



TOELICHTING

bestemmingsplan

“Wekerom, Edeseweg 94-96”

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Ligging locatie	4
1.4 Procedure	4
1.5 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening	5
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Conclusie beleid	8
3. Onderzoek en randvoorwaarden	9
3.1 Ruimtelijk / planologisch	9
3.2 Verkeer en parkeren	11
3.3 Waterparagraaf	11
3.4 Natuurbeschermingswetgeving	12
3.5 Archeologie	13
3.6 Bodem	14
3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï	14
3.8 Luchtkwaliteit	16
3.9 Externe Veiligheid	16
3.10 Milieuzonering	17
3.11 Cultuurhistorie	18
3.11 (Brand)Veiligheid	21
3.12 Wonen	21
4. Juridische aspecten	23
4.1 Algemeen	23
4.2 Hoofdpzet	23
4.3 Planregels	23
4.4 Bestemmingen	23
5. Uitvoerbaarheid	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2.1 Eigendom	25
5.2.2 Planschade	25
5.2.3 Exploitatieplan	25
5.2.4 Overeenkomst	25
5.3 Overleg en inspraak	25
5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	25
5.3.2 Overleg met omwonenden	26
5.3.3 Zienswijzen	26
6. Handhaving	27
6.1 Algemeen	27
6.2 Handhavingsprocedure	27

Toelichting

als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een luchtfoto (zie figuur 1), waaruit de ligging van het plangebied blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Stroomlijn, luchtfoto 2016)

1.1 Aanleiding

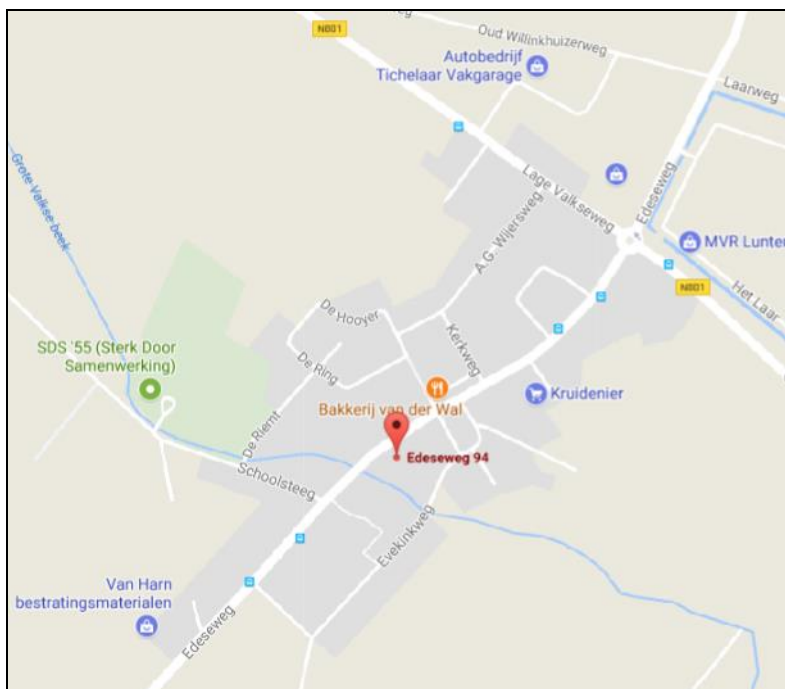
Het op de percelen Edeseweg 94 en 96 in Wekerom gevestigde bedrijf gaat verhuizen naar bedrijventerrein Het Laar in Wekerom. De eigenaar van de percelen wil de huidige bedrijfsbebouwing omvormen tot appartementen die zijn georiënteerd op de Grote Valkse Beek. Dit past niet in het geldende bestemmingsplan voor Wekerom.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De percelen Edeseweg 94 en 96 liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Wekerom'. Dit bestemmingsplan is op 1 juli 2010 door de gemeenteraad van Ede vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel de bestemming 'Bedrijf'.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied ligt centraal in Wekerom, aan de Edeseweg. Langs het perceel stroomt de Grote Valkse Beek.



Figuur 2: Ligging van het plangebied (Bron: Google Maps)

1.4 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. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd en ter inzage gelegd. Nu is een ieder in de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Het college beoordeelt of eventuele zienswijzen ontvankelijk zijn en of zij tot aanpassingen van het plan leiden. Tenslotte stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief vast.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk wordt een inleiding op het plan gegeven en wordt de gekozen planmethodiek beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving van het relevante beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 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. Hoofdstuk 4 geeft de juridische regeling en hoofdstuk 5 beschrijft de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden tevens de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Besluit algemene regeling ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten voortaan bij het vaststellen van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen rekening houden met het Barro.

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de rijksoverheid bij algemene maatregel van bestuur (AmvB) regels kan stellen over onder andere de inhoud van bestemmingsplannen. Met het Barro heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. Het doel van het Barro is dat een aantal projecten, die de rijksoverheid van rijksbelang vindt, dwingend worden geborgd in bestemmingsplannen of andere ruimtelijke plannen van lagere overheden. In het Barro zijn de projecten die van rijksbelang zijn met name genoemd en in de bijlagen met digitale kaartbestanden ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

In het Barro zijn geen projecten beschreven die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft in maart 2012 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 verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Samenwerkende gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. Waar samenwerking tussen gemeenten uitblijft, stimuleren provincies actief dat de samenwerking alsnog tot stand komt.

Vertrouwen in medeoverheden is de basis voor het bepalen van verantwoordelijkheden,

regelgeving en rijksbetrokkenheid. Door hun regionale kennis en onderlinge samenwerkingsverbanden zijn gemeenten en provincies in staat om de opgaven integraal, doeltreffend en met kwaliteit aan te pakken. Provincies, gemeenten en waterschappen hebben voldoende instrumenten in handen om deze taken uit te voeren. De overgang naar de nieuwe rol- en taakverdeling zal het Rijk begeleiden.

