



TOELICHTING

ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening.....	3
1.3	Ligging locatie	4
1.4	Bestaand versus nieuw.....	4
2	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid.....	5
2.2	Provinciaal beleid.....	5
2.3	Woonvisie Ede 2012	6
2.4	Geldend bestemmingsplan	6
3	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	7
3.1	Stedenbouwkundig	7
3.2	Verkeer	9
4	ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN	10
4.1	Archeologie/cultuurhistorie	10
4.2	Ecologie	12
4.3	Waterparagraaf	12
4.4	Milieuzonering.....	13
4.5	Bodem.....	14
4.6	Wet Geluidhinder	14
4.8	Luchtkwaliteit	15
4.9	Externe Veiligheid	15
4.10	Veiligheid	16
4	JURIDISCHE ASPECTEN.....	17
4.1	Algemeen.....	17
4.2	Hoofdpzet.....	17
4.3	Planregels	17
4.4	Bestemmingen	17
5	UITVOERBAARHEID	18
5.1	Algemeen.....	18
5.2	Economische uitvoerbaarheid	18
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.4	Zienswijzen	18
5.5	Vooroverleg.....	18
6	Handhaving	19
6.1	Handhaving bestaat uit 3 fasen	19
6.2	Handhavingsprocedure.....	19
	BIJLAGEN	20

Toelichting

als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 3 juncto 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening

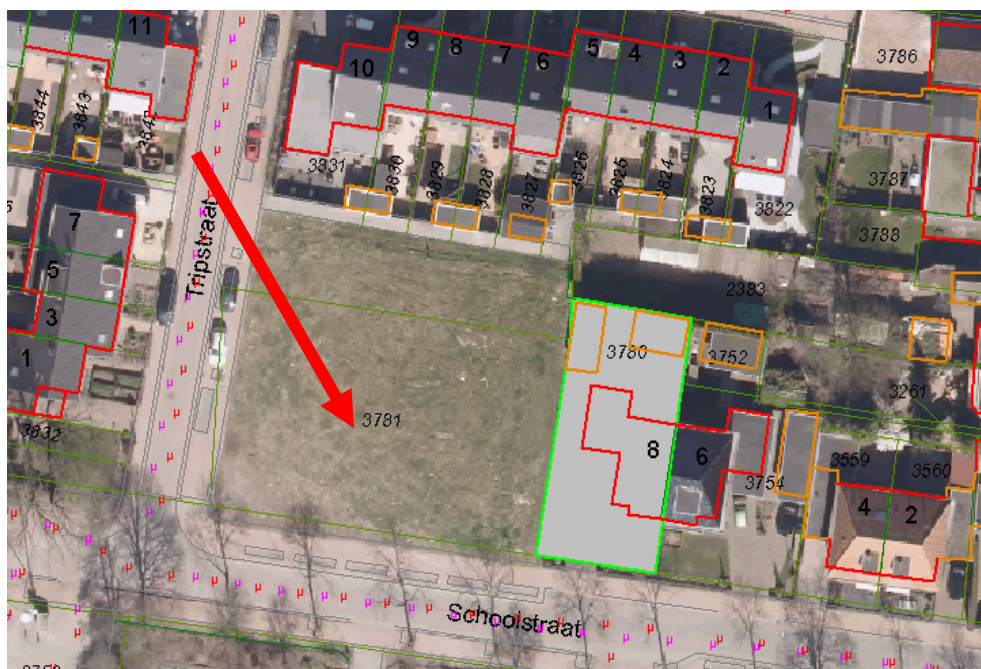
1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor de bestemmingsplanwijziging, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van een kleine plattegrond, waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1 Aanleiding en doel

Op verzoek van de eigenaar van de grond gelegen aan de Schoolstraat ongenummerd (naast nr. 8) (kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H nummer 3781) te Ederveen heeft de gemeente Ede het voornemen de grond te bestemmen voor Wonen met de bouwaanduiding vrijstaand zodat ter plaatse twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd.

De ruimtelijke motieven hiervoor staan vermeld in paragraaf 3.1.



