

Toelichting



Bestemmingsplan 'Ede, Maanderdijk 24, 28, 30 en 32'

Maart 2023
Versie: Ontwerp
NL.IMRO.0228.BP2022AGBG0035-0201

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. HET PLAN	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	8
2.3 Landschappelijke inpassing	11
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Milieueffectrapportage	17
4.3 Milieuzonering	18
4.4 Ecologie/natuur	18
4.5 Water	19
4.6 Bodem	21
4.7 Archeologie	22
4.8 Cultuurhistorie	24
4.9 Verkeer en parkeren	24
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)	24
4.11 Luchtkwaliteit	25
4.12 Externe veiligheid	26

4.13 Brandveiligheid	26
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	27
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

Voor de adressen Maanderdijk 24, 28, 30 en 32 in Ede is een plan ingediend voor een samenhangende bestemmingsplanwijziging. Concreet voorziet het plan in de volgende ontwikkelingen:

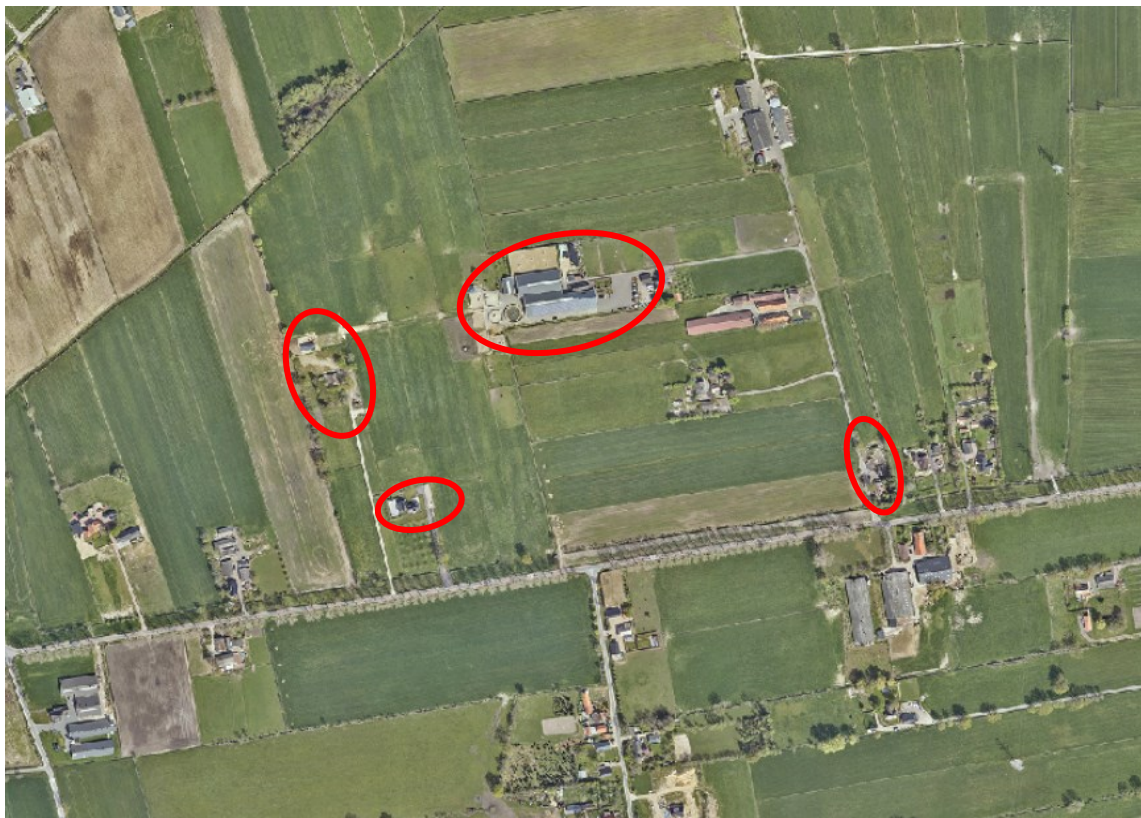
- Maanderdijk 24: Functieverandering van Bedrijf naar Wonen, in de vorm van één vrijstaande woning en één woongebouw.
- Maanderdijk 28: Wijziging van de bestemming Agrarisch middelgroot naar Agrarisch groot t.b.v. meer bebouwing voor de paardenhouderij. Het aantal paarden blijft daarbij gelijk aan de bestaande situatie.
- Maanderdijk 30: Functieverandering van Agrarisch (middelgroot) naar Wonen, in de vorm van één vrijstaande woning met een inhoud van 1000 m³ en 200 m² bijgebouwen.
- Maanderdijk 32: Wegbestemmen van de agrarische nevenactiviteiten bij de huidige bestemming Wonen.

Het plan betreft een maatwerkoplossing, waarbij de vergroting van de bebouwing bij de paardenhouderij op Maanderdijk 28 wordt gecompenseerd door het verdwijnen van de agrarische bestemmingen op Maanderdijk 30 en 32. Ook vervalt een niet-agrarische bedrijfsbestemming op Maanderdijk 24. Tot slot wordt de nieuwe woning op Maanderdijk 24 gecompenseerd door de sloop van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing op Maanderdijk 24, 30 en 32.