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Tevens is in de Structuurvisie de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Ze is bedoeld als bijdrage aan een zorgvuldige afweging van belangen en een transparante besluitvorming. De ladder is per 1 oktober 2012 wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Bij iedere stedelijke ontwikkeling, zoals bedrijventerreinen, detailhandel of woningbouwlocaties, moet verantwoord worden dat deze in een actuele regionale vraag voorziet.

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.

In het onderhavige bestemmingsplan worden zes appartementen en twee kamers mogelijk gemaakt en wordt de bestemming van de bestaande bedrijfswoning gewijzigd in 'Wonen'. Dit is niet te kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling, waardoor beantwoording van de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (juni 2017)

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad.

Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Goede ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor een 'goede ruimtelijke ordening'. De ladder is een hulpmiddel dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening. Bij keuzes over ruimtegebruik in trede twee en drie zijn naast de aspecten die de ladder agendeert altijd andere elementen voor een goede ruimtelijke ordening aan de orde om tot een heldere ruimtelijke onderbouwing te komen. Goede ruimtelijke ordening is maatwerk.

Denk aan de volgende aspecten:

- bestaand beleid: claims en beperkingen op het gebied van drinkwaterwinning, Natura 2000, aanvliegroutes etc.,
- mogelijke beperkingen door kabels- en leidingentracés of privaatrechtelijke belemmeringen,
- gevolgen voor de waterhuishouding, ondergrond, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, externe veiligheid, archeologie, cultuurhistorie en landschappelijke waarden,
- ruimtelijke kwaliteit zoals de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, vormgeving, architectuur en beeldkwaliteit, sociaal-culturele inbedding en identiteit, zorgvuldig ruimtegebruik en klimaatbestendige inrichting,
- uitvoerbaarheid: economisch (inclusief planschaderisico's), technisch, juridisch en maatschappelijk.

Provinciaal belang

De rijksladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op elk ruimtelijk besluit dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling. De provincie zal in samenwerking met haar partners aangeven over welke plannen zij in overleg wil. De provincie wil hierbij focussen op plannen die van provinciaal belang zijn.

Naast het inzien van bestemmingsplannen die inhoudelijk het provinciaal belang raken is de provincie ook verantwoordelijk voor het generieke toezicht op de toepassing van de rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie kan hierbij zelf de wijze van toezicht bepalen. Dit is conform bestuurlijke afspraken over interbestuurlijk toezicht en conform de Wet Revitalisering generiek toezicht. Ook hierover zal de provincie Gelderland het gesprek aangaan met de Gelderse gemeenten.

Regionale toepassing

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast. Alleen op die niveaus kan de samenhang tussen (de herstructureringsopgave van) de bestaande voorraad in de diverse kernen en de nieuwe ontwikkelingen op de diverse in- en uitbreidingslocaties beschouwd worden.

Vooropgesteld op regionale schaal kan de behoefte aan bouwplannen per gemeente worden bepaald en wat de beste plekken hiervoor zijn. Op structuurvisieniveau kan de totale opgave ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied worden gezien. Waar concentreert zich de huidige leegstand, welke complexen komen straks leeg te staan en wat is de toekomstwaarde van gebieden?

Voorkomen moet worden dat capaciteit voor bijvoorbeeld woningbouw al is vastgelegd in uitleglocaties, waardoor transformatie van (toekomstige) leegstaande gebouwen leidt tot overcapaciteit of niet van de grond komt. Toepassing van de ladder op het regionale schaalniveau leidt tot een integralere visie en een betere en eenvoudiger onderbouwing op bestemmingsplanniveau. Uiteraard kunnen niet alle ontwikkelingen al dit schaalniveau worden bekeken. Het is zaak hier pragmatisch mee om te gaan.

Duiding bestaand stedelijk gebied

De provincie hanteert voor de bepaling van het bestaand stedelijk gebied de definitie uit het Bro: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Als (individuele) gemeenten het bestaand stedelijk gebied juridisch op kaart willen vastleggen, kan dit in overleg met de provincie.

Regionaal programmeren

Voor de afweging van de behoefte aan bedrijventerreinen en woningbouw zijn regionale planningsdocumenten opgesteld, die nog worden doorontwikkeld (Regionaal Programma Bedrijventerreinen en Kwalitatief WoonProgramma). Voor detailhandel en kantoren worden programmeringsafspraken per regio afgewogen. Bij de overige stedelijke ontwikkelingen zal per geval worden afgewogen of regionale afstemming noodzakelijk is.

Bestaande voorraad gebouwen

Binnen bestaand stedelijk gebied heeft hergebruik, transformatie en revitalisering van de bestaande voorraad aan gebouwen prioriteit boven het benutten van nog open plekken in stedelijk gebied.

Beschikbare grond

De ladder impliceert niet dat elke open (groene) plek bebouwd dient te worden. Het gaat om het maken van een zorgvuldige afweging, waarbij stedenbouw, wateropvang, klimaatadaptie en leefomgevingskwaliteiten redenen kunnen zijn om open plekken in het stedelijk weefsel te handhaven en te versterken.

Bestaande bebouwing buiten stedelijk gebied

Neem in de gedachtevorming over bestaande voorraad ook gebouwen en complexen in het buitengebied mee. Denk aan landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing, maatschappelijk vastgoed of militaire kazernes.

Stads- en dorpsrandzones

De rijksladder focust op het aspect van multimodaliteit bij nieuwbouwplannen. De provincie ziet dat naast bereikbaarheid ook andere aspecten van belang zijn, bijvoorbeeld het stedenbouwkundig afronden van de stads- en dorpsranden en bouwen op plekken die water- en bodemtechnisch ook in de toekomst geschikt zijn. Veelal gaat het om de laatste uitbreidingen.

