

Toelichting



Bestemmingsplan Lunteren, Molenparkweg Oost Ongenummerd

November 2024
Versie: Definitief
NL.IMRO.0228.BP2023LUNT0002

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing	4
1.3. Geldend bestemmingsplan	5
1.5. Leeswijzer	6
2. HET PLAN	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Milieueffectrapportage	18
4.3 Milieuzonering	18
4.4 Ecologie/natuur	19
4.5 Water	20
4.6 Bodem	22
4.7 Archeologie	22
4.8 Cultuurhistorie	23
4.9 Verkeer en parkeren	28
4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder)	29
4.11 Luchtkwaliteit	30
4.12 Externe veiligheid	30
4.13 Brandveiligheid	31
4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen	32

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Inleidende bepalingen	34
6.3 Bestemmingsbepalingen	34
6.4 Algemene regels.....	34
6.5 Overgangs- en slotbepalingen	35
7. HANDHAVING	36
7.1 Handhaving in 3 fasen	36
7.2 Handhavingsprocedure	36
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
8.1 Vooroverleg	37
8.2 Omgevingsdialoog	37
8.3 Zienswijzen	37
BIJLAGEN	38

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de toepassing van de wijziging van het bestemmingsplan, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven.

1.1 Aanleiding

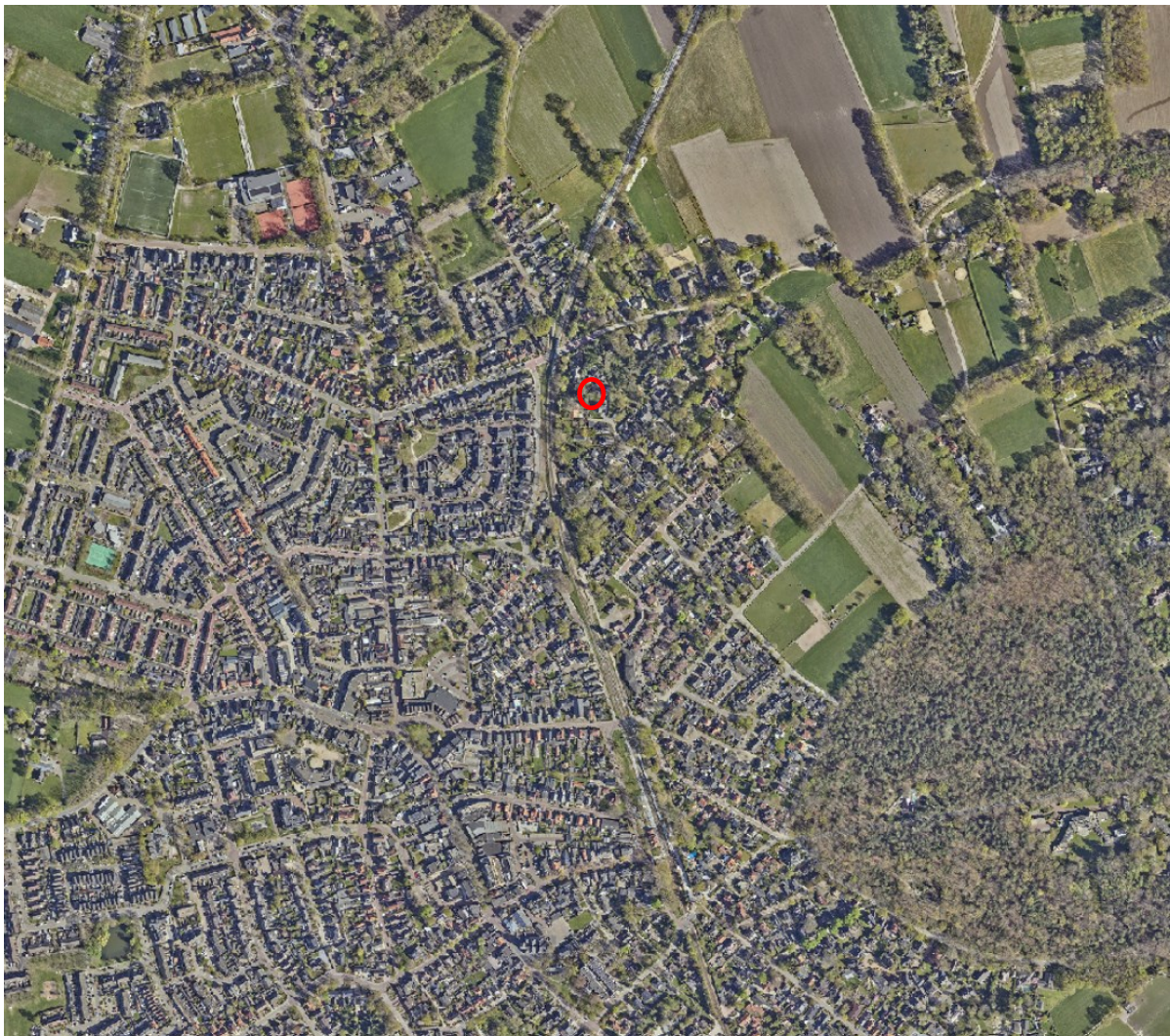
Deze toelichting heeft betrekking op het verzoek dat is ingediend voor het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel Molenparkweg Oost ongenummerd te Lunteren, Kadastraal bekend als gemeente Lunteren, Sectie B, nummer 1631. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan 'Lunteren' een woonbestemming zonder bouwvlak. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig waarbij een bouwvlak wordt toegevoegd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Molenparkweg Oost ongenummerd ligt in het noordoosten van Lunteren in de gemeente Ede. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een stedelijke omgeving waar vooral veel vrijstaande woningen zijn gesitueerd. Het perceel is ontsloten via de Molenparkweg Oost en gescheiden van het centrum en de westzijde van Lunteren door het spoor van Lunteren naar Barneveld. Via de Oostelijke Parallelweg is het mogelijk het spoor over te steken en via de Oranjestraat het centrum van Lunteren te bereiken.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder Lunteren, sectie B, nummer 1631. Het plangebied heeft een oppervlakte van 355 m².

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)