Bij brief van 2 november 2021 is principemedewerking toegezegd aan het plan, onder de voorwaarde dat alle ontwikkelingen in één bestemmingsplanwijziging zouden worden gecombineerd.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit eerdergenoemde vier percelen aan de Maanderdijk in Ede. De ligging van de locaties is hieronder omcirkeld.

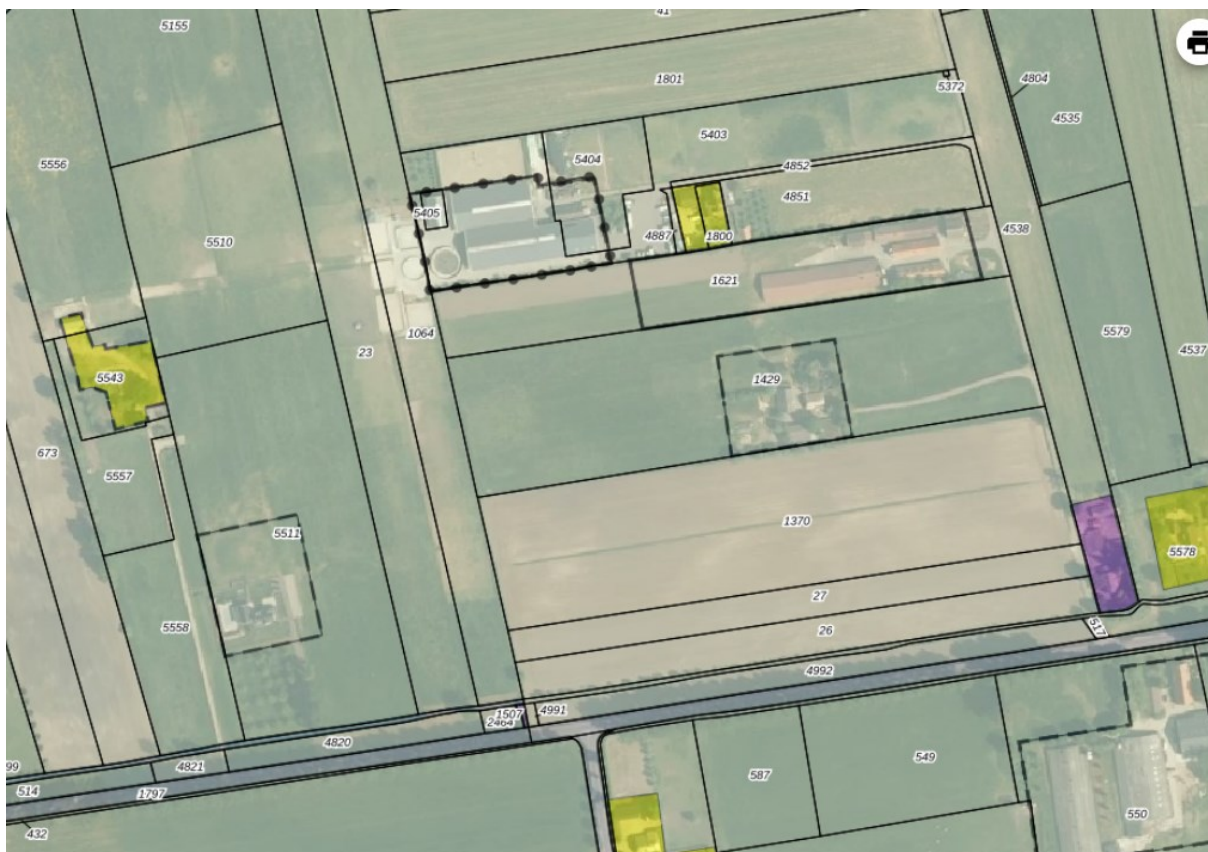


Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

De vier percelen bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Ede, ten zuiden van de stad Ede en de A12. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van zowel agrarische bedrijven als reguliere woonbestemmingen.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 4 oktober 2012. Voor het perceel Maanderdijk 28 is in 2014 een partiële wijziging van het bestemmingsplan uitgevoerd. De vorm van het bouwvlak is destijds gewijzigd.



Afbeelding 1.3: Uitsnede geldend bestemmingsplan

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 de juridische planopzet beschreven. Hoofdstuk 7 gaat in op de handhaving van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een verslag van het vooroverleg, de zienswijzeprocedure en de omgevingsdialoog.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

De bestaande situatie vormt het vertrekpunt voor de ontwikkelingen, omdat het gaat om functieverandering of uitbreiding van een bestaande functie. Per perceel is daarom de bestaande situatie hieronder beschreven.