Luchtfoto huidige omgeving Schoolstraat ongenummerd te Ederveen
(bron: google)

1.2 Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening

In het bestemmingsplan 'Ederveen' (verder: moederplan) is de grond, gelegen aan de Schoolstraat ongenummerd (naast nr. 8) te Ederveen (kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H nummer 3781), bestemd voor 'Groen'. Op de betreffende grond ligt een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders (zie bijlage 1, uitsnede van de verbeelding van het moederplan). Volgens artikel 12.3 van het moederplan is het college bevoegd de gronden met de bestemming 'Groen' waarop de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 1' is aangegeven te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten einde de bouw van niet meer dan twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

Indien de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- c. de afstand tussen de woningen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter;
- e. de breedte van de woning bedraagt minimaal 4,5 meter;
- f. de afstand van de voorste bouwperceelsgrens tot de weg bedraagt minimaal 4 meter.

Voorts is in artikel 28.1 van het moederplan opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' geheel te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
2. wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Dit wijzigingsplan voldoet aan de gestelde eisen genoemd in artikel 12. 3 sub a t/m f en artikel 28.1 sub a onder 1 van het bestemmingsplan Ederveen. Het college is daarmee bevoegd de bestemming Groen te wijzigen naar de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie ter plaatse van de Schoolstraat ongenummerd te Ederveen te doen vervallen.

1.3 Ligging locatie

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Ederveen en ligt op de hoek van de Schoolstraat en Tripstraat. Het betreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Ede, sectie H nummer 3781 heeft een oppervlakte van circa 834 m².



Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Ede (bron: google)



Ligging binnen het bedrijventerrein Kievitsmeent (bron: google)

1.4 Bestaand versus nieuw

Het betreffende perceel is onbebouwd gebied en de bestemmingsplanwijziging maakt de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

2 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Conclusie

Het Rijksbeleid is dermate abstract dat er voor het onderhavig wijzigingsplan niet direct concrete randvoorwaarden en/of beleidsdoelstellingen uit voortvloeien. Het plan past in het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in het Streekplan Gelderland 2005, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening van kracht, hierdoor heeft het streekplan de status van een structuurvisie gekregen. Deze provinciale structuurvisie valt ondermeer uiteen in een beleidsdocument (visie) en een normatief stelsel (criteria, maatvoeringseisen etc.). Het bouwplan past binnen het provinciale beleid, zoals verwoord in het Streekplan Gelderland 2005. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebouwd gebied. Hiervoor zijn onder meer nodig: de intensivering van het stedelijke grondgebruik (maar wel met behoud van karakteristieke elementen), zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen en optimalisering van het gebruik van bestaand gebouwd gebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Schoolstraat ongenummerd te Ederveen past binnen het provinciaal beleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling aan de Schoolstraat als woonlocatie past binnen het bovengenoemde provinciaal beleid.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

2.3 Woonvisie Ede 2012

In de Woonvisie Ede 2012 (vastgesteld door de Raad op 31 mei 2012) is aangegeven dat er met name in de grondgebonden sfeer gebouwd gaat worden (indicatie verhouding grondgebonden-gestapeld 80-20) en dat er een behoefte is aan een sterke differentiatie. Daarnaast ligt de focus voor de eerstkomende jaren op goedkope en middeldure woningen (zowel huur als koop). Voor de middellange en lange termijn gaat de Woonvisie uit van een extra accent op het middeldure segment. Een en ander is onder andere erop gericht om jongere doelgroepen binnen de gemeente te behouden of aan te trekken. Uitgangspunt van de Woonvisie is dat er in totaal in de gemeente Ede vanaf 2013 500 woningen per jaar gebouwd gaan worden (375 in Ede Stad en 125 in de dorpen). Continu wordt gemeentebreed gewerkt aan bijstelling van het woningbouwprogramma.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Schoolstraat ongenummerd te Ederveen was bij vaststelling van de Woonvisie Ede 2012 bekend. De mogelijkheid van de bouw van twee vrijstaande woningen was immers reeds opgenomen in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders in het moederplan (bestemmingsplan Ederveen). In de woningbouwprogrammering is hiermee rekening gehouden. Deze voorgenomen wijziging past binnen het bovenstaande beleid.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Ederveen' (het moederplan). Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 29 september 2011. De grond is bestemd voor 'Groen' met daarop een wijzigingsbevoegd voor het college van burgemeester en wethouders om de grond te bestemmen voor Wonen (artikel 12.3 van het moederplan).