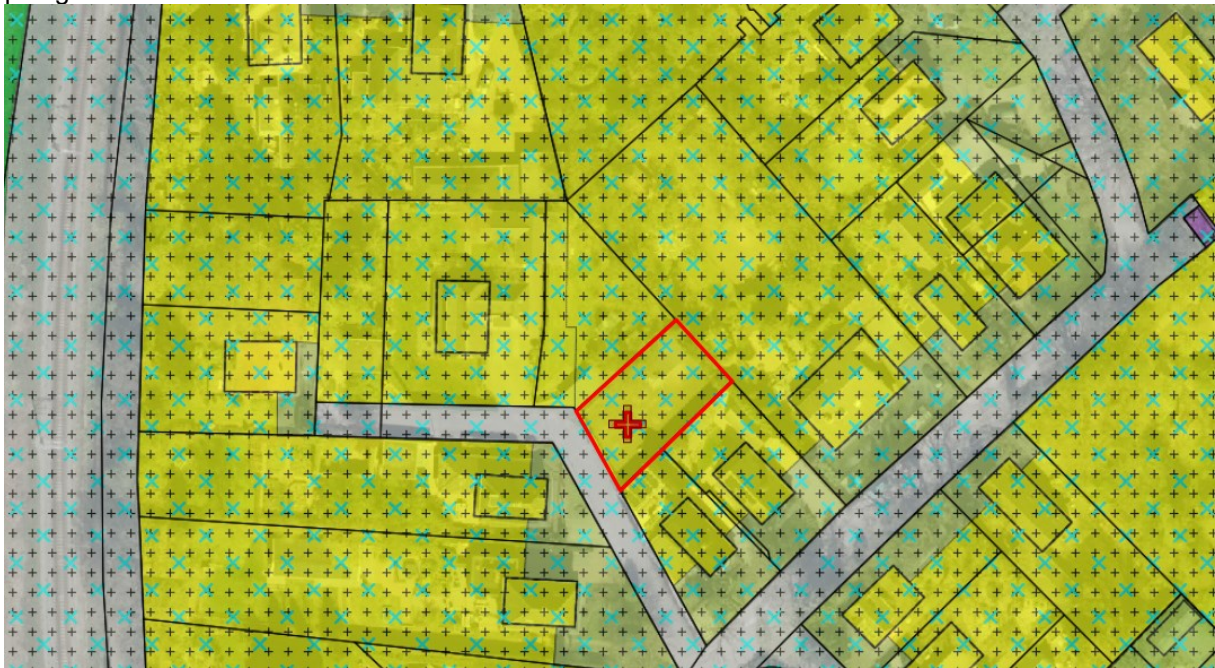
1.3. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Lunteren', vastgesteld op 11 december 2014. De grond van het bestemmingsplan is voorzien van de bestemming 'Wonen' maar er is geen bouwvlak aanwezig. Daarmee zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden behorende bij een hoofdgebouw, maar niet voor het realiseren van een hoofdgebouw. Doordat er geen hoofdgebouw aanwezig is op het perceel, is het alleen mogelijk om bijgebouwen te realiseren ten dienste van de naastgelegen woningen.

Daarnaast is het plangebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop - 2'. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop - 2' zijn ter bescherming van de waarde van de nabijgelegen molen als landschapsbepalend element. Er gelden specifieke bouwregels voor deze gebiedsaanduiding. Voor nieuwe woningen wordt er een formule gebruikt om de maximale bouwhoogte te bepalen. Het is tevens verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur, voor zover het geen bouwwerken betreft, met een grotere bouwhoogtemaat dan de uitkomst van de bovengenoemde formule.
2. Het beplanten met bomen en heesters en andere hoog opgaande beplanting met grotere hoogtemaat dan wel een in volwassen staat te bereiken grotere hoogtemaat dan de uitkomst van de bijbehorende formule.

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Lunteren' ter plaatse van het plangebied.



Afbeelding 1.3: Uitsnede bestemmingsplan 'Lunteren' (plangebied rood omlijnd, bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Geconcludeerd wordt dat de beoogde woningbouwontwikkeling niet past binnen het huidige bestemmingsplan. Daarom is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt een inleiding op het plan gegeven. In hoofdstuk 2 wordt de gekozen planmethodiek beschreven, de bestaande situatie en de ontwikkeling. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale- en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 komen diverse aspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna. Hoofdstuk 5 bevat de economische uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 6 geeft de juridische regeling en in hoofdstuk 7 wordt aandacht besteed aan het aspect handhaving van het bestemmingsplan. Tot slot worden in hoofdstuk 8 de procedurele aspecten van het plan beschreven en er staat beschreven hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlage bij de toelichting opgenomen.

2. Het plan

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels beschrijven wat maximaal toegestaan is op de voorliggende locatie. Op de verbeelding is af te lezen welke functie waar geografisch gesitueerd is. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend, de toelichting is dat niet en is vooral verklarend voor de gemaakte keuzes in het plan. Dit plan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De functies in het plangebied zijn op het (digitale) kaartbeeld weergegeven, waarbij in de regeling is benoemd wat ter plaatse is toegestaan. Op deze wijze is de nieuwe functie van het plangebied planologisch verankerd. Het vastleggen geeft omwonenden en andere belanghebbenden inzicht in het maximaal toelaatbaar gebruik van het gebied. Binnen de actualisering van de (voormalige) bestemmingsplannen in de gemeente Ede is er een uniforme systematiek van de wijze van bestemmen opgesteld. Omdat dit plan voor de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024 in procedure is gebracht, is deze systematiek ook in dit bestemmingsplan toegepast.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenparkweg Oost en bevindt zich in kern van Lunteren. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen' en is niet voorzien van een bouwvlak. In de huidige situatie bestaat het perceel uit een grasveld, omhijnt met een houten hekwerk en voorzien van een bijgebouw in de noordelijke hoek.



Afbeelding 2.1: Bestaande situatie plangebied (bron: geo.ede.nl)

Onderstaande afbeelding toont een foto van het bovenaanzicht van de huidige situatie in het plangebied.



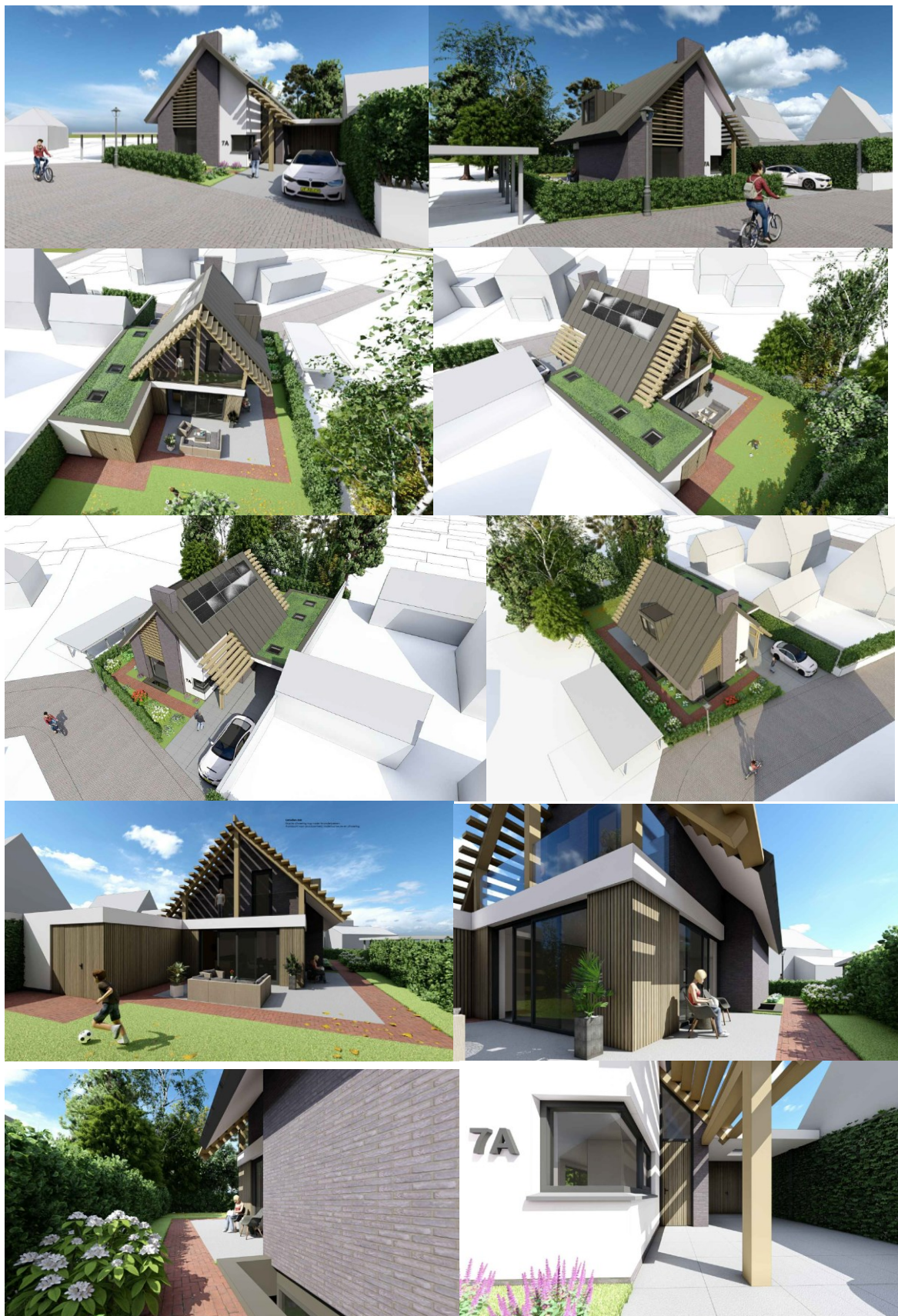
Afbeelding 2.2: bovenaanzicht huidige situatie plangebied (bron: geo.ede.nl)

