheid tot inspraak via een voorontwerp bestemmingsplan. Daarbij wordt in overweging genomen dat de locatie ook al is betrokken in het traject van de Structuurvisie Ederveen. Er zal direct een 'Ontwerp' ter inzage worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet wettelijk vooroverleg worden gevoerd met overleginstanties van andere overheden. Met de overlegpartners zijn ook afspraken gemaakt in welke gevallen een vooroverleg niet noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van het voorliggende plan, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

De planontwikkeling is direct ter inzage gelegd via een ontwerp-bestemmingsplan conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 21 mei tot en met 1 juli 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-plan. De gemeente heeft geen zienswijzen ontvangen.

Wel zijn na de inzageperiode van het ontwerp-bestemmingsplan nog ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De wijzigingen zijn inzichtelijk gemaakt in de Nota van Wijzigingen.

Hoofdstuk 8 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.

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.

Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag 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.