Maanderdijk 24

Op Maanderdijk 24 is een woning met voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. De woning wordt al sinds lange tijd dubbel bewoond.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto Maanderdijk 24 (2022)

Maanderdijk 28

Op Maanderdijk 28 is een stoeterij gevestigd. Het perceel bestaat uit diverse opstallen en paardenbakken. Aan de oostzijde bevindt zich een woning van derden.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto Maanderdijk 28 (2022)

Maanderdijk 30

Op Maanderdijk 30 was sprake van een agrarisch bedrijf. Onderstaande foto toont niet de actuele situatie, maar de situatie in 2019 die het uitgangspunt heeft gevormd voor deze planwijziging. De agrarische opstallen zijn inmiddels reeds gesloopt en er is een nieuwe woning gebouwd.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto Maanderdijk 30 (2019)

Maanderdijk 32

Maanderdijk 32 was in gebruik voor wonen in combinatie met agrarische nevenactiviteiten. Ook voor dit perceel geldt dat de agrarische bebouwing reeds gesloopt is, onderstaande opname toont dan ook de situatie in 2021.



Afbeelding 2.4: Luchtfoto Maanderdijk 32 (2021)

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt per perceel de wijziging doorgevoerd zoals reeds beschreven in de aanleiding (paragraaf 1.1). Hieronder wordt de wijziging per perceel nader toegelicht:

Maanderdijk 24

Op Maanderdijk 24 wordt alle bestaande bebouwing gesloopt. Ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning (die onder het overgangsrecht dubbel mocht worden bewoond), wordt een nieuw woongebouw voor maximaal 2 wooneenheden gebouwd aan de noordzijde van de huidige bedrijfsbestemming. Ten zuiden van het nieuwe woongebouw wordt een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Deze nieuwe woning wordt gecompenseerd met de sloopmeters die vrijkomen door de functieverandering van Maanderdijk 30 en 32.

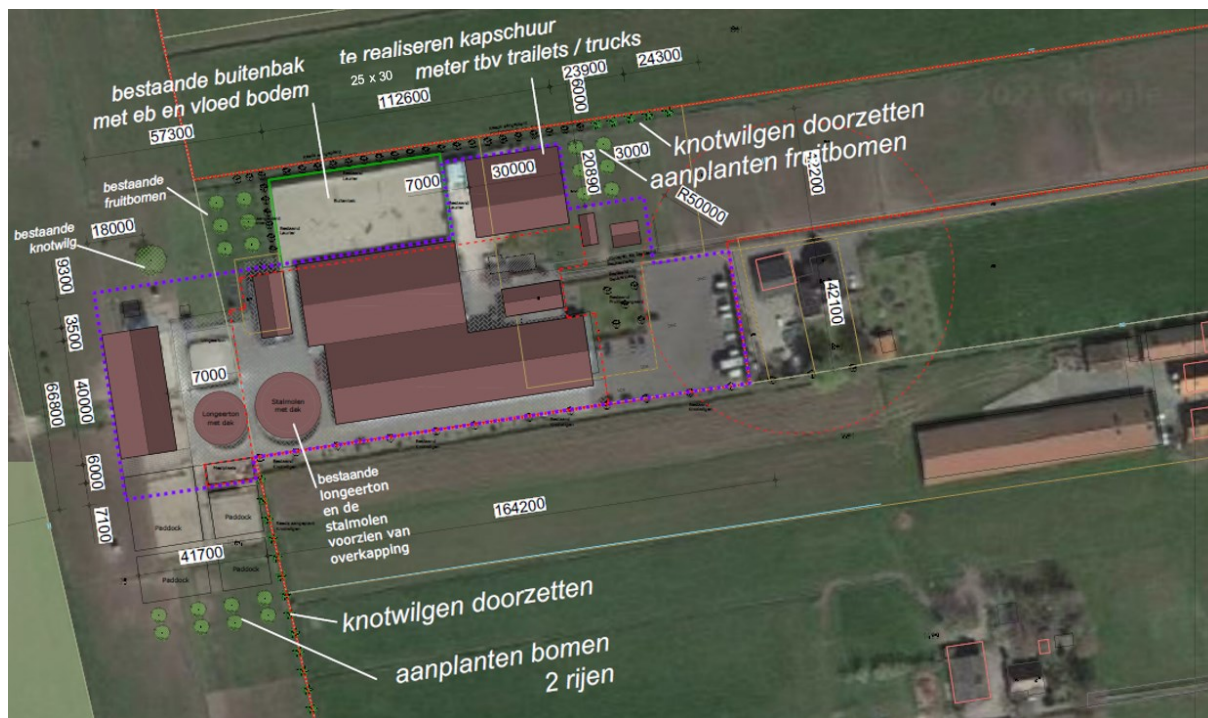
De toekomstige situatie op de locatie Maanderdijk 24 is hieronder weergegeven:



Afbeelding 2.5: Nieuwe situatie Maanderdijk 24

Maanderdijk 28

Op Maanderdijk 28 wordt de bestaande stoeterij uitgebreid. De planwijziging betreft een wijziging van 'agrarisch bedrijf middelgroot' naar 'agrarisch bedrijf groot', waarbij het bouwvlak wordt vergroot van 6.500 m² naar 13.000 m². Binnen dit vergrote bouwvlak is het voornemen om een nieuwe fokmerrieststal en (opslag)loods te bouwen, evenals overkappingen voor de bestaande langeerton en stapmolen.