3 RUIMTELIJKE ASPECTEN

3.1 Stedenbouwkundig

Ligging in groter verband

Het te bebouwen perceel is gelegen in het zuidoostelijk deel van de Veldjesgraaf, de meest recente uitbreiding van het dorp Ederveen.



Dit plan voorziet in de bouw van ongeveer honderd woningen rond een wijkservicecentrum en is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn in deze 'woonzorgzone' zorgwoningen, levensloopwoningen, starterswoningen en appartementen gebouwd.

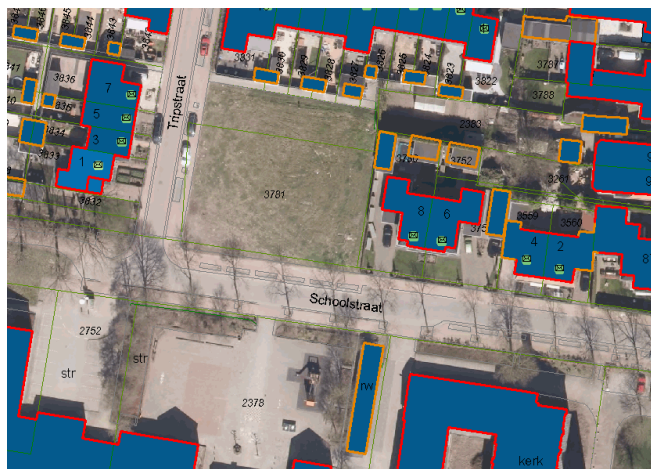
Directe omgeving



Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

Het te bebouwen perceel is gelegen op de hoek van de Schoolstraat en de Tripstraat. In de directe omgeving bevinden zich woningen (aan de noord-, oost- en westzijde) en een school(zuidzijde).



Huidige situatie



Bouwplan

Het bouwplan

De twee vrijstaande woningen zijn georiënteerd op- en bereikbaar vanaf de Schoolstraat. Ze vormen een logische voortzetting van het bebouwingslint langs de Schoolstraat en sluiten qua vormgeving aan op de kleinschalige bebouwing van de Veldjesgraaf in het algemeen en op de architectuur van de aan de oostzijde daarvan gelegen woningen in het bijzonder. De bouwmassa's van twee lagen met een kap, een breedte van 7,5 meter, een diepte van 11 meter en een goothoogte van circa 5 meter passen goed in het straatbeeld. Met een voorgevelrooilijn in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de naastgelegen panden (Schoolstraat 6/8) en de royale kavelindeling (ruime onderlinge afstand en ruime afstanden tot de straat) wordt een evenwichtige, transparante ruimtelijke opzet bereikt.

3.2 Verkeer

Blijkens de door de gemeente Ede gehanteerde Nota parkeernormering gemeente Ede is het project gelegen in het gebied: 'overige dorpen'. Op basis van deze nota wordt geconstateerd dat er extra parkeerplaatsen nodig zijn voor het realiseren van twee vrijstaande woningen. De parkeernorm bedraagt 2,1 parkeerplaats per woning, in totaal betekent dat, dat er 4,2 parkeerplaatsen nodig zijn voor het realiseren van twee vrijstaande woningen maar daarvan mag worden afgetrokken het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (lange oprit met garage) 1,3 parkeerplaats per woning. Dat betekent in dit geval dat er twee parkeerplaatsen nodig zijn ($4,2 - (2 \times 1,3) = 1,6$). Echter bij het plan Veldjesgraaf is al rekening gehouden met het feit dat ter plaatse van deze locatie twee vrijstaande woningen zouden worden gerealiseerd en daarom vervalt de eis van het realiseren van deze twee parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen aan de Schoolstraat moeten nog wel worden vervangen. Op basis van het voorliggende bouwplan gaan er namelijk twee parkeerplaatsen aan de Schoolstraat verloren. Deze parkeerplaatsen kunnen worden verplaatst naar de Tripstraat.