2.2 Nieuwe situatie

Het plan bestaat uit de ontwikkeling van één vrijstaande woning aan de Molenparkweg Oost in Lunteren. In de beoogde situatie wordt het bestaande bijgebouw gesloopt en wordt het bestemmingsvlak voorzien van een bouwblok om de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk te maken. De woning is zo ontworpen dat deze als levensloopbestendige woning kan fungeren.

Om de woning te realiseren dient er een bouwblok te worden toegevoegd van circa 8 meter breed en 11,4 meter diep. Aan de straatzijde is het bouwblok 8 meter breed en aan de achterzijde 7,8 meter. Dit komt voort uit de schuin weglopende erfgrens aan de noordzijde. Door het bouwblok aan de achterzijde 7,8 meter te maken voldoet dit aan de eis van de minimale afstand tot de erfgrens van 3 meter. De maximale goothoogte is 3 meter en maximale bouwhoogte is 7,8 meter. Bij de berekening van de maximale bouwhoogte is rekening gehouden met de bestaande molenbiotop van de windkorenmol 'De Hoop'. Door de beperkte maximale bouwhoogte wordt de impact van de woning op de omgeving beperkt. Doordat de tuinen van de oostelijk en zuidelijk gelegen woningen een stuk hoger liggen dan het perceel van het plangebied is de impact van de nieuwe woning nog beperkter. Een aantal omwonende is al in een vroeg stadium op de hoogte gesteld van de beoogde plannen.

Navolgende afbeeldingen tonen de artist impressions van de beoogde nieuwe woning en het aaneengesloten bijgebouw. In bijlage 1 is het ontwerpplan toegevoegd.



Afbeeldingen 2.3: Artist Impressions beoogde woning (bron: JF Architectuur)



Afbeelding 2.4: Verbeelding nieuw bestemmingsplan 'Lunteren, Molenparkweg Oost ongenummerd'.

Omdat het perceel onderdeel uitmaakt van de wijkgroenstructuur, dient het verlies aan kwaliteit door de bouw van een woning op dit perceel ergens anders gecompenseerd te worden. Hiervoor is naar openbaar gebied gezocht, maar in de wijk is maar weinig plek en de meeste gronden zijn particulier terrein. In overleg met de gemeente Ede is gekeken naar een passende compensatie en deze is gevonden in het aanplanten van een boom op circa 120 meter van het bouwplan. De boom wordt aangeplant in de groenstrook gelegen op de hoek Mielweg-Molenparkweg. Bijlage 2 (en onderstaande afbeelding) geeft het voorstel van de compensatie weer.



Afbeelding 2.5: Tegenprestatie/compensatie locatie hoek Mielweg-Molenparkweg

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 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.

De bouw van één woning wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van 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 1 mei 2024 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

Het plangebied ligt binnen een molenbiotop. Hiervoor geldt dat een bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag maken als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt. In het bestemmingsplan is hiervoor het volgende opgenomen:

“Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone-molenbiotop-2’ geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone B (zone B begint vanaf 100m uit de molen) maximaal zo hoog mag worden gebouwd als de maat die voor deze zone op de verbeelding is aangegeven; als maximale bebouwingshoogte geldt de uitkomst van de volgende formule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

Waarin:

H(x) = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling)”

Niet alleen voor het realiseren van de woning is de Molenbiotop van toepassing maar ook voor het plaatsen van de boom ter compensatie. In het bestemmingsplan is hiervoor het volgende opgenomen:

“Het beplanten met bomen en heesters en andere hoog opgaande beplanting met grotere hoogtemaat dan wel een in volwassen staat te bereiken grotere hoogtemaat dan de uitkomst van de formule als bedoeld in artikel 42.3.1.” * Noot: de formule waarnaar wordt verwezen is bovenstaande formule.*

Voor het bouwvlak waar de beoogde woning binnen valt geldt een maximale bouwhoogte van 7,8 meter en maximale goothoogte van 3 meter. De bouwhoogte vormt verder geen belemmering voor de windvang van de molen. Voor de berekening van de bouwhoogte met de formule van de molenbiotoop wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Daarnaast is het plangebied aangewezen als ‘minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied’ en ‘intrekgebied’.

Voor een minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is aantasting van de beschermde bodemlaag verboden. Ook is het verboden om werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater onttrokken wordt of wordt toegevoegd. Daarnaast mogen er op een diepte van 30 meter of meer onder maaiveld geen boringen verricht worden, boorputten worden aangelegd of in exploitatie genomen worden en mogen er geen grond- of funderingswerken uit gevoerd worden.

Met voorliggend plan is geen sprake van bovengenoemde handelingen. De ligging in minder kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Voor de ligging in het intrekgebied geldt dat een bestemmingsplan hier geen winning van fossiele energie mogelijk mag maken. Dit is niet aan de orde met de beoogde ontwikkeling voor het perceel aan de Molenparkweg Oost.

Op basis van artikel 2.65b (klimaatadaptatie) dient, voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij gemaakt is. In het plan is hier rekening mee gehouden door ervoor te zorgen dat hemelwater dat wordt opgevangen op het perceel geïnfiltreerd wordt in de bodem. Deels kan hemelwater op het perceel direct infiltreren in de bodem voor zover er geen verharding is. De natuurlijke bodem en grondwaterstand maken het perceel zeer geschikt voor infiltratie. Om ook het water van verharding af te laten stromen en te laten infiltreren worden infiltratiekratten toegepast. Om voldoende water te kunnen infiltreren is een waterbalans opgesteld (bijlage 6), op basis daarvan is bepaald hoeveel kratten nodig zijn. Daarnaast wordt een groot deel van de tuin groen ingericht en wordt een groen dak aangelegd op de garage/aanbouw. Deze maatregelen hebben een positief effect op waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is 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
- Bewegvriendelijke 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 (KenniAs, agrarische proeftuin en vestigingsklimaat, 1 á 2% extra banen per jaar).
- KenniAs 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, KenniAs 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 ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Ede. Met het voorliggend plan wordt een levensloopbestendige woning mogelijk gemaakt, hiermee wordt invulling gegeven aan de strategische keuze 'Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen'. De ontwikkeling draagt bij aan een gevarieerd woonprogramma en stimuleert de doorstroming. De woning is interessant voor senioren die op hun beurt weer ruimte kunnen maken voor een andere doelgroep. Er wordt gebouwd voor de behoefte van de eigen gemeente. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de strategische keuze voor compacte groei. Met de toevoeging van een woning binnen bestaand stedelijk gebied wordt aangesloten bij de prioriteit voor verdichting.