Afbeelding 2.6: Wijziging bouwvlak en bebouwing Maanderdijk 28

Voor deze ontwikkeling heeft de stoeterij een bedrijfsplan ingediend. Daarin wordt onderbouwd dat, als gevolg van deze uitbreiding, de stoeterij beter kan voldoen aan de huidige normen op het gebied van dierenwelzijn en (top)sport. Door de fokmerriest al zo ver mogelijk van de andere paardenstallingen te plaatsen is er tevens minder kans op ziektes en afwerpen van vruchten. Belangrijk om op te merken is dat het aantal paarden binnen de inrichting niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Hierdoor zijn er geen belangrijke milieueffecten te verwachten als gevolg van het plan. Dit wordt geborgd via een gebruiksbepaling in de planregels.



Afbeelding 2.6: Nieuwe situatie Maanderdijk 28

Maanderdijk 30

Voor Maanderdijk 30 geldt dat de agrarische bestemming definitief wordt omgezet in een reguliere woonbestemming. Vooruitlopend op de planwijziging is de agrarische bebouwing reeds gesloopt en is er een nieuwe woning gebouwd. Naar aanleiding van de planwijziging wordt de bestaande woning nog wel vergroot tot een inhoud van 1.000 m³. Daarnaast wordt een bijgebouwenrecht tot maximaal 200 m² opgenomen.

Maanderdijk 32

Tot slot vindt op Maanderdijk 32 tevens een functieverandering naar een reguliere woonbestemming plaats. Op dit perceel gaan de reguliere bebouwingsmogelijkheden gelden die het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 biedt.



Afbeelding 2.7: Nieuwe situatie Maanderdijk 30 en 32

2.3 Landschappelijke inpassing

De ontwikkelingen op de vier percelen worden gecombineerd met een verbetering van de landschappelijke inpassing. Op bovenstaande afbeeldingen 2.5 t/m 2.7 is reeds op hoofdlijnen weergegeven hoe deze landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd. In de bijlage 1 bij de planregels is het volledige landschappelijk inpassingsplan bijgevoegd. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen. De uitvoering en instandhouding van deze inpassing wordt tevens als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

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 en NOVI juridisch verankerd zijn 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.

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.

Planspecifiek

Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er is slechts sprake van een uitbreiding van een bestaande functie (paardenhouderij) en functieverandering van bestaande woningen. Ook de toevoegen van één nieuwe woning op Maanderdijk 24 is geen stedelijke ontwikkeling. Op basis van jurisprudentie is namelijk pas vanaf 12 nieuwe woningen sprake van een nieuwe stedelijke 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 staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

- **Gezond en veilig:** een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van flora en fauna. Dit betekent voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat betekent aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- **Schoon en welvarend:** een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar ook betreft dit het tegengaan van schadelijke uitstoot,

afval en uitputting van grondstoffen. En het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

In de visie zijn zeven concrete ambities aangegeven. Deze betreffen de volgende onderwerpen:

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

Planspecifiek

De provinciale Omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging 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 1 februari 2022 zijn de meest recente wijzigingen in de Omgevingsverordening 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 Omgevingsverordening bevat geen relevante bepalingen waarmee bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016

Het functieveranderingsbeleid is opgesteld vanuit de samenwerking tussen de gemeenten in het Gelderse gedeelte van de FoodValley regio en de gemeente Putten. Het gaat om de gemeenten Nijkerk, Putten, Barneveld, Scherpenzeel, Ede en Wageningen. Via dit beleid willen de regiogemeenten de problematiek van leegstaande stallen in het agrarisch buitengebied aanpakken en de kwaliteit van het landelijk gebied versterken. In ruil voor sloop van agrarische gebouwen (sloopcompensatie) worden onder voorwaarden diverse nieuwe ontwikkelingen geboden, zoals bijvoorbeeld een nieuwe woning of ander type bedrijf.

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een “Nadere invulling” van de

“Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het ‘Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016’.

Dit beleidsdocument is primair geen nieuw beleid. Wel wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om op een aantal onderwerpen enkele beleidsaanpassingen door te voeren. De beleidsuitgangspunten uit de voornoemde beleidskaders blijven in hoofdzaak in stand, evenals de in dit beleid aangegeven waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit zoals de landschappelijke inpassing en de verevening.

De hoofdlijnen van de aanpassingen in het functieveranderingsbeleid 2016 zijn als volgt:

- Samenvoeging en actualisering van de beleidsdocumenten uit 2008 en 2012;
- Vereenvoudiging van de systematiek voor afoming/korting van sloopmeters;
- Een toekomstbestendige en flexibele basissystematiek voor functieverandering naar wonen/werken, met onder meer het ‘woningrecht’ en het ‘bedrijfsrecht’ als basis voor functieverandering naar wonen en/of werken. Deze biedt de regio een tool/knop voor bijsturing op beleid (verhoging/verlaging van benodigde sloopmeters) zonder aanpassing van de systematiek;
- (Lichte) stijging van de benodigde compensatie van sloopmeters voor functieverandering naar wonen en werken om in te spelen op de trend en ontwikkeling dat meer agrarische bedrijven zullen stoppen en dat meer (voormalige) agrarische bebouwing vrijkomt.