Groene Ontwikkelingszone

De rijksladder legt de focus op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. Dit betekent niet per definitie dat als er binnenstedelijk ruimte is voor een stedelijke functie, die stedelijke functie dan ook binnenstedelijk móet landen. Het gaat om het maken van een integrale afweging, waarbij andere belangen ervoor kunnen zorgen dat plaatsing buiten stedelijk gebied een betere optie is. Een voorbeeld is een stedelijke ontwikkeling binnen de groene ontwikkelingszone, waardoor een substantiële investering in natuur wordt gerealiseerd.

Relatie met woningbouwprogrammering

Woningen worden gebouwd om te voorzien in een woonbehoefte. Dat geldt ook voor woningen die gebouwd worden in het kader van functieverandering of nieuwe landgoederen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan landelijk wonen. Dit betekent dat:

- alle nieuwe woningen in de Regionale woonprogrammering of Woonagenda moeten passen,
- er een aangetoonde (regionale) behoefte moet zijn en dat er in de binnen-regionale programmering de afspraak is dat de betreffende gemeente (een deel van) de behoefte gaat accommoderen.

Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen passend bij de provinciale aanpak van ambities en doelen in deze Omgevingsvisie. Veel van deze regels waren eerder in diverse andere verordeningen van de provincie opgenomen. De provincie trekt deze oude verordeningen in en brengt de Omgevingsverordening ervoor in de plaats. De regels in de Omgevingsverordening zijn zodanig dat zij goed passen bij de accenten in de aanpak van deze Omgevingsvisie.

De Omgevingsverordening Gelderland is gelijktijdig met de Omgevingsvisie in werking getreden. De regels in de Omgevingsverordening zijn gebaseerd op de provinciale Omgevingsvisie.

2.3 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het bovengenoemde rijks- en provinciaal beleid.

3. Onderzoek en randvoorwaarden

3.1 Ruimtelijk / planologisch



Figuur 3: Gevraagde planwijziging

Huidige situatie

De locatie Edeseweg 96 ligt centraal in het dorp Wekerom, net ten zuid-westen van het Dorpsplein van Wekerom. In feite is hier sprake van een achterterrein. Het perceel wordt weliswaar ontsloten vanaf de Edeseweg, maar het perceel ligt grotendeels achter bestaande woningen aan de Edeseweg 90, 92 en 94 aan de ene zijde en de woningen aan de Evekinkweg 18, 20 en 22 aan de andere zijde. Daarnaast grenst het perceel aan de zuidwestzijde aan de Grote Valkse Beek. Het perceel heeft een bedrijfsbestemming en is functioneel ingericht met veel verharding en bedrijfsbebouwing. In de huidige situatie is een maximum bouwhoogte van 8 meter en maximum goothoogte 6 meter toegestaan, waarbij het aangegeven bouwvlak geheel mag worden bebouwd. De ontsluiting vanaf de Edeseweg vormt tevens de ontsluiting voor de woning aan Edeseweg 94.

De huidige bedrijfsbebouwing ligt op het achterterrein, waarbij het kantoordeel zichtbaar is vanaf de openbare weg. Het kantoorgebouw bestaat uit twee lagen en daarnaast staan twee loodsen/schuren van één laag met kap. Het achterterrein is daarmee grotendeels bebouwd. De bestaande loodsen/schuren op het perceel worden gesloopt. Het kantoorgebouwtje blijft grotendeels gehandhaafd.

Omgeving

De Edeseweg vormt de ruimtelijke drager van Wekerom. Langs de weg is sprake van een variatie aan functies zoals wonen, winkels, diverse voorzieningen en enkele bedrijven. Naast de situering aan de Edeseweg grenst het perceel rondom aan de achter- en zijtuinen van de omliggende woningen. Het gaat hier om vrijstaande of dubbele woningen van twee lagen met kap. Aan de overzijde van de beek zijn enkele jaren geleden nieuwe woningen gebouwd van twee lagen met kap die georiënteerd zijn op de beek. Het gebied ten zuiden en westen van het perceel bestaat in hoofdzaak uit (grondgebonden) woningen. Aan de overzijde van de Edeseweg en meer ten oosten van het perceel begint het centrale dorpsgebied van Wekerom met onder andere winkels, scholen en zorgvoorzieningen.

Planopzet

Nieuwe functie

Het huidige bedrijf vormt geen directe belemmering voor de omgeving. Maar de bedrijfsbestemming midden in het dorp is in principe geen wenselijke functie met het oog op mogelijke overlast. Met het verplaatsen van het huidige bedrijf naar bedrijventerrein Het Laar ontstaat de mogelijkheid om de locatie een andere functie te geven en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Een woonfunctie sluit daarbij goed aan bij de directe omgeving aangezien de woonfunctie hier overheerst. De situering op het achterterrein maakt een woonfunctie doorgaans echter lastig inpasbaar. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt in het algemeen dan ook niet meegewerkt aan het mogelijk maken van 'wonen op achterpercelen' omdat een directe relatie meer met de openbare ruimte ontbreekt. Daarnaast heeft het toevoegen van woningen op dergelijke locaties ook invloed op de rust en privacy van de omliggende percelen.

Bijzonder aan deze locatie is de situering aan de Grote Valkse Beek. Een paar jaar geleden zijn woningen aan de overzijde van de beek gebouwd die ontsloten worden vanaf een pad langs de beek. Daarmee heeft de beek op deze plek een openbaar karakter gekregen. Hierdoor kunnen op het plangebied toch woningen gesitueerd worden met een duidelijke voorzijde gericht op de openbare ruimte. Van belang hierbij is dat er sprake is van een invulling die bijdraagt aan kwalitatieve verbetering. De omvang van de bebouwing dient daartoe kleinschalig te blijven. De bijzondere ligging leent zich daarbij voor het realiseren een ander woningtype dan de omliggende woningen.

