

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied omgeving Binnenweg 4a in De Klomp

Functieverandering van agrarisch naar wonen

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0228.BPW2014AGBG0013-0201
NL.IMRO.0228.BPW2014AGBG0013-0301

planstatus

datum:

11 november 2014
27 januari 2015

status:

ontwerp
vastgesteld

Onderzoeken

datum

Verkennd bodem- en asbestonderzoek, Grontmij Nederland BV, projectnummer 317358-56, referentie GM-0128333.	21 maart 2014
rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van wijzigingsplan agrarisch buitengebied Binnenweg 4, De Klomp' met kenmerk K14.012	2 september 2014
Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Binnenweg 4, De Klomp' met kenmerk K14.013.	2 mei 2014
Nader onderzoek beschermde soorten planlocatie Binnenweg 4a De Klomp-Ede, De Groene Ruimte, projectnummer 12341	15 oktober 2014
Ontheffing Flora- en Faunawet, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, kenmerk FF/75c/2014/0128.toek.bl	12 september 2014

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Binnenweg 4a, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt tussen de Binnenweg en de A12. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie M, nummer 1452.

Het perceel is in eigendom van de gemeente Ede. Via de regeling van het regionale beleid functieverandering en nevenactiviteit van 2008 wil de gemeente de agrarische opstallen slopen en een nieuw woongebouw mogelijk maken voor twee wooneenheden. De oorspronkelijke bedrijfswoning Binnenweg 4a wordt ook ingepast op het nieuw te vormen perceel. Gelet op de staat van onderhoud zal deze bedrijfswoning eventueel volledig worden herbouwd.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.



Ligging perceel

1.2 Huidig gebruik en bestemming

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, hetgeen door de gemeenteraad is vastgesteld op 4 oktober 2012, heeft het perceel Binnenweg 4a een woonbestemming (het gaat daarbij uitsluitend om de voormalige bedrijfswoning). De bestaande agrarische schuren en omliggende grond heeft een enkelbestemming agrarisch (cultuurgrond zonder bebouwing). Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: Dubbelbestemming waarde Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Op dit moment worden de agrarische bedrijfsgebouwen gebruikt voor kleinschalige agrarische activiteiten door de aangrenzende eigenaar van het perceel (vorige eigenaar van het gehele perceel

Binnenweg 4 en 4a). De oorspronkelijke bedrijfswoning staat vanwege de slechte staat van onderhoud al langere tijd leeg. Op het perceel is op dit moment circa 2.550 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

1.3 Planbeschrijving

Met het onderhavige wijzigingsplan worden de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt het perceel heringericht met een extra woongebouw voor twee wooneenheden. De maximale inhoud van het woongebouw bedraagt 880 m³. Voor de twee wooneenheden in het woongebouw mag in totaal 100 m² bijgebouw worden gerealiseerd (50 m² voor elke wooneenheid). De bestaande bedrijfswoning blijft behouden of wordt eventueel herbouwd op de bestaande locatie. Ten behoeve van de oorspronkelijke bedrijfswoning mag een bijgebouw worden gerealiseerd van maximaal 75 m². In aanvulling op de bestaande ecologische structuren wordt de omliggende grond zorgvuldig ingericht.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Het perceel wordt als volgt ingepast. Door het slopen van agrarische opstallen wordt het oppervlakte aan rood verminderd. Door beplanting van de kavelgrenzen rondom het erf en het incidentieel doorzetten van een lijn op het erf, ligt het erf verankerd in het veenontginningslandschap. Het rechthoekige erf wordt als eenheid versterkt door de woningen, twee boomgaarden en de bestaande solitaire boom en kavelbeplanting.

In en nabij de nieuwe bebouwing worden ecologische voorzieningen aangebracht zoals; beplanting, steenuilkasten voor vogels, vleermuizen en steenuilen. Daar waar de ecologische verbindingzone grenst aan het erf is aangesloten bij de doelen van deze zone; onder andere door een bufferstrook langs de inrit en het verschralen van het perceel aan de oostkant. De verschillende beplantingselementen op en rond het erf versterken het gewenste ruimtelijke beeld en sluiten bovendien aan bij het compensatieplan voor de steenuil voor De Klomp Oost.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in het onderhavige wijzigingsplan. Daarmee is de aanleg en de instandhouding gewaarborgd.