Conclusie

Op het gebied van verkeer zijn er geen belemmeringen om het huidige bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.6 Wro te wijzigen.

4 ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

4.1 Archeologie/cultuurhistorie

Ontwikkeling en beleid

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹, het concept van de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart² en de resultaten van het onderzoek dat in het verleden direct ten noorden en westen van het onderhavige projectgebied is uitgevoerd³.

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is grotendeels gelegen in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting op de vigerende gemeentelijke beleidsadvieskaart is middelhoog voor alle archeologische perioden. Het uiterste noordoosten van het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hier laag voor alle archeologische perioden.

Op het concept van de nieuwe archeologische beleidsadvieskaart, is aan het perceel grotendeels een lage archeologische verwachting toegekend.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport 1130*, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, in prep. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

³ Sophie, G., 2010, Ederveen Schras. Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen. *ADC Rapport 446*.

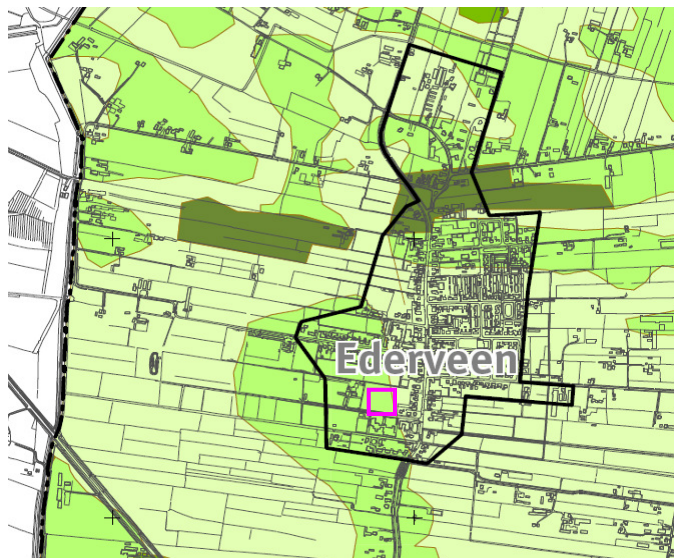
In het plangebied 'Schras', dat in het noorden en westen direct aan het onderhavige perceel aansluit, is in 2005 een karterend archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodem bestaat uit gooreerdgrond. Op basis hiervan kon de archeologische verwachting worden bijgesteld van middelhoog naar laag. In het plangebied zijn 69 boringen uitgevoerd in parallelle raaien met een onderlinge afstand van 25 meter. Hierbij is geconcludeerd dat het centrale en westelijke noorden van het toenmalige onderzoeksgebied verstoord was. Verspreid over het gebied bleek dat ter plaatse van enkele boringen dat de A- en C-horizont scherp begrensd waren, een aanwijzing dat de top van de C-horizont reeds vergraven is. Daarnaast is slechts één fragment laatmiddeleeuws aardewerk aangetroffen. Het is waarschijnlijk dat dit fragment via bijvoorbeeld bemesting daar is terechtgekomen. Bij een dergelijk dicht boorgrid van een karterend booronderzoek zouden eventuele archeologische resten aangetroffen moeten zijn. Geconcludeerd kon worden dat eventuele archeologische resten vermoedelijk niet in het destijds onderzochte gebied aanwezig zijn.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van twee vrijstaande woningen met beiden een garage, met een totaal oppervlak van circa 250 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Op grond van bovenstaande, kan aan het plangebied een lage archeologische verwachting worden toegekend. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Gelet op het bovenstaande is het college bevoegd de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' zoals opgenomen in artikel 28.1 uit het moederplan toe te passen en daarmee vervalt deze dubbelbestemming in het voorliggende wijzigingsplan.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).



Archeologische verwachtingskaart gemeente Ede. Projectgebied in roze kader.

Toelichting

**Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat**

4.2 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/Ecologische hoofdstructuur). Het dichtst gelegen Natura 2000 gebied Veluwe is gelegen op 1 kilometer van het plangebied. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beschermingskader voor de Ecologische hoofdstructuur zijn in dit kader daarom niet van belang.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Sinds de inwerkingtreding van de AMvB (2005) worden er drie categorieën beschermingsniveaus onderscheiden waarop het ontheffingsregime is gebaseerd. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied.

