

Toelichting



Bestemmingsplan Lunteren, Blankespoorsedijk 3

Februari 2023
Versie: Vaststelling
NL.IMRO.0228.BP2022AGBG0028-0301

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Milieueffectrapportage	16
4.3 Milieuzonering	17
4.4 Ecologie/natuur	17
4.5 Water	19
4.6 Bodem	20
4.7 Archeologie	21
4.8 Cultuurhistorie	22
4.9 Verkeer en parkeren	24
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	24
4.11 Luchtkwaliteit	24
4.12 Externe veiligheid	25
4.13 Brandveiligheid	25
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	26

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
5.1 Kostenverhaal.....	28
5.2 Financiële haalbaarheid	28
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Inleidende bepalingen	29
6.3 Bestemmingsbepalingen	29
6.4 Algemene regels.....	29
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	30
7. HANDHAVING	31
7.1 Handhaving in 3 fasen.....	31
7.2 Handhavingsprocedure	31
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	32
8.1 Vooroverleg	32
8.2 Omgevingsdialoog.....	32
8.3 Zienswijzen.....	32
BIJLAGEN	33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Blankespoorsedijk 3 te Lunteren heeft in het geldende bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' een agrarische bestemming. De agrarische activiteiten op dit perceel zijn reeds beëindigd en de eigenaar is voornemens om de agrarische opstallen op het perceel te slopen. Met de beëindiging van de agrarische activiteiten en de sloop van de bijbehorende bebouwing kan ook de agrarische bestemming op het perceel Blankespoorsedijk 3 in Lunteren komen te vervallen, zodat sprake is van een reguliere woning.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Blankespoorsedijk 3 in Lunteren ligt in het buitengebied van de gemeente Ede. Het plangebied bevindt zich ten noorden van de kern Lunteren en ten zuiden van Barneveld.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een agrarische gebied met enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven. Het perceel is ontsloten via de Blankespoorsedijk, welke in noordelijke richting aansluit op de Barneveldseweg.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder Lunteren, sectie I, (een deel van) perceel 1222. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 5.000m².

Onderstaande afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (rood omcirkeld, bron: geo.ede.nl)



Afbeelding 1.2: Globale begrenzing plangebied (rood omlijnd, bron: geo.ede.nl)

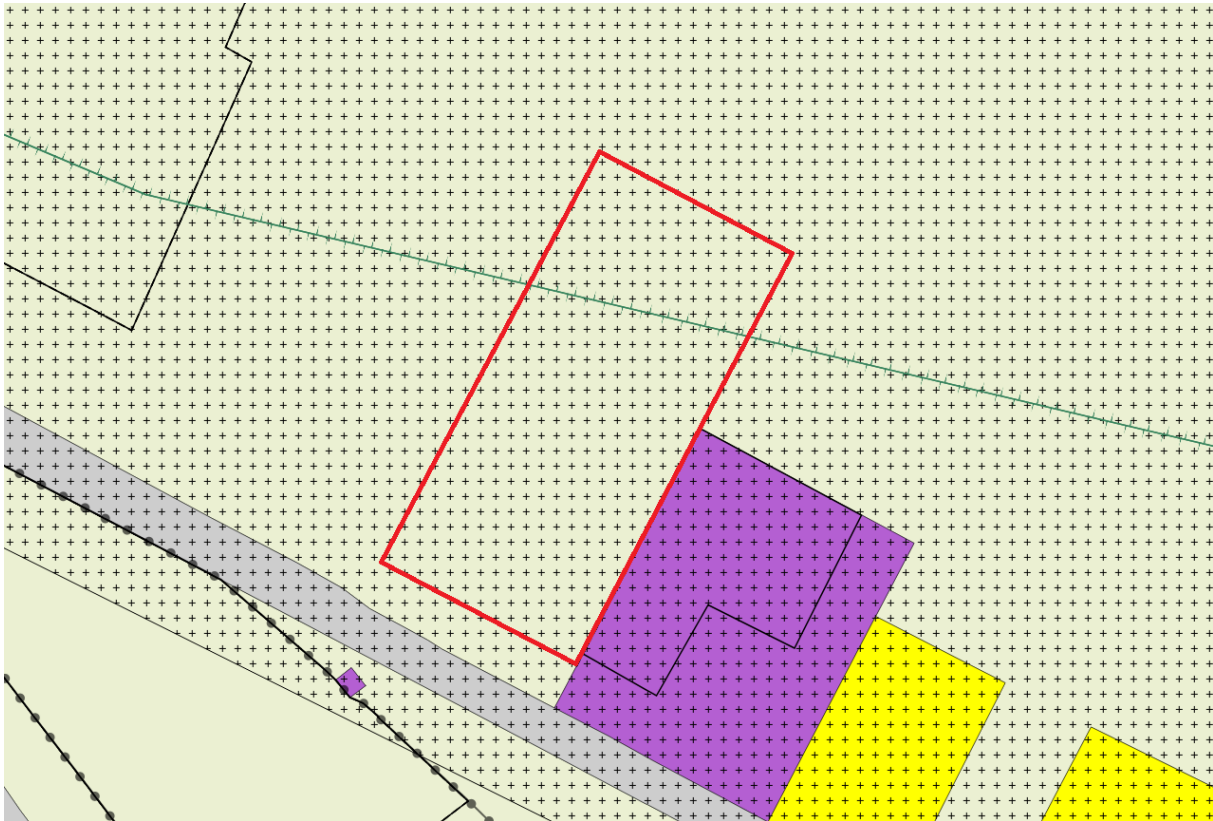
1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', vastgesteld op 4 oktober 2012.