Planspecifiek

In het functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016 voor functiewisseling naar ‘Wonen’ staat voor de regiogemeenten voorop, dat er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dat kader wordt een woonfunctie gezien als een aantrekkelijke vervangende functie als sprake is van stoppende of gestopte (agrarische) bedrijvigheid. Het verzoek, betreffende de percelen Maanderdijk 30 (Agrarisch naar Wonen met een woning van 1000 m³) en Maanderdijk 32 (Wonen met agrarische nevenactiviteiten naar Wonen) betreffen functiewisselingen van agrarische bestemmingen naar een woonbestemming en voldoen daarmee aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid. Het verzoek, betreffende het perceel Maanderdijk 24 betreft een functiewisseling van niet-agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming en het woongebouw bestemmen onder het overgangsrecht, het verzoek voldoet daarmee ook aan het hiervoor genoemde functieveranderingsbeleid. Het verzoek betreffende het perceel Maanderdijk 28 betreft een functiewisseling van Agrarisch (middelgroot bedrijf) naar Agrarisch (groot bedrijf) ten behoeve van Stoeterij van Kleef. Middels een bedrijfsplan is aangetoond dat het wijzigen van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch middelgroot’ in de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf groot’ noodzakelijk is voor de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf.

Omdat er door deze totaalontwikkeling twee agrarische bedrijven en één niet-agrarische bedrijfsbestemming met de bijbehorende bedrijfsbebouwing verdwijnen willen we - als maatwerkoplossing - medewerking verlenen aan dit totaalplan. De vrijkomende sloopmeters worden ter plaatse ingezet en er zijn geen sloopmeters om verhandeld te kunnen worden. Gezien de ruimtelijke winst die het plan met zich meebrengt zijn er in dit specifieke geval geen extra sloopmeters benodigd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied en programma 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.

Er is een trend waarneembaar van agrariërs die stoppen met hun bedrijfsvoering. In Ede wordt voorzien dat dit de komende jaren aan zal blijven houden. Hierdoor komen kwaliteit en vitaliteit van het buitengebied onder druk te staan o.a. door opstallen en gebouwen die niet meer gebruikt worden en nieuwe functies die een plek moeten krijgen. Om hier sturing aan te geven is het Programma Buitengebied (2016) opgesteld.

Het Programma Buitengebied richt zich op vier thema's

- De agrarische sector: schaalvergroting versus stoppers en vrijkomende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (VAB), nevenactiviteiten, functiewisseling;
- Niet-agrarische bedrijvigheid: nieuwvestiging, uitbreiding, aard van de activiteiten;
- Verblijfsrecreatie: ontwikkelingsmogelijkheden, toekomstbestendigheid; vitale vakantieparken;
- Omgevingskwaliteit, waaronder o.a. landschap, milieu, duurzaamheid, beeldkwaliteit, natuur, ecologie, food.

Het Programma Buitengebied is een eerste opstap tot vernieuwing van het beleid voor een vitaal buitengebied. De uitgangspunten van het Programma Buitengebied worden verankerd en nader uitgewerkt in de nieuwe Omgevingsvisie. In het Programma Buitengebied is op pagina 9 de samenhang geïllustreerd van de verschillende processen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in een toekomstbestendige maatwerkoplossing voor de betrokken percelen. De voormalige agrarische bestemmingen op Maanderdijk 30 en 32 verdwijnen en krijgen een nieuwe invulling als reguliere woonbestemming. Ook de voormalige bedrijfsbestemming op Maanderdijk 24 verdwijnt. In combinatie met de ontwikkelingen wordt aan de stoeterij op Maanderdijk 28 de mogelijkheid geboden om te investeren in een duurzame uitbreiding van het bedrijf.

Het geheel aan elementen in dit plan levert daarmee een bijdrage aan meerdere doelstelling uit de structuurvisie Buitengebied. Daarnaast wordt het plan gekoppeld aan de verplichting tot verbeterde landschappelijke inpassing en natuurinclusief bouwen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit.

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.

Daarnaast kan een m.e.r. plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld.

Planspecifiek

Gelet op de beperkte omvang van het plan is er wat betreft de woningbouw geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Wel is er sprake van een wijziging aan een inrichting waar meer dan 51 paarden en meer dan 51 schapen worden gehouden. Daarom is een vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld en hieronder ingevoegd. Daarbij is beoordeeld of er, op basis van de criteria uit Bijlage III van de m.e.r. richtlijn, sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Deze criteria betreffen de:

- kenmerken van het project,
- plaats van het project,
- de kenmerken van het potentiële effect.