Gezien de locatie waar de huizen gebouwd worden, een bouwrijp gemaakt perceel zonder beplanting, bebouwing, e.d. midden in een nieuwbouwwijk zijn er geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten. Er is geen toetsing aan de Flora- en faunawet door middel van een quickscan nodig.

De zorgplicht van de Flora- en faunawet blijft echter wel van kracht.

4.3 Waterparagraaf

De Watertoets is een hulpmiddel om bij het maken van plannen op een goede wijze met water om te gaan. Doel van de watertoets is het waterbelang op een evenwichtige en transparante wijze in ruimtelijke plannen mee te nemen. Deze watertoets is eigenlijk geen toets, maar een proces waarin waterbeheerders en planners met elkaar zoeken naar de beste wijze om met water rekening te houden in ruimtelijke plannen. Hierbij gaat het uiteindelijk om het voorkomen van problemen en het grijpen van kansen voor water én voor andere functies.

Beleid

Het gemeentelijk beleid op het gebied van water is beschreven in het 'Waterplan 2008-2012'. Dit plan is een gezamenlijk product van de gemeente Ede, het Waterschap Vallei & Eem, de provincie Gelderland. In het waterplan zijn onder meer concrete doelen ten aanzien van hemelwater en grondwater geformuleerd. Het waterplan van Ede is in 2008 vastgesteld.

De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water uit Waterplan zijn:

- de trits vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

Riolering vuilwater

Voor de panden moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het huishoudelijk afvalwater moet worden aangesloten op de riolering in de Schoolstraat of Tripstraat. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak en de bestrating moet voor beide woningen worden aangesloten op het regenwaterriool in de Tripstraat. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

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

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente moeten plaatsvinden.

Conclusie

Zolang aan de bovenstaande zaken wordt voldaan, levert het plan ten aanzien van water geen problemen op.

4.4 Milieuzonering

Algemeen

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

Zonering

In de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' worden richtlijnen gegeven voor het planologisch inpassen van gevoelige bestemmingen en bedrijven. Onder andere een woning is een gevoelige bestemming in de zin van deze handreiking.

De handreiking kent twee soorten gebieden: rustige woonwijken en gebieden met functiemenging. Gebieden met functiemenging kenmerken zich door een combinatie van woningen en bedrijvigheid. Ook gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen worden aangemerkt als een gemengd gebied. In gebieden met functiemenging mag de richtafstand met één stap worden verminderd. De richtafstand wordt gemeten van de grens van de inrichting tot de gevel van de gevoelige functie.

In de directe omgeving van het perceel biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheid om een bedrijf te vestigen. Op het naastgelegen terrein heeft ook woningontwikkeling plaatsgevonden.

Aan de overzijde van de weg bevindt zich een kerk, een tennisbaan met verlichting en een basisschool. Aan de grootste richtafstand tot de tennisbaan, te weten 50 meter, wordt voldaan. Dit geldt ook voor de grootste richtafstand tot de kerk, namelijk 30 meter.

De basisschool kent in het kader van geluid een richtafstand van 30 meter. Aangezien het terrein van de basisschool gelegen is aan de overzijde van de weg, wordt niet aan deze afstand voldaan. De richtafstand is bedoeld als grootste afstand tussen de inrichting en de woningen. In specifieke regelgeving (de Wet geluidhinder) is bepaald dat met eventueel stemgeluid vanaf het speelterrein bij de school geen rekening mag worden gehouden bij de beoordeling van geluidshinder. Dit houdt in dat het schoolplein niet bij de beoordeling betrokken hoeft te worden.

De kortste afstand van het schoolgebouw tot de woningen is 50 meter. Mede gelet op de bestaande woningbouw in de omgeving en de beperkte feitelijke hinder die de activiteiten (school, kerk en tennisbaan) hebben op de omgeving, past de ontwikkeling binnen de uitgangspunten van milieuzonering.