De gronden van het bestemmingsplan zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Het gehele plangebied is voorzien van een bouwvlak en van de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Daarmee is een intensieve veehouderij toegestaan en is maximaal 2.500 m² aan bebouwing toegestaan, met uitzondering van bedrijfswoning, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'. Voor gronden met deze aanduiding kan het bevoegd gezag, onder enkele voorwaarden, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Agrarische Buitengebied Ede 2012' (plangebied rood omlijnd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt aandacht besteed aan het wettelijk vooroverleg.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Blankespoorsedijk 3 te Lunteren en bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Ede ten noorden van de kern Lunteren en ten zuiden van Barneveld. In de huidige situatie is er binnen het bouwvlak circa 1.153 m² aan agrarische bebouwing aanwezig. Onderstaande afbeelding toont de bestaande situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied (bron: Graveland Bouwontwerp)

De bebouwing is vormgegeven in drie langgerekte gebouwen die aan de noordwestelijke zijde aaneengeschakeld zijn door bebouwing tussen de schuren. Ten zuiden van de agrarische opstallen is de woning met tuin gesitueerd. Onderstaande afbeelding toont een foto van het bovenaanzicht van de huidige situatie in het plangebied.



Afbeelding 2.2: bovenaanzicht huidige situatie plangebied (bron: geo.ede.nl)

2.2 Nieuwe situatie

In de beoogde situatie worden de bestaande agrarische opstallen gesloopt. Met de beëindiging van de agrarische activiteiten op het erf kan de huidige bedrijfswoning een woonbestemming krijgen. Ten behoeve van de woning blijft een deel van de meest zuidelijk gelegen schuur behouden. Een deel (ca. 30 m²) van de te behouden schuur wordt gebruikt als bergingsruimte en het overige deel (ca. 153 m²) dat behouden blijft is beoogd voor gebruik van een Bed & Breakfast. Het gebruik voor een Bed & Breakfast wordt met dit bestemmingsplan niet direct mogelijk gemaakt, hiervoor moet een aparte omgevingsvergunning-procedure doorlopen worden.

Het huidige tuinhuisje ten oosten van de woning blijft eveneens behouden. Deze heeft een oppervlakte van 17 m².

Onderstaande afbeelding toont het landschappelijk inpassingsplan voor de beoogde situatie (zie ook Bijlage 1).

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

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 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft de rijksoverheid van deze bevoegdheid gebruik gemaakt. In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. 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. Het gaat om de volgende projecten: Mainport Ontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling raakt niet aan de nationale belangen en bepalingen uit het Barro.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van het nut en de noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6 Bro als volgt omschreven:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Planspecifiek

Ingevolge artikel 1.1.1. lid 1 aanhef en onderdeel i Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in bouwmogelijkheden. Ten opzichte van de huidige situatie nemen de bouwmogelijkheden juist af. Met onderhavig plan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Een nadere onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

3.1.3 Nationaal landschap

Het Rijk heeft de meest unieke of kenmerkende landschappen aangewezen als Nationaal Landschap. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit.

Planspecifiek

Het plangebied valt niet binnen een Nationaal Landschap. Het Nationaal Landschap vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 1 maart 2019 in werking getreden. In de omgevingsvisie worden de zeven ambities van de provincie Gelderland beschreven.

De zeven ambities die beschreven zijn:

- Energietransitie;
- Klimaatadaptatie;
- Circulaire economie;
- Biodiversiteit;
- Bereikbaarheid;
- Vestigingsklimaat en
- Woon- en leefomgeving.