3.3.2 Woningbouwafspraken Regio Food Valley

De provincie Gelderland maakt met haar regio's (kwantitatieve en kwalitatieve) afspraken over het woningbouwprogramma. In de zomer van 2017 heeft de regio Food Valley de positionpaper "Werken aan Extra woonkwaliteit in regio FoodValley" laten opstellen. Het schrijven van de paper past in de programmalijs 'Kwaliteit van wonen' in de in 2014 vastgestelde regionale woonagenda. De paper is gebruikt als inspiratiebron om met elkaar na te denken over de thema's die de kwaliteit van het wonen in onze regio in de komende jaren zullen bepalen.

Centraal staat in de paper dat om de hiervoor genoemde uitdagingen van het wonen in de regio goed aan te gaan, niet alleen gewerkt moet worden aan het faciliteren van de groei (kwantiteit), maar vooral aandacht besteed dient te worden aan de kwalitatieve kant van vraag en aanbod. Daarbij is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van vitaal belang. Mede op basis hiervan heeft op 3 november 2017 het regiobestuur ingestemd met vijf uitgangspunten voor woningbouw en woonbeleid in de regio. Kwantitatief hebben de uitgangspunten betrekking op de verdeling van woningbouw in de regio en de jaarlijkse bespreking van de woningbouwproductie. Kwalitatief zijn 7 thema's benoemd die uitwerking behoeven en op basis waarvan de regio ook afspraken wil maken. Die uitwerking en afspraken vormen de kern van de regionale woonagenda 2.0. De planhorizon van de nieuwe woonagenda is 2021. Op 13 maart 2018 heeft Gelderland het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley' vastgesteld. Voor de periode 2017-2027 is voor de gemeente Ede voorzien in een bandbreedte van ca 4.450 à 5.440 woningen. Dit is exclusief sloop-nieuwbouw, extra toekomstige overloop en doelgroepen als studenten en expats. Ede beschikt vanaf 2017 over een woningbouwprogramma (zoals opgenomen in onder meer het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW)) in de ordegröte van de bovenkant van deze bandbreedte. Als vervolg op de kwantitatieve afspraken maakt de gehele Regio Food Valley aanvullende kwalitatieve afspraken (in relatie tot de toepassing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking). Dit is vastgelegd in de notitie 'Werken aan extra woonkwaliteit in regio Food Valley'.

Planspecifiek

In dit geval wordt één woning toegevoegd. Het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2017 en de harde plancapaciteit bedragen gezamenlijk minder dan 5.440 woningen. De ontwikkeling past binnen het 'Uitvoeringsplan 2018-2021: Regionale Woonagenda 2.0, regio Food Valley'.

3.3.3 Woonvisie Ede 2030

In december 2015 is de Woonvisie Ede 2030 vastgesteld. De Woonvisie benoemt de ambities voor het wonen in de gemeente Ede tot 2030. De ambities zijn uitgewerkt in een achttal sporen. Uitgangspunt is het minimaal realiseren van het woningbouwprogramma dat past bij de groeioprognoses in bevolking en huishoudens.

De Woonvisie benoemt de volgende sporen:

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

- 7. Wonen in het groen
- 8. Wonen in Food Valley

De ontwikkeling sluit bij meerdere sporen uit de woonvisie aan. De woning wordt gebouwd op een binnendorpse locatie in een bestaande woonwijk en draagt bij aan een gevarieerde opbouw van de wijk. Het plan is gericht op het mogelijk maken van een levensloopbestendige woning. Daarmee wordt ook een bijdrage geleverd aan een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad.

3.3.4 Welstandsnota

Voor het gebied is de Welstandsnota 2013 van kracht. Binnen de algemene criteria is aangegeven dat de functie bepalend is voor de vormgeving.

Planspecifiek

In de welstandsnota ligt de locatie binnen de categorie “Dorpse uitbreidingen”. De waarde van deze buurten ligt in de dorpse informele opbouw. Er is samenhang in diversiteit, panden hebben een eigen identiteit zonder opzichtig te zijn. Tezamen met de ongedwongen ritmiek in het bebouwingspatroon zorgt dit voor een gevarieerd straatbeeld. Voor het gebied waar dit perceel in gelegen is, geldt geen bijzonder welstandsniveau en zijn er daarom geen aanvullende criteria. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan de welstandsnota voldoet.



Afbeelding 3.1 Welstand Ede (bron: geo.ede.nl)

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 (het toevoegen van één woning) 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.

4.3 Milieuzonering

De VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009) is een algemeen gebruikt hulpmiddel in de ruimtelijke ordening. In de publicatie wordt voor een aantal milieuaspecten per milieucategorie een indicatieve afstand (richtafstand) aangegeven die aangehouden wordt voor de beoordeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Deze afstanden zijn van belang wanneer in de directe nabijheid van bedrijvigheid geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen worden gerealiseerd en andersom.

De brochure kent twee gebiedstypen: 'rustige woonwijken' en 'gebieden met functiemenging'. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook percelen langs de hoofdinfrastructuur gelden als gebied met functiemenging. In dit soort gebieden mag de algemene richtafstand voor geluid met één stap worden verminderd; er gelden dus iets minder zware eisen dan bij een 'rustige woonwijk'. De richtafstand wordt gemeten van de grens van een inrichting tot de gevel van een gevoelige functie.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een groot deel van milieubelastende activiteiten richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan door middel van nader onderzoek kan eventueel gemotiveerd afgeweken worden van de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Planspecifiek

Het plan betreft de bouw van een woning aan de Molenparkweg Oost ongenummerd, te Lunteren gemeente Ede. Volgens het vigerend bestemmingsplan liggen in de omtrek van het plangebied geen bedrijfsbestemmingen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt derhalve geen belemmering voor het bouwplan.

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 diersoorten en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde diersoorten 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

Op basis van de huidige situatie is een quickscan ecologie niet noodzakelijk. In het kader van natuurinclusief ontwerpen zijn er maatregelen opgenomen in het plan. De opgenomen maatregelen dienen bij de vergunningaanvraag nader uitgewerkt en beoordeeld te worden. In het voorliggende plan zijn de volgende voorgenomen natuur inclusieve punten opgenomen:

- * Natuurinclusief ontwerp nokvorst verblijfplaats
- * Natuurinclusief ontwerp spouwmuur toegankelijk
- * Natuurinclusief ontwerp vleermuiskast
- * Natuurinclusief ontwerp groene wand tegen de grens burens
- * Natuurinclusief ontwerp groen dak

Bovenstaande voorgenomen maatregelen zijn opgenomen in bijlage 3.

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 daaropvolgende 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 480 meter 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

De sloop- en bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebied. Er is daarom een stikstofberekening uitgevoerd voor de aanlegfase en gebruiksfase (bijlage 4). De stikstofdepositie is afzonderlijk berekend voor de aanlegfase en voor de gebruiksfase van het project. Deze berekeningen zijn gemaakt met behulp van het rekenmodel AERIUS. Uit de berekeningen blijkt dat zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Uit de berekeningen volgen geen toenames die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar.

Houtopstanden

Er worden geen houtopstanden gekapt. Voor de bouwwerkzaamheden wordt rekening gehouden met de bestaande bomen in de directe omgeving van het plangebied. Voor de bouwplaatsinrichting (bijlage 5) wordt rekening gehouden met de adviezen van de bomenposter (bijlage 6).