Conclusie

Vanuit het oogpunt milieuzonering zijn er geen belemmeringen tegen het voorliggende wijzigingsplan.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

4.5 Bodem

Voor de bouw van de Woonzorgzone Schras Ederveen is destijds een bodemonderzoek uitgevoerd (TAUW, kenmerk 4336745 van 3 mei 2004 en TAUW, kenmerk 4336745VSM van 28 mei 2004).

Voorafgaand aan het bodemonderzoek is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN-5740.

Op het onverdachte terreindeel is de bovengrond licht verontreinigd met koper, nikkel, zink, PAK en minerale olie. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is matig verontreinigd met zink alsmede licht vervuild met arseen.

Tijdens het onderzoek was een beperkte hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond geconstateerd. Deze verontreiniging is op 14 november 2006 verwijderd. De resultaten van de sanering zijn verwoord in een briefrapportage (GAIM, kenmerk KB/06239 van 23 november 2006). De sanering heeft het beoogde resultaat gehad.

Omdat in de tussentijd geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden hoeft er voor de planwijziging geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande vormt de voorliggende planwijziging geen belemmering op het gebied van bodem.

4.6 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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

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

Beschouwing plangebied

De nieuw te realiseren woningen zijn niet gelegen binnen een geluidszone van een weg of spoorweg. De Schoolstraat en Hoofdweg zijn 30 km/uur wegen, en hebben geen geluidzone. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting op de planlocatie ten gevolge van de doorgaande Hoofdweg beschouwd. Op de planlocatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

Conclusie

De wet geluidhinder vormt geen belemmering voor realisatie van dit plan.

4.8 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.

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.

Beschouwing plangebied

Het plan betreft de toevoeging van 2 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aan deze grens wordt ruimschoots voldaan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

4.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

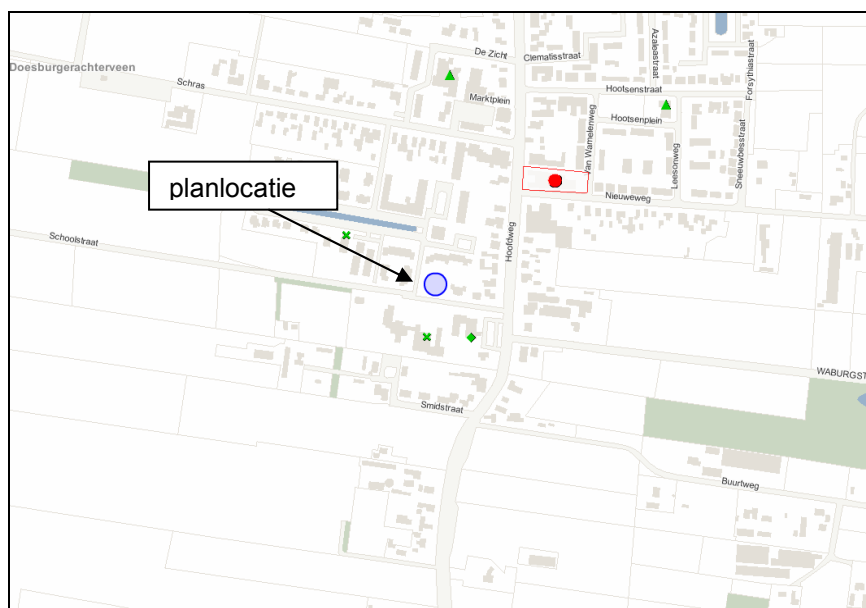
- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Beschouwing plangebied

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen met risicocontouren of een invloedsgebied over de planlocatie. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

Toelichting

**Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat**



Conclusie

4.10 Veiligheid

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.

In de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen uitgeschreven.

Beschouwing plangebied

- de voorwaarden gesteld in de 'Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003.
- de opkomsttijd 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.

Toelichting

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen. Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De digitale verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding is de bestemming aangewezen. Aan deze bestemming zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit wijzigingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

Dit wijzigingsplan wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op basis van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 12.3 van het moederplan. Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het moederplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen, de wijze van meten en de overgangsbepalingen) ook voor het voorliggende wijzigingsplan gelden. Om deze reden zijn de relevante regels en bepalingen uit het moederplan: Bestemmingsplan 'Ederveen' (2011), integraal overgenomen.