Planspecifiek

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot deze ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 15 december 2021 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening vastgesteld. Deze wijzigingen zijn op 1 februari 2022 in werking getreden. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Planspecifiek

De gronden van het plangebied bevinden zich in het gebied dat is aangeduid als 'Intrekgebied'. Het is verboden in een Intrekgebied werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie. Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied is geen sprake van winning van fossiele energie.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de gronden die zijn aangeduid als 'Regels Glastuinbouw'. Met voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van glastuinbouw. De regels van glastuinbouw zijn dan ook niet relevant.

Het plangebied bevindt zich in de Groene ontwikkelingszone (GO). Voor een bestemmingsplan dat van toepassing is op een locatie binnen de GO worden nieuwe activiteiten of ontwikkelingen alleen toegestaan als de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Aangezien het aandeel bebouwing wordt verminderd, het plangebied groener wordt ingericht met daarbij specifieke maatregelen om de biodiversiteit te vergroten, past deze ontwikkeling binnen de doelstellingen van het GO.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Ede 2040

Op 12 mei 2022 heeft de raad van de gemeente Ede de Omgevingsvisie Ede 2040 'Dierbaar, Duurzaam en Dynamisch' vastgesteld. In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente Ede de toekomst

voor de leefomgeving van de gemeente voor de periode tot 2040. De volgende drie sleutelbegrippen staan hierin centraal:

- Dierbaar: omdat het gaat om leefbaarheid en samenleven. Ede is krachtig in haar sociale verbanden en gemeenschapszin.
- Duurzaam: omdat het gaat om de kwaliteit van de leefomgeving. We willen duurzaam omgaan met onze leefomgeving.
- Dynamisch: omdat het gaat om een stevige economische ontwikkeling met kansen voor iedereen en levendigheid.

Vanuit deze drie begrippen is de toekomstvisie geschetst voor de gemeente Ede richting 2040. De toekomstvisie is uitgewerkt in vijf strategische keuzes:

1. Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen

Sociaal en gezond:

- Voorzieningen toegankelijk en dichtbij met focus op bestaande centra (o.a. winkels, welzijn, sport, zorg, onderwijs en cultuur)
- Productie en aanbod van gezond en lokaal voedsel stimuleren
- Stimuleren ontmoeting
- Beweegvriendelijke en schone leefomgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag
- Verbetering van de milieukwaliteit (in het bijzonder luchtkwaliteit met 50% gezondheidswinst in 2030)

Wonen:

- Gevarieerd woonprogramma gericht op behoefte en doorstroming
- Dorpen bouwen voor eigen behoefte en behoud van voorzieningen
- Aan zuidkant van Foodvalley bouwen voor de (boven)regionale behoefte

2. Duurzame mobiliteit en energie

Duurzame mobiliteit

- In dorpen en wijken accent op lopen, fietsen via aantrekkelijke netwerken
- Auto doet stapje terug in Ede-stad voor kwaliteit openbare ruimte
- Krachtig OV op hoofdroutes (richting Wageningen, Arnhem, Utrecht en Amersfoort)
- Verdichten bij OV-knopen en voorzieningencentra
- Nieuw station Ede-west, goed voor wonen en werken (transformatie)
- Oversteekbaarheid grote (spoor)wegen verbeteren

Duurzame energie

- 70% duurzame energie in 2040, energieneutraal in 2050
- Ruimte maken voor kleinschalig opwekken (zon, wind en andere)
- Energiecorridors langs snelwegen A12/A30 en op bedrijfsterreinen
- Werk maken van energie-infrastructuur (laden, opslaan, transport)

3. De natuur als basis en de Veluwe centraal

Natuurlijke systemen als basis

- Natuur is leidend, dus natuurinclusief, klimaatrobust, circulair handelen
- In wijken en dorpen bouwen in meer lagen om groen te behouden en toe te voegen
- Werken aan robuuste groen- en waterstructuren voor biodiversiteit/klimaatadaptatie
- Kiezen voor natuurinclusieve circulaire landbouw

Zonering

- Veluwe op 1 met zonering en herkenbare poorten (o.a. station Ede-Wageningen, Otterlo en Ginkelse hei)
- Het Binnenveld is de groene long van de zuidkant van Foodvalley en Ede
- Een overgangsgebied van 1 tot 1,5 km van Veluwe naar Vallei

4. Werk maken van Foodvalley

- Ede kiest voor food en innovatie (Kennisas, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- Kennisas doorontwikkelen met hoogwaardige complementaire woon-werkgebieden.
- (Boven)stedelijke voorzieningen in Ede-centrum en WFC/station.
- Ruimte voor bedrijvenclusters langs de A30 en A12.

- Meer werk maken van hoogwaardige vrijetijdseconomie (o.a. recreatie, cultuur en horeca).
- In dorpen beperkt ruimte voor groei naar eigen (werk)behoefte.
- Herontwikkeling vrijkomende agrarische erven qua schaal/functie passend bij doelen Omgevingsvisie.