Hieronder worden deze drie criteria besproken:

Kenmerken van het project

Het project heeft betrekking op het uitbreiden de bebouwingsruimte van een paardenhouderij. Daarbij wordt een nieuwe fokmerriestaf en opslagloods gerealiseerd. Van belang is dat het aantal dieren op het bedrijf (er zijn naast paarden ook schapen aanwezig) niet toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. Dit wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De aantallen zijn gebaseerd op actuele stallijsten die zijn aangeleverd door de initiatiefnemer. De feitelijke dieraantallen liggen onder de drempels uit het Besluit m.e.r. Cumulatieve effecten met andere projecten zijn niet aanwezig.

Plaats van het project

Het initiatief bevindt zich in het buitengebied ten zuiden van de stad Ede, ten westen van Bennekom en ten oosten van Veenendaal. Het plangebied bevindt zich op ca. 1,2 km van het Natura-2000 gebied Binnenveld. Natura 2000 gebied Veluwe bevindt zich op ca. 4 km afstand.

Kenmerken van potentiële effecten

Gelet op het feit dat de veebezetting gelijk blijft, zijn er geen belangrijke nadelige effecten te verwachten:

- **Natuur:** Er zijn alleen effecten denkbaar ten aanzien van stikstofdepositie. Die effecten zijn beoordeeld in de vorm van een AERIUS- berekening. Het plan leidt niet tot extra depositie op Natura 2000 gebied, mede omdat het gebruik (qua dieraantallen) gelijk blijft aan de bestaande situatie. Andere effecten, zoals verstoring, zijn niet aan de orde, gelet op de afstand tot Natura 2000.
- **Bodem:** Het plan leidt niet tot belangrijke bodembedreigende activiteiten.
- **Geluid:** Het plan heeft geen extra verkeersaantrekkende werking door behoud van huidige dieraantallen. Daarnaast wordt (met betrekking tot geluid vanuit de inrichting) ruim voldaan aan richtafstanden ten opzichte van andere bestemmingen.
- **Archeologie:** Er is onderzoek verricht naar archeologische waarden, zie de specifieke paragraaf daarover in deze plantoelichting. Daaruit zijn geen te beschermen waarden gebleken.
- **Water:** Hemelwater als gevolg van extra verharding door vergroting van het agrarisch bouwvlak moet worden afgevoerd naar watergangen in de omgeving.
- **Luchtkwaliteit:** Het plan heeft geen extra verkeersaantrekkende werking doordat de veezetting gelijk blijft.
- **Externe veiligheid:** Er bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving en er worden ook geen nieuwe risicobronnen toegevoegd.

Daarmee is er dus ook geen aanleiding voor een passende beoordeling in relatie tot nabijgelegen Natura 2000 gebieden, mede omdat het aantal paarden binnen de stoeterij gelijk blijft aan de bestaande situatie (zie ook paragraaf 4.4). Voor het plan is daarom geen m.e.r. of formele m.e.r. beoordeling nodig.

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

De beoogde functieverandering naar Wonen op de locaties Maanderdijk 24, 30 en 32 is vanuit milieuzonering aanvaardbaar. Er is voldoende afstand tussen deze locaties en omliggende (agrarische) bedrijfsbestemmingen.

Wat betreft het vergroten van de agrarische bestemming op Maanderdijk 28 t.b.v. de paardenhouderij geldt dat de dieraantallen gelijkblijven aan de bestaande situatie. Hierdoor zijn geen nadelige milieueffecten voor omliggende bestemmingen te verwachten. Daarnaast bevinden de beoogde bouwlocaties voor de nieuwe opstallen zich op voldoende afstand van omliggende bestemmingen.

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

Voor het plan is een quickscan ecologie uitgevoerd (bijlage 1 bij deze toelichting), omdat er in het kader van het plan bebouwing wordt gesloopt op Maanderdijk 24. Op Maanderdijk 30 en 32 heeft de sloop reeds plaatsgevonden. Uit de quickscan blijkt dat er geen overtredingen van de Wet natuurbescherming te verwachten zijn. Korthedshalve wordt voor een nadere onderbouwing verwezen naar de quickscan.

Ten aanzien van gebiedsbescherming geldt dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van een Natura 2000-gebied en het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Inzake bescherming van Natura 2000 gebied kan er gelet op de aard van het plan, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie kan alleen sprake zijn van effecten op Natura 2000 gebied als gevolg van stikstofdepositie. Dat kan aan de orde zijn als gevolg van bouw- en gebruiksactiviteiten op Maanderdijk 24, 28 en 30. Voor die ontwikkelingen zijn dan ook AERIUS-berekeningen uitgevoerd (bijlagen 3 t/m 7 bij deze toelichting). Uit de berekeningen volgt dat er geen negatieve effecten op Natura 2000 gebied te verwachten zijn.