Daarnaast wordt in het bestaande kantoorgebouw kamerbewoning mogelijk gemaakt. De kamers zijn daarbij georiënteerd op de Edeseweg. Reguliere appartementen zijn hier niet wenselijk in verband met de situering op het achterterrein. Ook is een oriëntatie op de beek hier niet mogelijk. Voor studentenkamers wordt evenwel een uitzondering gemaakt, mits het pand goed zichtbaar en bereikbaar is vanaf de openbare ruimte. Ook mogen de kamers geen onevenredige hinder opleveren voor de naastliggende percelen. In dit geval is er een zichtrelatie en goede bereikbaarheid vanaf de Edeseweg. Deze zichtrelatie zal ook vrij blijven aangezien de ruimte nodig is voor ontsluiting en parkeren ten behoeve van het perceel.

De privacy van de omwonenden staat centraal. Inkijk vanuit de appartementen en kamers op de achtertuinen van de bestaande woningen dient dan ook te worden voorkomen.

De bergingen worden inpandig opgelost. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd ten behoeve van bergingen.

Bebouwing

Het plan bestaat uit een bescheiden appartementengebouwtje van twee lagen waarin 6 appartementen zijn ondergebracht. Het gebouw volgt de kavelrichting van de woningen aan de Edeseweg. De woningen worden ontsloten vanaf het binnenterrein, maar de woningen zijn allen georiënteerd op de Grote Valkse Beek. Dit houdt in dat de leefvertrekken, zoals woonkamers aan de beekzijde gesitueerd zijn. De privacy van de omliggende woningen wordt gewaarborgd door de woningen slechts enkele kleine ramen in de zijgevels te geven.

De vormgeving van het pand is geïnspireerd op een kapschuur en speelt daarmee in op de positie van het pand op een achterterrein. Door schuine dakvlakken toe te passen wordt het volume zoveel mogelijk beperkt. De bovenste appartementen worden zijn toegankelijk via een kleine galerij. Aan de beekzijde krijgen deze appartementen een balkon.

Het pand wordt maximaal 8 meter hoog en de goothoogte is lager dan 6 meter. Het pand is daarmee niet hoger dan de maximaal toegestane hoogten bij de bedrijfsbestemming.

Het bestaande kantoorgebouwtje blijft gehandhaafd en wordt verbouwd. Op de begane grond wordt een gemeenschappelijke berging voor de appartementen ondergebracht en twee parkeerplaatsen. Op de eerste verdieping wordt kamerbewoning mogelijk gemaakt voor maximaal twee kamers, die georiënteerd zijn op de Edeseweg. Het gaat hier om onzelfstandige kamers met een gedeelde keuken en badkamer. Het pand krijgt met de verbouwing de uitstraling krijgt van een woongebouw.

Buitenruimte

De zone langs de beek en aan weerszijden van het appartementengebouwtje wordt ingericht als groen erf. Dat wil zeggen dat hier een aantrekkelijk verblijfsgebied wordt gecreëerd met een publiek karakter. De buitenruimte krijgt hier een informele groene inrichting van eenvoudig gras, hagen en bomen. Bomen en hagen zijn streekeigen zoals beuk, meidoorn, esdoorn etcetera.

De zone langs de beek wordt daarmee nadrukkelijk ingericht als voorzijde, als voortuin.

Parkeren, schuren, schuttingen en andere bouwwerken zijn hier niet toegestaan. Hierdoor blijft een open zichtrelatie tussen het pand en de beek zo veel mogelijk gewaarborgd.

Uitgangspunt is dat het parkeren niet mag overheersen. Het aantal wooneenheden blijft daartoe beperkt.

Parkeren vindt plaats langs de bestaande inrit en op het achterterrein. Daarnaast wordt een deel van de parkeerbehoefte langs de Edeseweg opgelost. De inrit en het binnenterrein krijgen een praktische maar wel vriendelijk inrichting, waarbij het geheel groen wordt ingepast en het woonkarakter wordt versterkt.

Uit ruimtelijk oogpunt zou een voetgangersverbinding over de beek bijdragen aan het openbare karakter en de woonkwaliteit. Het waterschap vindt een brug over de beek echter niet wenselijk.

Aangezien het hier een bijzondere invulling betreft op een achterterrein aan de rand van de beek, omvat het plan onder andere een inrichtingsplan voor de buitenruimte. De inrichting van de buitenruimte zal worden vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels.

3.2 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie.

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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.

Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 6 appartementen van ca 60 m² en 2 kamers. Derhalve dienen er 11 parkeerplaatsen aangelegd te worden op eigen terrein. Binnen het plangebied zijn 8 parkeerplaatsen beschikbaar. Uit parkeeronderzoek (juni 2016) in de nabije omgeving van het plangebied blijkt echter dat er ruim voldoende parkeergelegenheid langs de Edeseweg beschikbaar is om dit tekort op te vangen.

De verkeersgeneratie voor dit plan is circa 40 voertuigbewegingen per dag en de Edeseweg kan deze aantallen prima verwerken. Het aantal extra voertuigbewegingen in de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie is beperkt, omdat het voormalige bedrijfspand ook de nodige voertuigbewegingen genereerde.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit bouwplan.

3.3 Waterparagraaf

Beleid/Regelgeving

Het geldende gemeentelijk beleid voor het aspect water is opgenomen in het Waterplan en vGRP 2013-2017. Voor de omgang met hemelwater wordt naar het rapport 'In de weer met neerslag' verwezen. Het waterschap heeft haar beleid opgenomen in het Waterbeheer-programma 2016-2021. Verder is de Keur met bijbehorende algemene regels en de Legger van het waterschap van toepassing.