5. Compacte groei vanuit eigenheid van Ede

Compacte groei

- Meervoudig ruimtegebruik is het uitgangspunt.
- Compacte groei en een Ede-stad met hoogbouw.
- Anticiperen op toekomstige (technologische) ontwikkelingen.
- Verdichten heeft prioriteit, daarnaast verkennen van drie zoekgebieden: Kernhem-Noord (uitbreidingsgebied), De Klomp-Ederveen, KennisAs Ede-Wageningen.
- Balans in groei van wonen (11.000-15.000 woningen) en werken (90-110 ha)
- Ontwikkelingen sluiten aan op plaatselijke bereikbaarheid lopend, per fiets, auto of OV

Eigenheid

- Maak Ede-stad, de dorpen en het buitengebied meer onderscheidend met een ruimtelijk raamwerk.
- Het kenmerkende Edese landschap leesbaar houden en versterken.
- Rijke geschiedenis en cultureel erfgoed koesteren.

De vijf strategische keuzes geven richting aan de ontwikkeling van gemeente Ede.

Planspecifiek

De beoogde functiewijziging past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Ede. Er zijn geen directe aanknopingspunten met de strategische keuzes maar de ontwikkeling staat de strategische keuzes niet in de weg. Bovendien zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls van het landschap door het slopen van leegstaande agrarische bebouwing en door landschappelijke inpassing van het perceel.

3.3.2 Structuurvisie Ede Buitengebied

Op 29 september 2011 heeft de raad van de gemeente Ede de 'Structuurvisie Buitengebied Ede' 'Ruimte voor Kwaliteit' vastgesteld. In de Structuurvisie Buitengebied Ede zet de gemeente Ede de koers uit voor het buitengebied tot 2030.

Het uitgestrekte buitengebied van Ede kent grote tegenpolen. Aan de ene kant de Veluwe: een natuurgebied van (inter)nationale allure. Aan de andere kant het intensief gebruikte agrarische landschap van de Vallei. In het midden Ede—stad; een knooppunt van bedrijvigheid en grootschalige infrastructuur. De stad en het landschap zijn in beweging. De dynamiek lijkt soms te botsen met de wens tot behoud en verbetering van het leefmilieu van mens, dier en plant. Met de Structuurvisie Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. De visie biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan nieuwe kwaliteit van het buitengebied van Ede; zowel op ruimtelijk/fysiek, economisch als op sociaal/maatschappelijk niveau. De visie op het buitengebied van Ede is gericht op de volgende vier beleidsdoelen:

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk groen-blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke groen-blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.

- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan meerdere beleidsdoelen uit de structuurvisie. Ten eerste zorgt de functieverandering voor een aantrekkelijke en duurzame inrichting. De leegstaande opstallen van de voormalige agrarische functie worden gesloopt. En het perceel wordt landschappelijk ingepast. Clustering van bebouwing en landschappelijke inpassing van het perceel zorgen voor een aantrekkelijke inrichting en een verbeterde landschappelijke inpassing.

3.3.3 Programma Buitengebied

December 2016 is het Programma Buitengebied vastgesteld. De transformaties in regelgeving van het Rijk en provincie en de veranderingen die spelen in het buitengebied, vormden voor de gemeente Ede de aanleiding om een Programma Buitengebied op te stellen. Het Programma Buitengebied vormt een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor het buitengebied dat is vastgelegd in de Structuurvisie 2011.

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

Het Programma Buitengebied richt zich hiervoor op vier thema's:

- de agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalig agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling;
- niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten;
- verblijfsrecreatie: toekomstbestendigheid, vitale vakantieparken, ontwikkelingsmogelijkheden;
- omgevingskwaliteit, waaronder onder andere landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Natuur en landschap worden in het programma gezien als omgevingskwaliteit. De kracht van Ede bestaat uit de verschillende landschapstypes in het buitengebied. De gemeente wil ruimte bieden voor ontwikkelingen in het buitengebied en tegelijk de kwaliteit van de omgeving/landschapstypes versterken. Dit wordt gedaan door middel van uitnodigingsplanologie, waarbij voor ruimtelijke ontwikkelingen randvoorwaarden en doelen worden gedefinieerd per gebiedstype. Daarnaast moet een bijdrage worden geleverd aan de kwaliteit van de omgeving.

Planspecifiek

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functieverandering naar Wonen staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt de functie 'wonen' gezien als een aantrekkelijke vervangende functie in het geval er sprake is van stoppende of gestopte agrarische bedrijven. Het verzoek, betreffende perceel Blankespoorsedijk 3 te Lunteren betreft een functiewisseling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met 200 m² aan privébijgebouwen en voldoet daarmee aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid.