Hierbij wordt opgemerkt dat de vergroting van de paardenhouderij in theorie wel zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie. Om zeker te stellen dat het plan dat niet mogelijk maakt, bevatten de planregels een gebruiksregel waarmee de dieren aantallen worden gemaximeerd op de bestaande aantallen. Hierdoor is er feitelijk geen sprake van een toename in stikstofemissie en is dat ook rechtens uitgesloten.

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

In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen, middels een eigen controleput. Kosten voor het aanleggen van een nieuwe huisaansluiting zijn voor de aanvrager. Indien werkzaamheden plaats moeten vinden aan het gemeentelijk drukriool, zijn die kosten ook voor de aanvrager.

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe.

4.6 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

Bodembeleid Ede

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

Maanderdijk 24

De overgang naar een woonbestemming is een meer bodemgevoelig gebruik. Er 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 juli 2022 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd (bijlage 2 bij deze toelichting). Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat:

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan kwik, zink, PCB en PAK aanwezig zijn.
- in de ondergrond geen verhoogde gehalten aanwezig zijn.
- in het grondwater een licht verhoogde gehalte aan barium aanwezig is.
- in en op de bodem zintuiglijk en analytisch geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Deze lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied.

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

Maanderdijk 28

Hier is geen sprake van een overgang naar meer bodemgevoelig gebruik. Voor de nieuwbouw van een stal en opslagruimte wordt vrijstelling voor onderzoek verleend omdat deze bouwlocaties niet verdacht zijn voor bodemverontreinigingen.

Maanderdijk 30

De overgang naar een woonbestemming is een meer bodemgevoelig gebruik. Er 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 oktober 2019 een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd:

Uit het rapport van het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat

- in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan zink, lood en PAK aanwezig zijn.
- in de ondergrond plaatselijk een licht verhoogd gehalte aan PAK aanwezig is.
- in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel, zink en xylenen aanwezig zijn.
- ter plaatse van een voormalige olietank geen verontreiniging aanwezig is

Bij de inspoelzones van de asbestdaken van twee schuren zijn een sterk verhoogde asbestgehalten aangetoond. Analytisch is aangetoond dat de grond van het overige terrein plaatselijk licht asbesthoudend is, maar geen sprake is van een geval van ernstige asbestverontreiniging.

In mei 2020 heeft bodemsanering van de asbestverontreinigingen plaatsgevonden. Op 18 augustus 2020 heeft de Omgevingdienst Regio Arnhem namens de provincie Gelderland ingestemd met het evaluatieverslag.

De bodem van de locatie is met de uitgevoerde bodemsanering voldoende geschikt gemaakt voor een woonbestemming. De overige lichte bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woongebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein is hiermee voldoende bekend en vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

Maanderdijk 32

De overgang naar een woonbestemming vanuit een agrarische bestemming is een meer bodemgevoelig gebruik. Er is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie door het gebruik als agrarisch erf verdacht is voor bodemverontreinigingen.

De agrarische bijgebouwen zijn in 2021 gesloopt. Een aantal bijgebouwen was voorzien van een asbestdak. Bij de panden waar geen dakgoten aanwezig waren en de onderliggende bodem niet van verhardingen was voorzien zijn de inspoelzones van asbestdaken verdacht voor bodemverontreinigingen aan asbestvezels.

Het bodemonderzoek is uitgesteld in verband met de overdracht van het perceel en de geplande nieuwbouw. Het is daarom een randvoorwaardelijke verplichting om hier een verkennend bodemonderzoek op basis de richtlijn NEN 5740 en een onderzoek op asbest in bodem op basis van NEN 5707 uit te voeren om aan te tonen dat de bodem geschikt is voor een woonbestemming.

Dat geldt ook voor het treffen van eventuele maatregelen om de bodem voldoende geschikt te maken, die volgen uit het bodemonderzoek. Het bodemonderzoek zal worden aangeleverd en beoordeeld bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw. Het financieel risico hiervan is beperkt en aanvaardbaar ten opzichte van totale ontwikkelingskosten.

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

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De oranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, geel staat voor een middelhoge trefkans en groen een lage trefkans. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middellage integrale cultuurhistorische betekenis.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 2500), met plangebied in zwarte cirkel.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied. Binnen het bestemmingsplangebied zijn wel twee onderzoeken (aangegeven met rode stippellijnen) uitgevoerd: ter hoogte van Maanderdijk 28 (in 2014) en Maanderdijk 30 (in 2019/2020). Deze rapporten zijn relevant voor de huidige bestemmingsplanwijziging.

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.

Het booronderzoek op het adres Maanderdijk 28, in het noordelijke deel van het bestemmingsplangebied, heeft aangetoond dat de bodem niet meer intact is (vermengde zandlagen met een scherpe overgang naar de C-horizont). Binnen het onderzochte terrein is de verwachting daarom bijgesteld naar een lage verwachting. Ten noorden van het onderzochte terrein zal een (opslag)loods van 25 x 30 meter gerealiseerd worden, in een zone waar de hoge verwachting gehandhaafd blijft. Deze grenst echter direct aan het onderzochte terrein, waardoor de bekende gegevens wel meegewogen worden. Bovendien toont luchtfotomateriaal aan dat het terrein in het verleden op de schop is geweest, ten tijde van de aanleg van de westelijk gelegen paardenbak. Om die reden wordt aangenomen dat er op deze locatie geen archeologische resten meer in de bodem aanwezig zijn en wordt archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bouw van de (opslag)loods niet nodig geacht.