Beschouwing plansituatie

Ter plaatse van het plangebied is vrij vervalriolering aanwezig van een gemengd stelsel. Het vuilwater en hemelwater van het perceel is hierop aangesloten. Bij verbouwing van het pand naar een appartementencomplex dient elke woning of traverse zijn eigen huisaansluiting te krijgen. Hiervoor dient mogelijk een nieuwe huisaansluiting van grotere diameter dan de huidige te worden aangelegd in de openbare ruimte. Voor nieuwe huisaansluitingen moet een vergunning worden aangevraagd.

Het hemelwater afstromend van de daken en terreinverharding moet indien mogelijk op particulier terrein geïnfiltreerd worden in de bodem. Gezien de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied is infiltreren van het hemelwater echter niet mogelijk. Hiervoor wordt daarom ontheffing verleend. In overleg met het waterschap kan het hemelwater op de naastgelegen Grote Valkse Beek worden geloosd. Omdat het nieuw verhard oppervlak minder dan 0,15 ha bedraagt is lozing van hemelwater op de beek niet vergunningplichtig. Mogelijk geldt een meldingsplicht. Conform de bouwverordening dient op particulier terrein in ieder geval een gescheiden rioolstelsel aangelegd te worden. Mag het hemelwater niet op de Grote Valkse Beek worden geloosd, dan kan het vervolgens met het vuilwater op het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Algemeen

Per 1 januari 2017 wordt de huidige Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheidt maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten. Naar verwachting zullen de thans licht beschermde soorten in de Wet natuurbescherming worden opgenomen in het vrijstellingsbesluit.

Daarnaast dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan het beschermingskader van het Gelderse Natuur Netwerk (GNN) wat is uitgewerkt in de omgevingsvisie en omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

Situatie plangebied

Het plangebied bestaat uit een aantal gebouwen en grenst aan de Hoge Valkse Beek. De schuren die gesloopt zullen worden zijn niet geschikt als jaarrond beschermde verblijfplaats voor vogels en/of vleermuizen.

Algemeen voorkomende soorten vogels maken wel gebruik van de gebouwen in het plangebied. Voor deze soorten geldt de algemene zorgplicht. De gebouwen mogen daarom niet worden gesloopt in het broedseizoen van vogels. Deze loopt globaal van 15 maart tot met 15 september.

Het plangebied grenst aan de Hoge Valkse Beek. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat deze als vliegroute wordt gebruikt voor vleermuizen. De tuinen grenzen aan de beek. De beek mag niet verlicht worden vanuit te tuinen.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied, verdere toetsing is daarom niet noodzakelijk. Gezien de omvang van de ontwikkeling en de afstand tot het beschermde natuurgebied (1.3 kilometer) zijn er ook geen externe effecten te verwachten op het beschermde Natura 2000-gebied Veluwe.

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.

Op de onderzoekslocatie zijn geen houtopstanden aanwezig die vallen onder artikel 4.3 van de Wet natuurbescherming

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Wet Natuurbescherming en het beschermingsregime voor het Gelderse Natuurnetwerk te verwachten mits er aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

3.5 Archeologie

Algemeen

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.

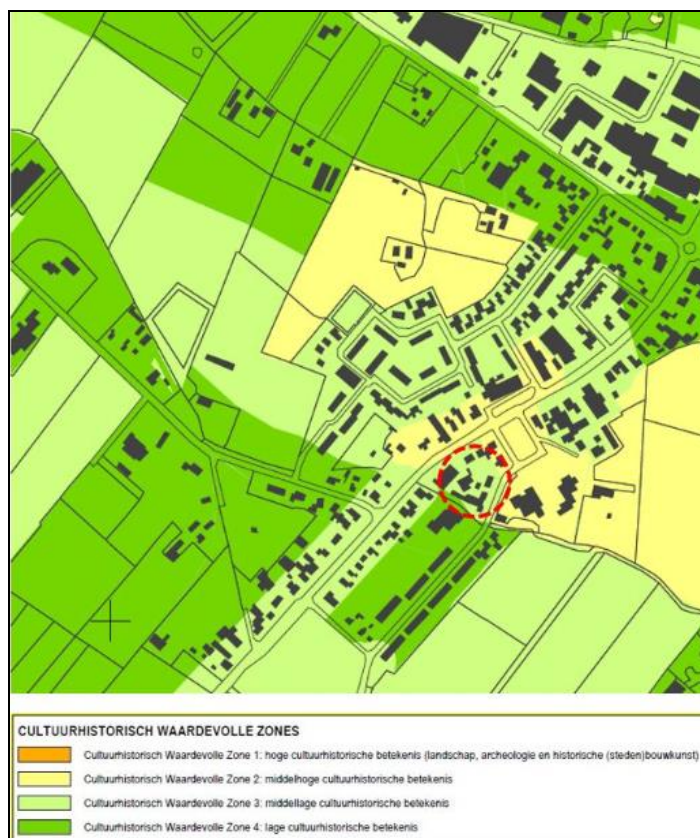
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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.¹

Situatie plangebied

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

De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is.



Figuur 4: Cultuurhistorische waardenkaart

¹ 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.

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

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal 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 (RCE), van een zaak die tijdens graafwerkzaamheden wordt gevonden en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft (Erfgoedwet, 1 juli 2016) blijft van kracht.

3.6 Bodem

Algemeen

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 B&W vrijstelling kunnen 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.

Situatie plangebied

Op de locatie Edeseweg 96 te Wekerom is Van Lambalgen Allround Reclame gevestigd. Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen. Hiervoor zal het bestaande bedrijf worden gesaneerd. Een pand wordt gesloopt om ruimte te maken voor nieuwbouw en het andere pand wordt omgevormd tot appartementen. In verband met de voorgenomen functiewijziging.