Sloopmeters

Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' meters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevinden zich op het moment één bedrijfswoning en 1158 m² aan legale agrarische bedrijfsbebouwing. Bij een woonbestemming is na de functieverandering tot 150 m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen toegestaan. Volgens het beleid moet boven de 1000 m² aan sloopmeters een korting van 25% worden toegepast. Concreet zijn er op dit perceel dan 1006 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig:

	Aantal sloopmeters in m ²
Legaal aanwezige bebouwing (exclusief woning) - Gebouw 2 - 369 - Gebouw 3 - 45 - Gebouw 4 - 273 - Gebouw 5 - 45 - Gebouw 6 - 361 - Gebouw 7 - 48 - Gebouw 8 - 17	1158 m ²
Aftrek privébijgebouwen	150 m ² -
Korting van 25% (boven 1000 m²)	2 m ² -
Inzetbare sloopmeters	1006 m²

Om het aantal toegestane m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen bij een reguliere woonbestemming te vergroten van 150 m² naar 200 m² zijn compenserende sloopmeters nodig. Het gaat om (50 x 2) 100 m² aan compenserende sloopmeters.

De overige 906 m² aan compenserende sloopmeters kunnen verkocht worden voor plannen elders in de regio.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moeten relevante (omgevings)aspecten in beeld worden gebracht. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor onder andere de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. In onderstaande paragrafen wordt op de verschillende thema's ingegaan.

4.2 Milieueffectrapportage

Bij de voorbereiding van een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) regelt wanneer een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (onderdeel C) en wanneer er een m.e.r.-beoordeling aan de orde is (onderdeel D). In een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

In de situatie dat er niet wordt voldaan aan de voorwaarden in kolom 2 van onderdeel D kan het toch voorkomen dat er een MER gemaakt moet worden. In bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang wel degelijk belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. In die situatie zal toch gekeken moeten worden of er eventueel een MER noodzakelijk is aan de hand van de criteria van Bijlage II van de Europese richtlijn 2001/42/EG.

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Gelet op de beperkte omvang van het plan (functiewijziging met per saldo een afname van bebouwing) is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Daarnaast kan een m.e.r. (beoordelings)plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde (zie paragraaf 4.4).

4.3 Milieuzonering

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

Planspecifiek

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in het mogelijk maken van nieuwe gevoelige bestemmingen. De bestaande woning blijft behouden en wijzigt van bedrijfswoning naar reguliere woning. Door de beëindiging van de agrarische activiteiten verbeterd het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. De afstanden tot omliggende bedrijven veranderen niet. Het plan maakt tevens geen milieubelastende functies mogelijk. Milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.4 Ecologie/natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wnb worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

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

De provincie Gelderland heeft in de Omgevingsvisie en -verordening gebieden aangewezen ter bescherming en versterking van de ecologische structuren. Dit zijn het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszones.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in standhouden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Programma biodiversiteit

In 2019 is door het college van Ede het programma biodiversiteit vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat elke ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage moet leveren aan de versterking van de biodiversiteit.

Planspecifiek

Soortenbescherming

Door het adviesbureau Groenewold is in maart 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd (Bijlage 2) voor de te slopen agrarische gebouwen in het plangebied. Uit de quickscan komen de volgende resultaten:

In de te slopen opstallen zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters, uilen en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels. Deze zijn niet gevonden. Er zijn geen open stootvoegen, geschikte daklijsten of toegangen onder het dak aanwezig.

Daarmee zijn beschermde soorten of vaste verblijfplaatsen daarvan in de te slopen gebouwen uit te sluiten. Een ontheffing Wnb soorten is niet nodig.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht.

Algemene zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb).

Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Dit betekent onder meer dat een initiatiefnemer zich tijdig op de hoogte stelt van de aanwezige natuurwaarden, de kwetsbaarheid ervan en de mogelijke gevolgen van het plan. Bij de uitvoering moeten negatieve gevolgen zoveel mogelijk worden voorkomen dan wel beperkt of ongedaan gemaakt. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het voorkómen van verontrusting of verstoring in de kwetsbare perioden zoals de broed-/voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden kan per soortgroep verschillen. Als 'veilige' periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half augustus tot half november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als vleermuizen, overige zoogdieren en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Indien een plangebied in die periode bouwrijp wordt gemaakt, geeft realisatie gedurende het winterseizoen en het daarop volgende voorjaar meestal geen problemen. Vaak is het voldoende om rekening te houden met de broedtijd (15 maart-15 juli-huismus tot 15 augustus).