4.2 Hoofdopzet

In het wijzigingsplan heeft de grond binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden.

4.3 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikel 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het wijzigingsplan meest voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruikregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikel 4 tot en met 7) bevat de algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling.
- Hoofdstuk 4 (artikel 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

4.4 Bestemmingen

Dit wijzigingsplan kent slecht één bestemming, namelijk: Wonen. De woonbebouwing is opgenomen in de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de twee vrijstaande woningen dienen te worden gesitueerd. Daarbij zijn de maximale goot- en bouwhoogten aangegeven. Het type van de woningen is geregeld door middel van de aanduiding 'vrijstaand'.

Wat betreft de aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen worden, binnen de bestemming 'Wonen', de in de gemeente gebruikelijke mogelijkheden geboden: maximaal 50 m² tot een maximum van 50% van het bouwperceel, voor zover gelegen buiten het bouwvlak. Er is een verruiming mogelijk op grote percelen. Voorts kan door middel van omgevingsvergunning de bouw van een onoverdekt zwembad van maximaal 50 m² oppervlak mogelijk worden gemaakt.

Binnen de woonfunctie is het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf aan huis toegestaan. Hierbij mag de oppervlakte ten behoeve van deze (neven)functie niet meer bedragen dan 50% van het oppervlak met een maximum van 30 m². Daarnaast kan het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik van 60% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 80 m² voor een aan huis verbonden activiteit.

Toelichting

Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening
het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

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

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan betreft een particulier initiatief. De te maken kosten door de gemeente worden gedekt uit de opbrengsten van de leges en er is geen sprake van andere verhaalbare kosten. De kosten zijn hiermee anderszins verzekerd, er zal dan ook geen exploitatieplan worden vastgesteld in het kader van de Grondexploitatiewet (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening).

Vanwege het feit dat de onderhavige planwijziging 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 (Wro) ontstaan. Met de aanvrager van het toepassen van de planologische maatregel wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ten tijde van de procedure van het moederplan, dat wil zeggen het bestemmingsplan 'Ederveen' is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op de wijzigingsbevoegd van het college van burgemeester en wethouders die ligt op het perceel van de Schoolstraat ongenummerd (naast nummer 8) te Ederveen. Omwonenden zijn, voordat het ontwerp-wijzigingsplan in procedure is gebracht, door de aanvrager middels een brief geïnformeerd over de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan. Tevens hebben omwonenden, op het moment dat het ontwerp-wijzigingsplan in procedure is gebracht, een kopie van de publicatie in de Ede-Stad per post ontvangen.

5.4 Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp-wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat.

5.5 Vooroverleg

Ingevolge artikel 1.1.1 lid 4 juncto art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening dient de gemeente bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg te voeren met waterschappen en die diensten van het Rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het geding zijn. Zowel het waterschap Vallei & Eem, het Rijk als de provincie hebben middels een brief (respectievelijk brief van 7 september 2010, kenmerk 144697, brief van 26 mei 2009, kenmerk 200935863-TDi-O en brief van 22 oktober 2009 zaaknummer 2009-018420) aangegeven in welke gevallen zij al dan niet dit zogenaamde wettelijk vooroverleg willen voeren. Gelet op de aard van de bestemmingswijziging is het plan niet aan hen voorgelegd, omdat er derhalve geen sprake is van een waterschaps-, rijks- dan wel een provinciaal belang.

6 Handhaving

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

6.1 Handhaving bestaat uit 3 fasen

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

6.2 Handhavingsprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende bouwvergunningen;
- 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 wijzigingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zonodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

BIJLAGEN

(bij de toelichting van het wijzigingsplan Ederveen, Schoolstraat)

1. Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan Ederveen (ter plaatse van de Schoolstraat) ;
2. Voorschriften behorende bij de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan Ederveen (artikel 12 Groen en artikel 28 Algemene wijzigingsregels);
3. Bodemonderzoek, kenmerk 433645 (3 mei 2004)
4. Aanvullend bodemonderzoek, kenmerk 433645
5. Briefrapportage, GAIM kenmerk KB06239