Op 16 mei 2017 is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek gerapporteerd onder kenmerk 170339/dh/sh. Uit dit uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat zintuiglijk in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen zijn waargenomen die mogelijk kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreiniging(en). Zintuiglijk is op en/of in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de zintuiglijk schone boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten.

Conclusie

De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek op de onderzoekslocatie vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en geplande nieuwbouw ter plaatse.

3.7 Wet geluidhinder, verkeerslawaaï

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï 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.

Beschouwing plangebied

Aangezien er woonfuncties worden toegevoegd in de geluidszone van de Edeseweg dient de geluidsbelasting van de nieuwe woningen getoetst te worden aan de grenswaarden voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Uit een berekening blijkt dat ter plaatse van de nieuwe appartementen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 decibel (zie onderstaande figuur).



Figuur 5: Geluidsbelasting (L_{den} in dB) incl. aftrek vanwege de Edeseweg.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen.

3.8 Luchtkwaliteit

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.

Beschouwing plangebied en conclusie

Het plan betreft de toevoeging van enkele woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aan deze grens wordt ruimschoots voldaan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen.

3.9 Externe Veiligheid

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 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.

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.

Beschouwing plansituatie en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen.

3.10 Milieuzonering

Beleid/regelgeving

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 geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en vice versa. Middels nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Beschouwing plansituatie

Rond het plangebied zijn geen andere bedrijfsmatige functies gelegen dan de bedrijfsbestemming van de bedrijfswoning Edeseweg 96. De bedrijfsmatige mogelijkheden voor dit perceel worden reeds ingeperkt door de bestaande woningen aan weerszijden.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de appartementen.

3.11 Cultuurhistorie

Rijksbeleid

Modernisering Monumentenzorg (2009)

De Modernisering van de Monumentenzorg is verwoord in een brief van het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (2009). De modernisering is gestoeld op drie pijlers:

1. Borging van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening;
2. krachtiger en eenvoudiger sectorale regelgeving en
3. het bevorderen van herbestemming.

Met de eerste pijler wordt ingezet op het bestemmingsplan als belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen. Een goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Cultuurhistorie is één van die belangen. Door aanpassing van het Besluit Ruimtelijke Ordening per 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om bij het maken van bestemmingsplannen rekening te houden met cultuurhistorische waarden. Dit nieuwe beleid vormt een belangrijke aanvulling op de sectorale bescherming van formeel aangewezen monumenten. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden. Onderdelen van dit nieuwe beleid zijn sinds 2010 ook vastgesteld als gemeentelijk erfgoedbeleid.

Besluit Ruimtelijke Ordening (herziening 2012)

Met ingang van 1 januari 2012 is het gewijzigde Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden.

De wijziging houdt in dat bij het opstellen van een bestemmingsplan de gemeente handelt conform artikel 3.1.6, tweede lid, onder a. Door een wijziging van dit artikel dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden, in een bestemmingsplangebied moeten aangeven welke conclusies ze daar aan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen. Voor enkele specifieke belangen, zoals archeologie, was in het Bro al voorgeschreven dat in de toelichting bij het bestemmingsplan dient te worden aangegeven op welke wijze met deze belangen is omgegaan. Deze wijze van borging via het systeem van de ruimtelijke ordening bestond in het Bro nog niet voor cultuurhistorische waarden in het algemeen.

Gemeentelijk beleid

Erfgoedverordening Ede (2017)

De Erfgoedverordening bevat onder andere bepalingen ten aanzien van het gebruik en verstoringen van een beschermd gemeentelijk monument. Zo kunnen bepaalde gebruiksvormen bijvoorbeeld 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.

Erfgoednota '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.

Nota 'Archeologie in evenwicht' (2012)

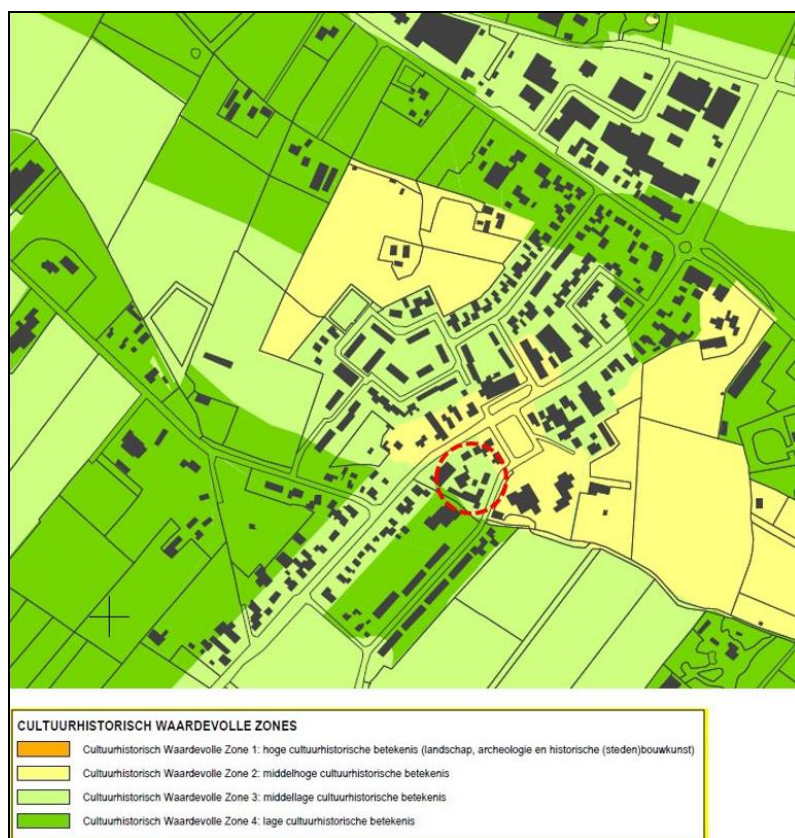
De gemeentelijke archeologienota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominente en volwaardige plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met 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. Het beleid in de archeologienota is gekoppeld aan de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. De archeologienota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) (2012)

De CHW betreft een uitwerking van het gemeentelijke erfgoed- en archeologiebeleid. Het is een integraal ruimtelijk beleidskader waarin alle aardkundige, archeologische, cultuurlandschappelijke en historisch (steden-)bouwkundige sporen bijeen zijn gebracht en integraal zijn gewogen. Daarmee is een helder totaalbeeld ontstaan van aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden.