Als bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie buiten het broedseizoen worden verwijderd of kunnen bomen buiten het broedseizoen worden gekapt, zodat er geen vogels gaan broeden. Hierbij geldt overigens wel de algemene zorgplicht.

Gebiedsbescherming

Algemeen

Het plangebied is gelegen op ongeveer 2 kilometer van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Door het stoppen van de agrarische activiteit en het bestemmen als woning wordt er per saldo geen extra uitstoot van stikstof verwacht. Een aanvullende Aerius-berekening is daarom niet noodzakelijk.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt binnen het plangebied. Het onderdeel houtopstanden is daarom niet van toepassing bij dit plan.

GNN GO

Het plangebied is gelegen in het GO. Met de beoogde ontwikkeling wordt het aandeel bebouwing verminderd en wordt het plangebied groener ingericht met daarbij specifieke maatregelen om de biodiversiteit te vergroten. Dit is in lijn met de doelstellingen van het GO. Daarnaast is de ontwikkeling getoetst aan de nieuwe regels Groene ontwikkelingszone van de provincie (31 mei 2022) middels de

rekentabellen Groene Ontwikkelingszone. Met de verwijdering van het agrarisch bouwvlak van 5000 m² en toevoegen van een woonbestemming met in totaal één wooneenheid, is er sprake van een versterking van het GO. Het plangebied is verder niet aangemerkt als waardevol landschap of aardkundig waardevol gebied.

Tot slot is op advies de van Provincie het landschappelijk inpassingsplan aangevuld met drie esdoorns op de noordelijke grens van de woonbestemming. Daarmee wordt de huidige lijn, drie bestaande esdoorns, doorgetrokken in oostelijke richting.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Er is wordt daarmee voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het inrichtingstekening welke als voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het Programma biodiversiteit vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

4.5 Water

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan. Concreet zijn de watertoets en het gemeentelijk waterbeleid van toepassing op het plan.

Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

1. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
2. de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Waterbeleid Ede

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

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

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceeleigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. 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

Op grond van artikel 10.33 Wet milieubeheer hebben gemeenten de zorgplicht ten aanzien van de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, dat vrijkomt bij de binnen het grondgebied van de gemeente gelegen percelen. Percelen die, gerekend vanaf de kadastrale perceelsgrens, op 40 m van de gemeentelijke riolering liggen zijn verplicht aan te sluiten. Percelen die op een grotere afstand liggen moeten een individuele zuiveringsvoorziening (IBA) aanleggen, die voldoet aan de wettelijke eisen vastgelegd in het Besluit lozing afvalwater huishoudens en de bijbehorende Regeling lozing afvalwater huishoudens. Op basis van doelmatigheid kan hier in bepaalde gevallen van afgeweken worden.

Planspecifiek

Met de sloop van de agrarische opstallen is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. Daarmee heeft de ontwikkeling een positief effect op verwerking van hemelwater op het perceel. Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen watertransportleidingen of C-watgangen aanwezig en het plangebied bevindt zich ook niet in een grondwaterfluctuatietoneel.

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.6 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei uit 2012, samen met de gemeenten Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. De bijbehorende regionale bodemkwaliteitskaart geeft de chemische bodemkwaliteit weer binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart mag, onder voorwaarden, gebruikt worden als bewijsmiddel voor toe te passen grond in de regio. De actueel geldende bodemkwaliteitskaart is door burgemeester en wethouders vastgesteld op 19 juni 2018, met aanvulling voor PFAS op 20 september 2020.

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 voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen. In de bouwverordening en de nota Bodembeheer is deze vrijstellingsregeling opgenomen voor de toetsing van bouwvergunningen en voor de toetsing van ruimtelijke plannen, zoals bestemmingswijzigingen.

Planspecifiek

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen.

In verband met de functieverandering naar wonen en de voorgenomen nieuwbouw is in april 2022 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd (Bijlage 3):

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PCB's aanwezig is.
- in de ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- ter plaatse van de voormalige olietanks geen verontreiniging aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Met analyses van grondmonsters is aangetoond dat de grond van het terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging. Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

Conclusie

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

4.7 Archeologie

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd, waar archeologie een onderdeel van uit maakt. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt. Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht.

De archeologienota uit 2012 stoelt op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijzigingen 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 uit 2012 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

Planspecifiek

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

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.