GNN GO

Het plangebied bevindt zich niet in GNN of GO gebied. Het dichtstbij gelegen GO gebied bevindt zich op ca. 160 meter van het plangebied en het dichtstbij gelegen GNN-gebied ligt op ca. 250 meter van het plangebied. Met de ontwikkeling aan de Molenparkweg Oost in Lunteren is geen negatief effect op deze gebieden te verwachten.

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 de 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

Watertoets

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

Binnen de kern Ede is het oostelijk deel 'hoog en droog' en het westelijk deel 'laag en nat'. Het waterschap heeft in het oostelijk deel geen belangen, omdat het grondwater hier diep zit en er geen oppervlaktewater aanwezig is. Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe hebben daarom afgesproken dat in dit gebied het waterschap niet betrokken hoeft te worden in de watertoets. De gemeente Ede is hier verantwoordelijk voor een goede borging van de waterbelangen.

Waterwet (Ww)

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

1. De inzameling van het afvloeiende hemelwater, voor zover de perceeleigenaar dit water zelf niet kan verwerken (art. 3.5 lid 1).
2. Verwerking van het ingezamelde hemelwater (art. 3.5 lid 2).
3. Het treffen van maatregelen voor het openbaar gemeentelijk gebied ter voorkoming van structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand (art. 3.6 lid 1).

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

Hemel- en grondwaterbeleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Gemeentelijk Rioleringsplan 2018 - 2022, Verbindend water. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en 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

De uitgangspunten uit het gemeentelijk rioleringsplan en de wijze van omgaan met hemel- en grondwater zijn nader uitgewerkt in het document 'hemel- en grondwaterbeleid' van de gemeente Ede.

Zo wordt het hemelwater in het hoge deel van Ede bij voorkeur geïnfiltreerd in de ondergrond, en wordt het water in het lage deel van Ede geborgen in het oppervlaktewater. Hierbij gelden voor infiltratie in de ondergrond de bergingseisen van de gemeente, en zijn bij berging in het oppervlaktewater de eisen van het waterschap van toepassing. Ook wordt er onderscheid gemaakt om welk type ontwikkeling het gaat, de bergingseisen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk zijn anders dan bij een aanpassing van een particulier perceel zonder gevolgen in de openbare ruimte.

Voor het grondwater geldt dat de grondwaterstand van nature langs de Veluweflank enorm kan fluctueren. Bovendien verwacht de provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier rekening mee te houden. Per type functie is de gewenste ontwateringsdiepte aangegeven. Met haar grondwaterbeleid streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, waterkeringen of leggerwatergangen van het waterschap. Het plangebied ligt wel binnen een drinkwaterbeschermingsgebied en de grondwaterfluctuatietoneel.

Vuilwater

In de Molenparkweg Oost ligt een gemengd riool waar een huisaansluiting voor kan worden aangevraagd.

Hemelwater

In het plan wordt 43 m² plat dak en 122 m² schuin pannendak gerealiseerd. Hemelwater binnen het perceel moet worden geïnfiltreerd in de bodem met een buffer van 40 mm. Hiervoor worden infiltratiekratten aangelegd. Overtollig water mag afvloeien naar openbare weg. Er is een waterbalans opgesteld, zie hiervoor bijlage 7.

Grondwater

De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op +13,2 m NAP (-3,9 m maaiveld) en de K-waarde in de orde van meer dan 1,0 m/d, wat de bodem geschikt maakt voor infiltratie.

Hoogten

Het vloerpeil van de woningen ligt minimaal 25 cm hoger dan de goothoogte van de weg, om te voorkomen dat bij water-op-sstraat situaties wateroverlast in de woningen ontstaat.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.6 Bodem

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid dat is vastgelegd in de nota Bodembeheer regio de Vallei, 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

De nieuwbouw van een woning is een nieuw bodemgevoelig gebruik. Vanuit het huidige gebruik en het gebruik in de afgelopen periode zijn er geen verdenkingen ten aanzien van de bodem. De locatie is in het verleden waarschijnlijk wel deels bebouwd is geweest. Deze bebouwing is met nieuwbouw van Molenparkweg Oost nr 11 rond 1993-1994 verdwenen. In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woning en de daarbij vrijkomende grond is in oktober 2022 zie bijlage 8 en 9 een uitgevoerd in de vorm van een insitu partijkeuring van grond. Uit het rapport van het uitgevoerde onderzoek is gebleken dat de vrijkomende grond in aanmerking komt voor hergebruik elders in de bodemfunctieklassie industrie vanwege verhoogde gehalten aan koper en zink. Op basis van het gemeten gehalte aan PFAS komt de grond niet in aanmerking voor hergebruik in een grondwaterbeschermingsgebied. Deze bodemverontreinigingen vormen geen risico bij het nieuwe gebruik als woonlocatie

Conclusie

Met het als partijkeuring uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het terrein 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 ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. De geplande ingreep is echter kleiner dan 250 m². Archeologisch onderzoek is niet nodig omdat de kans dat dergelijke beperkte bouwplannen de eventueel archeologische resten onevenredig verstoren klein is. De dubbelbestemming archeologie zoals die nu op het plangebied ligt zal wel behouden blijven.

Archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.8 Cultuurhistorie

Erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede' (2018)

Naar analogie van rijks en provinciaal beleid over erfgoed in de ruimtelijke ordening heeft ook de gemeente Ede via de Erfgoednota besloten om waardevolle cultuurhistorische elementen op te nemen in 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 1, waarbij de waarden in stand worden gehouden en waar kan versterkt.

Voor de ontwikkelingsgeschiedenis en historische gelaagdheid van het gebied geldt dat de planlocatie tot het begin van de twintigste eeuw onderdeel uitmaakte van een kleinschalig heideveld dat lag ingeklemd tussen de bouwlanden van Lunteren en Meulunteren. Vanaf 1900 werden deze woeste gronden geleidelijk in cultuur gebracht en bebouwd. Langs de Mielweg, Molenparkweg-Oost en Van Schothorstlaan zijn tegenwoordig nog her en der woonhuizen uit de periode 1900-1940 terug te vinden. Het merendeel van de woonhuizen in deze buurt dateert uit de tweede helft van de twintigste eeuw. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een variatie in bouwstijlen.

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.

Bij de beoordeling van de gevolgen van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden is gebruik gemaakt van de kaartbijlage 'Historische stedenbouwkunst' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede (CHW) en het gemeentelijk erfgoedregister. Volgens het gemeentelijk erfgoedregister heeft de bebouwing in de omgeving van het plangebied geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat bebouwing op de lijst van karakteristieke panden. Op de CHW-deelkaart 'historische stedenbouwkunst' (afbeelding 4.2 van ontwerpbestemmingsplan) worden de volgende cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten weergegeven:

- a. historische wegen die tussen 1850 en 1940 werden aangelegd (Mielweg en het zuidwestelijk deel van de Molenparkweg-Oost, op genoemde deelkaart weergegeven als lichtpaarse lijnen);
- b. een historische kavelgrens waarvan de oriëntatie overeenkomt met de situatie omstreeks 1832, maar de ligging niet (oranje streepjeslijn).
- c. enkele woningen die in het verleden waren aangemerkt als beeldbepalend object. Het gaat om twee woningen aan de Mielweg (paarse symbolen in witte cirkel). De planologische bescherming van deze panden is vervallen met de vaststelling van het bestemmingsplan Lunteren 2014.