Het booronderzoek op het adres Maanderdijk 30 heeft aangetoond dat in principe nog wel archeologische resten in de bodem voor kunnen komen. De voorgenomen bodemingrepen daar zijn echter te beperkt (<250 m2) om nader onderzoek uit te laten voeren.

In de zones met een lage of middelhoge archeologische verwachting worden de maximaal toegestane verstoringsgrenzen niet overschreden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot sloop van gebouwen evenals realisatie van een bijgebouw, paardenstal, (opslag)loods, meerdere woningen en een landschapsinpassingsplan. 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 is niet noodzakelijk.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Cultuurhistorie

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 is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Planspecifiek

De ontwikkeling vindt plaats in een gebied met een middellage cultuurhistorische betekenis. De cultuurhistorische aspecten zijn meegenomen in de beoordeling van het landschappelijk inpassingsplan. Korthedshalve worden daarnaar verwezen.

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

Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de verwachte parkeerbehoefte van alle nieuwe functies te voorzien. Het plan leidt daarnaast niet tot wezenlijke veranderingen in de verkeersgeneratie.

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 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 gezoneerd 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 gevallen geldt voor nieuwe situaties in de zone van een weg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen (indien bron- en overdrachtsmaatregelen tekortschieten) gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. Hier staat dan tegenover dat de geluidsisolatie van de betreffende woning onderzocht en, indien sprake is van overschrijding van de norm voor het binnenniveau in de woning, verbeterd dient te worden. De maximale ontheffingswaarde ter plaatse van bestaande woningen bedraagt bij de aanleg van een nieuwe weg 63 dB in stedelijk gebied en 58 dB in buitenstedelijk gebied. In het geval van een reconstructie van een weg geldt een maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied in de zone van een bestaande weg bedraagt 53 dB.

Planspecifiek

De geluidaspecten van de A12 en Maanderdijk zijn beoordeeld en zijn geen belemmering voor de planvorming.

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 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 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

Het plan draagt in niet betekenende mate bij aan luchtverontreiniging.

4.12 Externe veiligheid

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.

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.

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.

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 wegnnet 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.

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:

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

Planspecifiek

De afstand tot hoogspanningsmasten vanaf woningen bedraagt tenminste 155 meter. Daarom is ook dit aspect geen belemmering voor 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 een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1, onder b van het Besluit ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is echter niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is, fasering niet nodig is en het stellen van eisen niet noodzakelijk is (artikel 6.12, lid 2 Wro). Er is namelijk met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

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. In eerdergenoemde anterieure overeenkomst is opgenomen dat dergelijke planschade geheel voor rekening van de initiatiefnemer komt.

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 eveneens verhaald op initiatiefnemer zoals opgenomen in de anterieure overeenkomst.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in het voortzetten van een bestaande paardenhouderij en functieverandering en/of nieuwbouw van woningen op gronden die reeds in eigendom zijn bij de initiatiefnemer(s). Er is geen aanleiding om aan te nemen dat het bestemmingsplan niet financieel uitvoerbaar is.

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.

Wonen

Binnen de woonbestemmingen zijn woningen en hun erven toegestaan. De bebouwingsmogelijkheden en het aantal woningen per perceel volgen uit de aanduidingen op de verbeelding en de planregels.

Agrarisch

Binnen de bestemming Agrarisch is binnen het bouwvlak de paardenhouderij toegestaan. Overige gronden binnen deze bestemming blijven onbebouwd en worden ingevuld als weide of een andere invulling op basis van het landschappelijk inpassingsplan.

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, sleufsilos 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. Daarnaast bevatten deze regels ook de voorwaardelijke verplichting inzake de landschappelijke inpassing.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het bestemmingsplan aan: 'Ede, Maanderdijk 24, 28, 30 en 32'.

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.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat er geen belangen van andere instanties in het geding zijn die vooroverleg nodig maken. Daarom is er geen vooroverleg gevoerd.

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.

Voor dit plan geldt dat de initiatiefnemer heeft aangegeven het plan (informerend) te hebben besproken met omwonenden. Daarbij zijn volgens de initiatiefnemer geen bezwaren naar voren gekomen. Omwonenden kunnen uiteraard alsnog een reactie geven op het ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft iedereen de gelegenheid om een zienswijze in te dienen.

Bijlagen

1. Quicksan ecologie
2. Verkennend bodemonderzoek Maanderdijk 24
3. Rapportage stikstofdepositie incl. AERIUS berekening Maanderdijk 24
4. Rapportage stikstofdepositie Maanderdijk 28
5. AERIUS berekening Maanderdijk 28
6. Rapportage stikstofdepositie Maanderdijk 30
7. AERIUS berekening Maanderdijk 30