Afbeelding 4.1: Archeologische verwachtingszones (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede)

Met de beoogde ontwikkeling worden enkel bestaande gebouwen gesloopt. Er is geen nieuwbouw beoogd of andere groenroerende werkzaamheden. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijk 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 ruimtelijke plannen zodat ze - in het geval van ontwikkelingen - meegewogen worden in de integrale belangenafweging. Naast het waarborgen van cultuurhistorische waarden door behoud wordt erfgoed ingezet als inspiratiebron voor ruimtelijke opgaven: de plaatselijke identiteit als 'unique selling point' om de eigenheid van de gemeente te versterken. Bekeken wordt hoe erfgoed als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe nieuwe functies kunnen bijdragen aan het behoud of de versterking van erfgoedwaarden.

Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (2013)

Het kader voor de doorwerking van cultuurhistorie in ruimtelijke plannen wordt bepaald door wetgeving en beleid op verschillende niveaus, waaronder de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Ede. 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.

De cultuurhistorische waardenkaart vormt de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Planspecifiek

Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 3

“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 transformaties dient een basiszorgvuldigheid te worden betracht, met aandacht voor de historische kenmerken van het gebied.”



Afbeelding 4.2: Fragment Integrale waarderingskaart (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede)



Afbeelding 4.3: Fragment kaartbijlage 'Cultuurlandschappen, landschapselementen en immaterieel erfgoed'. De volgende structuren en elementen liggen in en nabij het plangebied: Blankespoorsedijk (weg voor 1832 aangelegd, paarse lijn), historische groenstructuur (groene bolletjeslijn), historische wal (voor 1900 aangelegd, donkergroene lijn), historische kavelgrenzen (oranje lijn).

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Cultuurlandschappen, landschapselementen en immaterieel erfgoed' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het gemeentelijk erfgoedregister. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen geen negatieve gevolgen heeft voor aanwezige cultuurhistorische structuren en elementen in en nabij het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden. Bij de landschappelijke inpassing is aandacht besteed aan de historische kenmerken van het gebied door - waar nodig en mogelijk - zoveel mogelijk aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschapstype.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er geen bezwaar tegen het planvoornemen.

4.9 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten voor nieuwe ontwikkelingen zoals deze zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan' (GVVP) en de nota 'Parkeernormering gemeente Ede'. Daarbij is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling niet negatief beïnvloed.

Planspecifiek

Met onderhavig plan worden de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en de agrarische opstallen worden gesloopt. Deze ontwikkeling leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen maar juist tot een afname. Verkeer vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig plan. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt 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).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezondeerde 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 gezondeerd 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.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd, de bestaande bebouwing wordt gesloopt of verbouwd. Er worden geen wegen gereconstrueerd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

Conclusie

Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor dit plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 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 fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuילende 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 nationale, regionale en lokale 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.

Planspecifiek

De gewenste functieverandering zorgt niet voor een toename van het aantal woningen. De bestemmingswijziging leidt waarschijnlijk tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien de agrarische activiteiten worden gestaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

4.12 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 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.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Brandveiligheid

Om een veilige omgeving te creëren of te behouden is er op het gebied van fysieke veiligheid een aantal aspecten waarmee rekening gehouden moet worden.

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen 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 in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

In het Gemeentelijke verkeer en vervoersplan (GVVP 2005) van de gemeente Ede worden de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoersbeleid binnen de gemeente Ede tot 2015 geformuleerd. In het GVVP zijn ook de hoofd- en subaanrijroutes voor de hulpverleningsdiensten vastgesteld.

Tevens worden er 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. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de brandveiligheid.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Magnetische velden afkomstig van bovengrondse hoogspanningslijnen mogen in nieuwe woningen, scholen en kinderdagverblijven niet sterker zijn dan 0,4 microtesla. De overheid adviseert daarom gemeenten, provincies en netbeheerders om rond die hoogspanningslijnen preventief een zone in te stellen die vrij blijft van dergelijke bebouwing. Dit geldt voor situaties waarin nieuwe gevoelige functies in de buurt van een bovengrondse hoogspanningslijn worden gebouwd of nieuwe hoogspanningslijnen bij bestaande gevoelige functies worden gerealiseerd. Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft het voormalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteund bij het ontwikkelen van dit beleid.

Het beleid is ontwikkeld, omdat kinderen die in de buurt van bovengrondse hoogspanningslijnen wonen mogelijk een hogere kans op leukemie hebben. Het magnetische veld zou daarvoor verantwoordelijk kunnen zijn, al is een oorzakelijk verband niet bewezen. Met het voorzorgsbeleid wil de overheid voorkomen dat het potentiële risico toeneemt.

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

- 17,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 22,5 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen;
- 3 meter gemeten vanaf de buitenste kabel voor ondergrondse hoogspanningslijnen.

In de regels moet een afwijkingsbepaling voor bouwen binnen de zakelijk rechtstrook van de hoogspanningslijn opgenomen worden. Bij gebruikmaking van deze afwijking dient de netbeheerder geraadpleegd te worden.