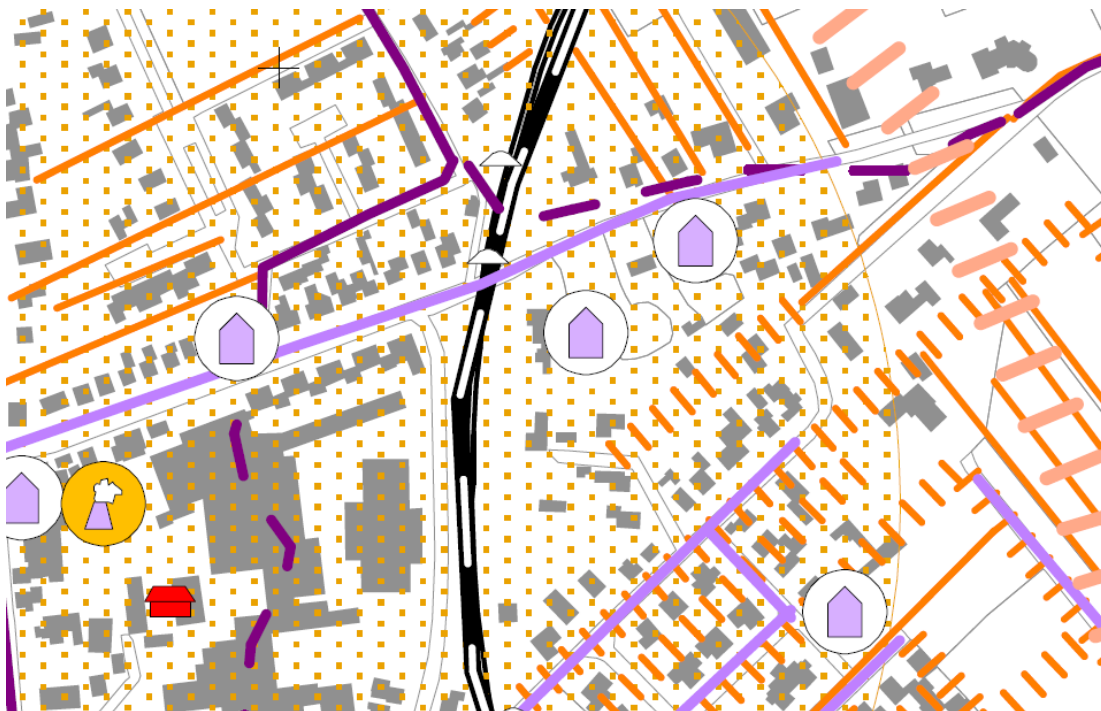
Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling van één vrijstaande woning aan de Molenparkweg Oost geen gevolgen heeft voor cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten in de directe omgeving van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de beleidsstrategie van Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1 om cultuurhistorische waarden in stand te houden dan wel te versterken.

Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding - Vrijwaringszone - molenbiotoop -2.



Afbeelding 4.1: Fragment Integrale waarderingskaart (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede)



Afbeelding 4.2: uitsnede deelkaart historische stedenbouwkunst waarbij de molenbiotoop (oranje arcering) staat weergegeven. (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede)

In het vigerend bestemmingsplan Lunteren is een aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' opgenomen voor de gronden ter plekke van de beoogde nieuwbouw aan de Molenparkweg. De molenbiotoop is opgenomen om de vrije windvang van windmolen 'De Hoop' (Spoorwiel 5a Lunteren) in stand te houden. Een goede molenbiotoop - d.w.z. de omgeving waarmee de molen in relatie staat - is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop-2' geldt dat binnen de op de verbeelding aangegeven molenbeschermingszone B (zone B begint vanaf 100m uit de molen) maximaal zo hoog mag worden gebouwd als de maat die voor deze zone op de verbeelding is aangegeven; als maximale bebouwingshoogte geldt de uitkomst van de volgende formule:

$$H(x) = x/n + c \cdot z$$

Waarin:

$H(x)$ = maximale toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters)

x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)

n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Hiervoor worden de volgende waarden gebruikt: 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor gesloten gebied.

c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk met de waarde 0,2

z = askophoogte (helft van lengte gevlucht)

Aan de hand van onderstaande basisgegevens is een berekening uitgevoerd:

x = 269 meter (zie onderstaande afbeelding 'afstand')

n = 50 (er is sprake van een gesloten gebied)

c = 0,2

z = 12,03 m

$H(x) = (269/50) = 5,4 + (0,2 \cdot 12,03) = 2,4 \Rightarrow 7,8$ meter

^a lengte gevlucht = 24,06 meter (bron: De Nederlandse Molendatabase - www.molendatabase.nl)

De uitkomst van 7,8 meter dient verminderd te worden met het verschil in maaiveld niveau tussen de molen en de planlocatie. Volgens de Molenbiotoopinventarisatie (Biotooprapport 56 Molen De Hoop) bedraagt de maaiveldhoogte van de molen 16,80 meter +NAP, terwijl de nieuwbouw zich bevindt op circa 17,00 meter +NAP. Het verschil in maaiveldniveau bedraagt derhalve 0,20 meter.

Omdat de planlocatie 0,20 meter hoger ligt dan het maaiveld van de molen is de maximale bouwhoogte op basis van de formule 7,6 meter.

In de huidige situatie is bebouwing aanwezig tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw (zie onderstaande afbeelding 'tussenliggende bebouwing'). Deze bebouwing is (ten dele) hoger dan de beoogde nieuwbouw en heeft de volgende nokhoogte:

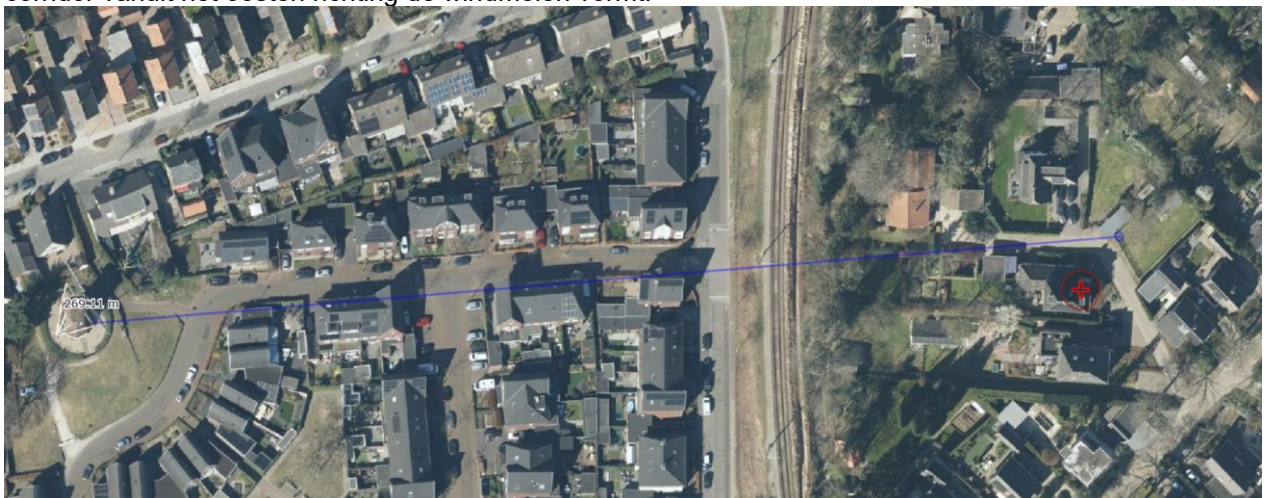
- Spoorwiel 24: circa 6,5 m;
- Spoorwiel 26-32: circa 10,0 m;
- Spoorwiel 34-40: circa 10,0 m;
- Molenparkweg 63: m; 10,9 m;¹

Ook aan de noordzijde staat bebouwing in de 'straat' tussen de molen en het plangebied. Bovendien staat tussen de molen en de beoogde locatie opgaande beplanting:

- Beplantingsstructuur aan oostzijde spoorlijn: hoogte circa 7,9 meter
- Berk: hoogte circa 5,8 meter

Gezien de bebouwing en beplanting gelegen tussen de planlocatie en de molen wordt de windvang van de molen reeds verstoord. De wind vang van de molen wordt dan ook niet beperkt door de nieuwe te bouwen woning met een bouwhoogte van 7,8 meter.