De integrale cultuurhistorische beleids- en waarderingskaart, de feitelijke CHW, toont vier categorieën cultuurhistorisch waardevolle zones (zie figuur 6). Voor een verdere onderbouwing van de totstandkoming van de cultuurhistorische zones wordt verwezen naar RAAP-rapport 2500, met name deel IV en kaartbijlage 6.²



Figuur 6: Ligging van het plangebied op de Cultuurhistorische Waardenkaart (rode cirkel)

De Cultuurhistorische Waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het bestemmingsplangebied (Edeseweg 96) valt binnen

² zie <https://www.ede.nl/vrije-tijd-en-toerisme/kunst-en-cultuur/cultuurhistorische-waardenkaart/>.

Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 van de Cultuurhistorische Waardenkaart. Voor dit gebiedstype geldt de volgende beleidsstrategie:

“Het aanwezige erfgoed is een weerslag van de plaatselijke historische ontwikkeling en als zodanig onderdeel van het cultuurlandschap van Ede. Het gebied draagt bij aan de lokale identiteit, maar de samenhang is op onderdelen vertroebeld. Ontwikkelingen bieden een kans om de kwaliteit te verbeteren. Bij deze transformatie dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”

In de volgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen, waarbij aangegeven wordt op welke wijze de aanwezige cultuurhistorische waarden worden behouden en versterkt.

Situatie plangebied

Vanaf de tweede helft van de 19^{de} eeuw verplaatste het dorp Wekerom zich geleidelijk in noordelijke richting. Langs de tot dan toe vrijwel onbebouwde Edeseweg ontstond een bebouwingspatroon dat haaks stond op de landschappelijke oost-westrichting van de beken en wegen. Na de Tweede Wereldoorlog werd het ‘Uitbreidingsplan in onderdelen Wekerom’ (1952-1953) opgesteld, dat gericht was op komvorming. Het nieuwe dorpshart was gedacht op de vrijwel onbebouwde broekgronden tussen de twee beken. Het plangebied maakt onderdeel uit van de kleinschalige dorpsuitbreidingen die in de naoorlogse periode aan de zuidzijde van het dorp werden gerealiseerd.

Omstreeks 1900 waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als grasland. Op de plek van de huidige woningen Edeseweg 90-94 werd aan het begin van de jaren dertig van de vorige eeuw een pand gebouwd. De huidige woningen dateren uit de periode 1945-1970. De langgerekte schuur onder zadeldak die op het achterterrein staat dateert eveneens uit deze periode.

Cultuurhistorische waarden

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden

Binnen het plangebied bevinden zich geen objecten of terreinen die beschermd zijn als rijks- of gemeentelijk monument. Evenmin komen binnen het plangebied beeldbepalende of karakteristieke panden voor.

Historisch-ruimtelijke structuren

Het plangebied grenst aan de Grote Valksebeek en ligt nabij de Edeseweg. Beide historische structuren vormen belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur van het dorp Wekerom.

Conclusie

Uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3 is dat bij een transformatie een basiszorgvuldigheid dient te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied. Het planvoornemen behelst de herinrichting van een bedrijfsp perceel tot woonlocatie. Ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. De groene inrichting van het terrein aan de zijde van de Grote Valkse Beek sluit aan bij het uitgangspunt dat bij een ruimtelijke transformatie rekening gehouden dient te worden met historische kenmerken van het gebied.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar oproepen.

3.11 (Brand)Veiligheid

Bij verdere uitwerking van het plan zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met de volgende punten.

Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid.

Indien een bouwwerk/woning meer dan 40 meter van de openbare weg gesitueerd is, dient de toegangsweg te voldoen aan de volgende eisen:

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- doorgangshoogte: 4,2 meter
- doorgangsbreedte: 3,5 meter (over een breedte van ten minste 3,25 meter verhard)
- buitenbochtstraal: 10 meter
- binnenbochtstraal: 5,5 meter

Een hulpverleningsvoertuig moet binnen 40 meter van een bouwwerk opgesteld kunnen worden. De benodigde ruimte voor een hulpverleningsvoertuig is 4 bij 10 m¹.

Indien de toegangsweg (bijvoorbeeld de inrit vanaf de openbare weg naar woning(en) en/of bijgebouwen) doodlopend is geldt ook het volgende:

- Doodlopende weg met keerlus en wegbreedte > 4,5 meter is toegestaan.
- Doodlopende weg zonder keerlus met een wegbreedte > 5 meter is toegestaan.

3.12 Wonen

Kwalitatief Woonprogramma Gelderland 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 circa 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 circa 4.500 - 5.500 woningen exclusief extra overloop vanuit de Utrechtse regio. Ede beschikt in 2017 over een woningbouw-programma (zoals opgenomen in ondermeer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegrrootte van de bovenkant van deze bandbreedte.

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).

Het project Edeseweg 96 wordt gezien als een kruimelgeval (klein aantal woningen) en hoeft formeel programmatisch niet te worden onderbouwd. Het project is echter wel vanuit zorgvuldigheid in het IPW opgenomen en is daarmee direct onderdeel van het woningbouwprogramma.

Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen.

Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeiprognoses in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

1. Groeien met Kwaliteit
2. Balans bestaand nieuwbouwprogramma en nieuwe binnenstedelijke en -dorpse locaties
3. Betaalbare woningvoorraad
4. Gevarieerde opbouw wijken en dorpen
5. Duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad
6. Wonen met een hoog voorzieningenniveau
7. Wonen in het groen
8. Wonen in Food Valley

Het project Edeseweg 96 te Wekerom is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie onder 'Kwalitatief Woonprogramma Gelderland en herijking kwantitatieve afspraken'). Hiermee past het in spoor 1 van de Woonvisie dat aangeeft dat het van belang is dat minimaal het benoemde woningprogramma uitgevoerd wordt. Het woningbouwprogramma maakt op haar beurt weer onderdeel uit van de provinciale KWP-afspraken en de herijkte afspraken die naar verwachting eind 2017 worden vastgesteld én het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW).

Het project Edeseweg 96 te Wekerom scoort daarnaast op spoor 2 (binnendorpse locatie/bedrijfsverplaatsing), spoor 3 (goedkope koop- en huurwoningen voor o.a. starters), spoor 4 (variatie in woningen in de wijk) en spoor 6 (woningen worden in het hart van het dorp gerealiseerd nabij voorzieningen). Het plan draagt daarmee bij aan het realiseren van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve ambities van de Woonvisie Ede 2030.

4. Juridische aspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er 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 tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Hoofdopzet

In het bestemmingsplan hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. 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. Het betreft hier het bestemmingsplan "Wekerom, Edeseweg 94-96" in Lunteren en het bestaat uit een verbeelding (nummer W17019 d.d. 24-01-2018), toelichting en planregels.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 bevat begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen beschreven die gelden voor de voorliggende herziening.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels die gelden voor het bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gegeven aan de voorerven bij de woningen. Gebouwen zijn hierop niet toegestaan (met uitzondering van bestaande gebouwen). Op basis van een omgevingsvergunning kan van een bestemmingsplan worden afgeweken voor de realisatie van erkers, luifels en balkons aan de voor- en zijgevel met een diepte van maximaal 2 m (als er ten minste 2 m resteert tot de openbare weg).

Wonen

De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Standaardmaten die voor de hoogte worden gehanteerd zijn 6 meter goothoogte en 10 meter aan maximale hoogte voor de vrijstaande woning op nummer 94. Bij de overige hoofdgebouwen mag de maximale hoogte maximaal 8 meter respectievelijk 6m bedragen. Tevens is aangegeven om welke woningtypen het gaat.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het perceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Deze zijn toegelaten op ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning, in het bouwvlak en daarbuiten, mits deze niet gelegen zijn binnen het gebied met de aanduiding 'bijgebouwen'.

uitgesloten'. Deze ruimte dient vrij te blijven van bebouwing t.b.v. parkeren. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, tot 30% van het bruto vloeroppervlak van de woningen met een maximum van 30 m². Hiervoor is via een afwijkingsregeling uitbreiding mogelijk tot maximaal 80 m².

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en planschade.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Eigendom

Het plangebied is kadastraal bekend onder Lunteren, sectie I nummers 1837, 1838 en 1839. De oppervlakte bedraagt in totaal circa 13.000 m². Het plangebied is in eigendom bij Schuurman Vastgoed BV.

5.2.2 Planschade

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de aanvrager van de bestemmingsplanherziening wordt een overeenkomst gesloten dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.2.3 Exploitatieplan

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft particulier initiatief. De gemeente maakt geen andere kosten dan die in het kader van het maken van het bestemmingsplan vallen. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Daarnaast wordt parkeren op eigen terrein opgelost, wordt er geen nieuwe openbare ruimte toegevoegd en wordt er geen bestaande openbare ruimte gebruikt.

Omdat alle kosten voor rekening van de aanvrager komen en er een planschadeovereenkomst is gesloten, is het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd. Er zal daarom geen exploitatieplan worden vastgesteld. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

5.2.4 Overeenkomst

Naast de overeenkomst inzake planschade is met de initiatiefnemer overeengekomen dat de kosten voor het verleggen van de op het terrein aanwezige persioleringsleiding voor zijn rekening komen.

5.3 Overleg en inspraak

5.3.1 Overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van artikel 3.1.1 Bro heeft de gemeente vooroverleg gevoerd met Rijkswaterstaat, Waterschap Vallei & Veluwe, Prorail, de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed, de Kamer van Koophandel, de Gasunie, Tennet, Alliander, Vitens en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft geen aanleiding opmerkingen op het plan te maken.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Vallei & Veluwe

Van Waterschap Vallei & Veluwe is geen reactie op het plan ontvangen.

Prorail

Van Prorail is geen reactie op het plan ontvangen.

Rijksdienst voor het Cultureelerfgoed

Van de Rijksdienst voor het Cultureelerfgoed is geen reactie op het plan ontvangen.

Kamer van Koophandel

Van de Kamer van Koophandel is geen reactie op het plan ontvangen.

Gasunie

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid.

Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat de gasleidingen van de Gasunie geen invloed hebben op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

TenneT

Tennet heeft aangegeven dat er geen belangen van Tennet TSO B.V. betrokken zijn bij dit bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Alliander

Alliander heeft aangegeven geen bezwaar tegen het plan te hebben.

Reactie gemeente

Deze mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

Vitens

Van Vitens is geen reactie op het plan ontvangen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (Brandweer)

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

Reactie gemeente

Het advies van de brandweer is verwerkt in paragraaf 3.11.

5.3.2 Overleg met omwonenden

De omwonenden hebben aangegeven geen bezwaren tegen het onderhavige plan te hebben.

5.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening van 7 december 2017 tot en met 17 januari 2018 ter inzage gelegen.

Tijdens de terinzagelegging zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

6. Handhaving

6.1 Algemeen

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

Handhaving bestaat uit drie fasen:

1. Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie.
2. Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen.
3. 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.

6.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouw aanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- 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. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.