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

- 50 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 60 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht. Ten behoeve van ontwikkelingen in het plangebied zal worden voldaan met het doen van een Klic-melding voor aanvang van de werkzaamheden.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen, kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat bij een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld indien er sprake is van een aangewezen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (zie artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening). Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant etc.) verhalen op de initiatiefnemer. Het onderhavige project betreft echter geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

Vanwege het feit dat het onderhavige bestemmingsplan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan eventueel schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Dit wordt ook wel planschade genoemd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. Wel draagt de gemeente zorg voor het opstellen van de planologische kaders in de vorm van dit bestemmingsplan. De ambtelijke kosten die daarmee gemoeid zijn, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierover is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade volledig wordt verhaald op de initiatiefnemer.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in verandering van een agrarische bestemming naar wonen. Daarbij wordt een deel van de agrarische bebouwing gesloopt, er is geen sprake van bouwwerkzaamheden. De gronden en gebouwen zijn al in eigendom van de initiatiefnemer. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 20012). De kern van de voorgestelde regeling volgt uit twee uitgangspunten: zoveel mogelijk informatie op de verbeelding en zo eenvoudig mogelijke planregels.

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Begripsomschrijvingen (artikel 1)

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

Wijze van meten (artikel 2)

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

6.3 Bestemmingsbepalingen

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

Agrarisch

Deze bestemming heeft betrekking op een beperkt deel van het plangebied. In onderhavig plan is daarbij sprake van onbebouwde agrarische grond.

Wonen

Deze bestemming is opgenomen voor de woning en het omliggende woonerf. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen.

Waarde - Groene Ontwikkelingszone

Het plangebied bevindt zich in de Groene Ontwikkelingszone. Regels binnen deze dubbelbestemming dienen ter behoud, versterking en ontwikkeling van bijzondere natuurwaarden.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Algemene bouwregels

Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

In deze bepaling is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkende afmetingen, afstanden en percentages. Uiteraard gaat het dan wel om legale situaties. Het opnemen van een regeling voor afwijkende bestaande maten, teneinde deze positief te bestemmen, moet voldoende transparant zijn. Een bestemmingsplan is namelijk het burgers bindende plan en moet rechtszekerheid bieden.

Ondergronds bouwen

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene procedureregels

In deze regels is aangegeven welke procedure wordt toegepast bij toepassing van binnenplanse bevoegdheden tot afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over het voorzien in voldoende parkeergelegenheid en ruimte voor laden en lossen.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsrecht

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Lunteren, Blankespoorsedijk 3'.

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie. Immers: onbekend maakt onbemind;
- Bij concrete overtredingen zal primair in overleg worden getracht om tot een oplossing te komen;
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. De gemeente zal dan een keuze maken uit het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

7.2 Handhavingprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende 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. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Het is vrijwel niet mogelijk iedereen tevreden te stemmen: bij het tegen elkaar afwegen van de diverse belangen kan het altijd mogelijk zijn dat één belang minder gewicht wordt toegekend dan het ander.

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Als gevolg daarvan is een concept toegestuurd naar de provincie Gelderland, gelet op de belangen inzake natuur en landschap. De provincie heeft aangegeven dat op basis van de nieuwe regels Groene ontwikkelingszone het plan voldoet. Op advies van de provincie is het landschappelijk inpassingsplan nog aangevuld met 3 esdoorns op de noordgrens van de woonbestemming.

8.2 Omgevingsdialoog

Op grond van artikel 3.1.6, sub e van het Besluit ruimtelijke ordening moet de wijze worden beschreven waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Van een initiatiefnemer wordt verwacht dat hij de directe omgeving bij zijn initiatief betreft via een omgevingsdialoog. Een goede dialoog over het plan met de buurt vergroot begrip en draagvlak en haalt informatie op, zodat het plan zo goed mogelijk past in zijn omgeving. Naast draagvlak en begrip kan er ook een (kwalitatief) beter plan ontstaan door participatie met de omgeving.

De initiatiefnemer heeft het plan mondeling besproken met de eigenaren van de naastgelegen percelen. Deze eigenaren staan positief tegenover het plan. In de omgeving zijn verder geen belanghebbenden die rechtstreeks moeten worden geraadpleegd als onderdeel van een omgevingsdialoog.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van 20 oktober 2022 t/m 30 november 2022, ter inzage gelegen. In deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan, Graveland Bouwontwerp, 14-09-2022
2. Quicksan wet natuurbescherming, Groenewold Adviesbureau voor Milieu & Natuur. 04-03-2022
3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Hunneman Milieu - Advies, 10-05-2022