Op onderstaande tekeningen zijn de bebouwing en opgaande beplantingen weergegeven, die zich tussen de molen en de beoogde locatie voor nieuwbouw bevinden. Door de bestaande bebouwing en de aanwezige bomen wordt de vrije windvang van molen 'De Hoop' aan de oostzijde reeds enigszins belemmerd.² Met name ten oosten van de spoorlijn wordt de norm overschreden. Daar staat tegenover dat de planlocatie ligt in het verlengde van de straat 'Spoorwiel', die een onbebouwde corridor vanuit het oosten richting de windmolen vormt.



Afbeelding 4.3: Afstand

¹ Globale inschatting op basis van AHN.

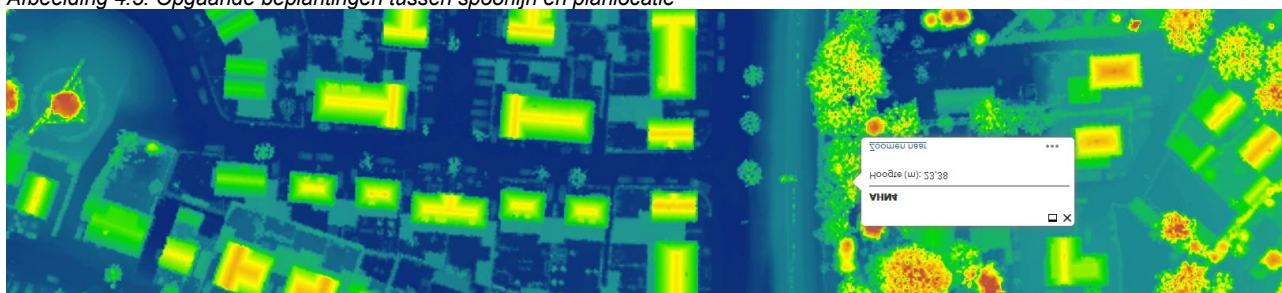
² Uit het biotooprapport (nr. 56) dat als bijlage is opgenomen in het bestemmingsplan 'Lunteren' uit 2014 blijkt dat de biotoopnorm aan de oostzijde wordt overschreden, vooral ten oosten van de spoorlijn en in mindere mate tussen de molen en de spoorlijn. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze inventarisatie dateert uit 2009. Nadien is het gebied rondom de molen getransformeerd tot woonbuurtje.



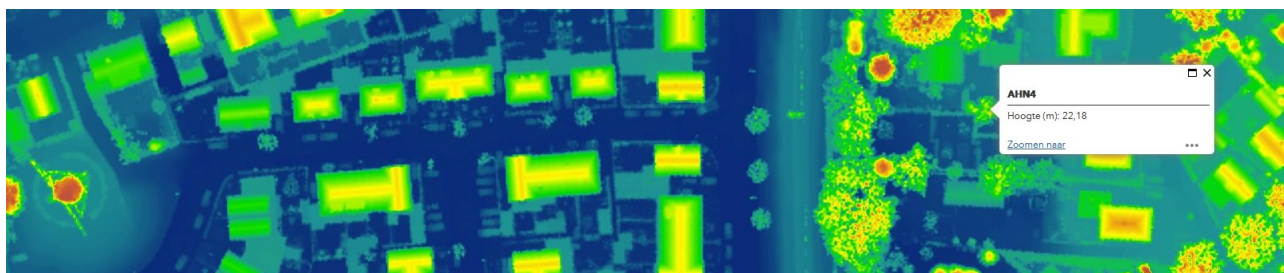
Afbeelding 4.4: Tussenliggende bebouwing



Afbeelding 4.5: Opgaande beplantingen tussen spoorlijn en planlocatie

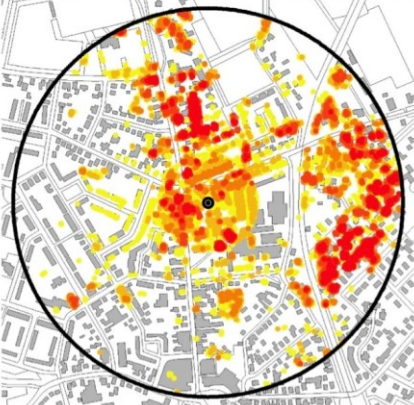
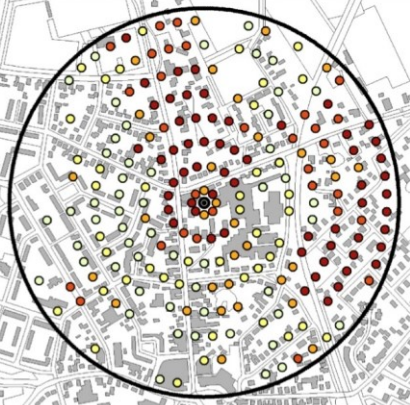


Afbeelding 4.6: Beplantingsstructuur aan oostzijde spoorlijn: hoogte circa 23,4 meter - 15,5 meter (schatting maaiveldniveau) = 7,9 meter



Afbeelding 4.7: Berk: hoogte circa 22,2 meter - 16,4 meter (schatting maaiveldniveau) = 5,8 meter

Biotooprapport: 56

Algemene informatie																																		
Naam: De Hoop Plaats: Lunteren Adres: Dorpsstraat 158 6741 AR Lunteren	 																																	
Parameters voor de berekening																																		
Maaiveldhoogte: 16,8 meter t.o.v. NAP Stellinghoogte: 0 meter Lengte van het gevlucht: 24,06 meter	Aantal hoogtemetingen binnen 400 meter: 87008 Aantal hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden: 9783																																	
Resultaten - kaarten																																		
Hoogtemetingen die de biotoopnorm overschrijden 	Gestandaardiseerde sectorscores 																																	
Topografische Ondergrond © Topografische Dienst Kadaster																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>categorie</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kleur</td> <td>Yellow</td> <td>Orange</td> <td>Red</td> <td>Dark Red</td> <td>Dark Red</td> </tr> </tbody> </table>	categorie	1	2	3	4	5	kleur	Yellow	Orange	Red	Dark Red	Dark Red	<table border="1"> <thead> <tr> <th>sectorscore</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> <th>5</th> <th>rest</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>kleur</td> <td>Light Green</td> <td>Yellow</td> <td>Orange</td> <td>Red</td> <td>Dark Red</td> <td>Dark Red</td> </tr> <tr> <td>percentage</td> <td>18%</td> <td>15%</td> <td>12%</td> <td>10%</td> <td>21%</td> <td>24%</td> </tr> </tbody> </table>	sectorscore	1	2	3	4	5	rest	kleur	Light Green	Yellow	Orange	Red	Dark Red	Dark Red	percentage	18%	15%	12%	10%	21%	24%
categorie	1	2	3	4	5																													
kleur	Yellow	Orange	Red	Dark Red	Dark Red																													
sectorscore	1	2	3	4	5	rest																												
kleur	Light Green	Yellow	Orange	Red	Dark Red	Dark Red																												
percentage	18%	15%	12%	10%	21%	24%																												
Resultaten - hoofdwindrichtingen																																		
Noord: 114 Noordwest: 81 West: 41 Zuidwest: 55	Noordoost: 99 Oost: 124 Zuidoost: 96 Zuid: 51																																	
Resultaten - totaal																																		
Totaalscore: 661 = Slecht																																		

Afbeelding 4.8 Biotooprapport

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de windvang van de molen niet significant belemmerd zal worden door het voorgenomen bouwplan in combinatie met de aanwezigheid van hogere bebouwing en opgaande beplanting tussen de molen en de planlocatie.

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

Volgens de 'Nota Parkeernormering gemeente Ede' geldt een parkeernorm van 2.1 voor een woning groter dan 120 m² bruto-vloeroppervlak. Er worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Daarmee wordt op eigen terrein net niet voldaan aan de parkeernorm. De overige 0,1, dat voor bezoekers parkeren gebruikt kan worden, wordt in de openbare ruimte opgelost, net als bij alle andere woningen in de omgeving. Binnen de openbare ruimte is hier ruimte voor.

Met de toevoeging van één woning neemt het aantal verkeersbeweging beperkt toe. Dit levert geen problemen op voor de afwikkeling van het verkeer of de verkeersveiligheid.

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 onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wet geluidhinder is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen met de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe woningen in de zone van een verkeersweg een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woning(en) in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB en in een buitenstedelijk gebied 53 dB.

Bepaalde geluidsbronnen, maar ook bepaalde geluidsgevoelige functies vallen buiten de werking van de Wet geluidhinder. Strikt genomen kan in die gevallen de toetsing aan de normering van de Wet geluidhinder bij ruimtelijke besluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) achterwege blijven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft echter in diverse uitspraken gewezen op de geluidhinder die desondanks kan optreden en het belang van de volksgezondheid. De Afdeling acht het noodzakelijk dat ook in die gevallen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt onderbouwd. De wettelijke grondslag hiervoor is tweeledig. Allereerst stelt de Wro dat sprake dient te zijn van 'een goede ruimtelijke ordening'. Daarnaast moeten op grond van de Algemene wet bestuursrecht besluiten berusten op een zorgvuldige voorbereiding, belangenafweging en onderbouwing.

Planspecifiek

Het plan voorziet binnen de woonbestemming in toevoeging van één woning. De geluidbelasting ten gevolge van het weg- en railverkeer is lager dan de voorkeurswaarde.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de planvorming.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

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

Conclusie

Het bestemmingsplan voorziet in een woonbestemming. Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd en valt daarmee binnen de NIBM-grens. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het 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 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.

De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is het Basisnet in ontwikkeling. 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. De resultaten van het basisnet zijn reeds verwerkt in de bestaande Circulaire. De circulaire wordt in de toekomst vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev).

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 vinden er geen relevante transportroutes van gevaarlijke stoffen plaats op de (spoor)wegen in de directe omgeving van het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling.

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

De ontwikkeling heeft geen consequenties voor het omgevingsrisico en het optreden van de hulpdiensten in het geval van een calamiteit. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig met het oog op bereikbaarheid, bluswatervoorziening, rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

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:

- 40 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 50 kV-lijnen;
- 80 meter aan weerszijden van het hart van de hoogspanningslijn voor 150 kV-lijnen

Planspecifiek

Binnen of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningslijnen gelegen.

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend onder Gemeente Lunteren, sectie B, nummer 1631. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemer. De ontwikkeling van het perceel, inclusief de bouw van de woning, vindt plaats door middel van financiering door de initiatiefnemer. Alle kosten komen voor rekening van de aanvrager van de bestemmingsplanherziening. Er is gelet op de omvang van het plan geen reden om aan te nemen dat het plan economisch niet uitvoerbaar is.

Vanwege het feit dat de onderhavige planherziening invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten merkbaar kunnen zijn in de directe omgeving kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade) ontstaan. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor rekening van hem komt, middels het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Er zal geen exploitatieplan worden vastgesteld, omdat het kostenverhaal hiermee anderszins verzekerd is. Tevens is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Omdat het ontwerp van voorliggend plan voor de inwerkingtreden van de Omgevingswet ter inzage is gelegd is voor dit plan het oude recht, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), van toepassing. Zodra het plan van kracht is, wordt het onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voor het onderhavige bestemmingsplan is gebruik gemaakt van in de Wro 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.

Onder 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 planregels komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Per bestemming is, met uitzondering van enkele speciale regelingen, het volgende stramien gehanteerd:

Bestemmingsomschrijving

Een omschrijving van de functies die bij de bestemming mogelijk zijn.

Bouwregel

Planregels die aangeven waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Daarnaast komen in sommige bestemmingsplanregels ook nog de volgende onderdelen voor: De mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels, wijzigingsregels en een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden, zoals afgravingen en het aanleggen van drainages.

Gebruiksregels

Planregels waarin is aangegeven welk gebruik specifiek is toegestaan binnen de bestemming, dan wel welk gebruik hierin niet is toegestaan.

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 nieuwverworven 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.

Algemene gebruiksregels

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

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, Molenparkweg Oost Ongenummerd'.

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 het realiseren van het initiatief is dit niet van toepassing.

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 de beoogde ontwikkeling via Whatsapp besproken met de eigenaren van naastgelegen percelen. Op basis daarvan heeft een groot deel van de omwonenden aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling van de bouw van een woning. Dit is bevestigd door middel van een handtekening door buurtbewoners op het plan (Bijlage 10). Een aantal omwonenden heeft na het ontwerpbesluit aangegeven niet goed op de hoogte te zijn gesteld van de voorgenomen ontwikkeling. In de periode tussen het ontwerp en vaststelling is er echter onrust ontstaan in de buurt over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn in deze tussenfase meerdere gesprekken gevoerd met zowel de initiatiefnemer als enkele omwonenden/perceel eigenaren en ook is onderling contact geweest. Dit heeft helaas niet geleid tot overeenstemming onder alle omwonenden en initiatiefnemer.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken, van 7 september 2023 t/m 18 oktober 2023, ter inzage gelegen. In deze periode heeft eenieder de gelegenheid gehad om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn er met beide indieners gesprekken gevoerd en is er contact gelegd met de aanvrager. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen. De wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen zijn doorgevoerd staan beschreven in de nota van wijzigingen.

Bijlagen

1. Ontwerpplan, JF Architectuur, 19-04-2023.
2. Compensatieplan, JF Architectuur, 19-04-2023.
3. Voorgenomen natuurinclusieve maatregelen, JF Architectuur, 19-04-2023.
4. Stikstofdepositie onderzoek, Teus'advies, 18-08-2023.
5. Werkplan bouwplaatsinrichting, Kampert Bouw, 23-06-2023.
6. Bomenposter bomen werkzaamheden
7. Waterbalans, Dijksterhuis Milieutechniek, 30-06-2023.
8. Analyserapport bodem, Agrolab B.V., 25-10-2022.
9. Praktijkkeuring grond Besluit Bodemkwaliteit, J.C. van Veldhuizen B.V. 25-08-2022.
10. Omgevingsdialoog, JF Architectuur, 19-04-2023
11. Nota van Zienswijzen
12. Nota van Wijzigingen