Landschappelijke inpassing/nieuwe situatie

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college van burgemeester en wethouders. Op basis daarvan kan het college onder voorwaarden planologische medewerking verlenen aan het functieveranderingsbeleid. Verder is een wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan opgenomen om agrarische gronden om te zetten naar een natuurbestemming. In het voorliggende plan wordt gebruik gemaakt van beide wijzigingsbevoegdheden. In het navolgende worden de voorwaarden verder beschreven.

Artikel 31.1 bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van functieverandering. De wijzigingsbevoegdheid kan onder de navolgende voorwaarden worden toegepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' de bestemming te wijzigen in "Wonen" als bedoeld in artikel 15.1. sub a, waarbij het bepaalde van genoemd artikel van overeenkomstige toepassing is, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *de wijziging kan alleen worden toegepast voor gronden met de bestemming 'agrarisch' en 'Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit';*
- b. *de wijziging kan niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';*
- c. *de wijziging wordt alleen toegepast in combinatie met de sloop van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;*
- d. *bij de berekening worden alleen de legale (agrarische) bedrijfsgebouwen in aanmerking genomen die twee jaar voorafgaand aan het formele verzoek tot toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid feitelijk zijn gerealiseerd;*
- e. *het aantal woningen/ wooneenheden wordt berekend op basis van de volgende uitgangspunten:*
 1. *voor het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning(en) geldt geen minimale sloopplicht van de bedrijfsgebouwen;*
 2. *indien minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;*
 3. *indien minimaal 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;*
 4. *indien minimaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen twee extra vrijstaande woningen worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1.*
- f. *ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' mag de minimaal te slopen oppervlakte als bedoeld in sub e met 20% worden verminderd;*
- g. *bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet de agrarische activiteit worden beëindigd;*
- h. *ten aanzien van woongebouwen gelden de volgende bepalingen:*
 1. *de maximale inhoudsmaat bedraagt 880 m³;*
 2. *de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;*
 3. *de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;*
 4. *maximaal twee wooneenheden per woongebouw.*
- i. *het woonperceel van elke woning of woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;*
- j. *de wijziging leidt niet tot onevenredige beperking van de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bestaande agrarische bedrijven;*
- k. *er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;*
- l. *de wijziging leidt niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.*
- m. *bij toepassing van het bepaalde in sub e onder 2 t/m 4 moet de gehele woonlocatie landschappelijk inpasbaar zijn, hetgeen moet worden aangetoond op basis van een landschapsinrichtingsplan;*
- n. *de overige gronden worden bestemd tot 'natuur' of 'agrarisch (zonder bouwmogelijkheden), waarbij het bepaalde in de betreffende artikelen van toepassing is.*

Artikel 3.8.7 bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012

Wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwe natuur. De wijzigingsbevoegdheid kan onder de navolgende voorwaarden worden toegepast:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Natuur' met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. *de wijziging wordt toegepast voor het vergroten van natuurgebieden of het realiseren van een verbindingszone tussen natuurgebieden;*

- b. de gronden zijn verworven voor de inrichting van natuurgebieden, dan wel de eigenaar en gebruiker hebben schriftelijk ingestemd met de natuurontwikkeling;*
- c. de wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;*
- d. de wijziging leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding.*

Conclusie:

Het voorliggende plan voldoet aan de gestelde voorwaarden. Daarmee kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het onderhavige bestemmingsplan geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.2.2. 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. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

2.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste stap is de beoordeling of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In het Bro is dit begrip als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het begrip 'woningbouwlocaties' dat wordt gebruikt in de omschrijving van stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Evenmin is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling een toelichting gegeven op de definitiebepaling (Nota van Toelichting, Stb. 2012, 388). In de Nota van Toelichting is wel beschreven wat wordt bedoeld met stedelijk gebied. Op pagina 50 staat beschreven dat met een stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Verder is daarbij vermeld dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijke gebied moet worden aangemerkt.

In de jurisprudentie lijkt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels het begrip 'woningbouwlocatie' te hebben gedefinieerd. Een bestemmingsplan van enkele woningen brengt de afdeling er toe te overwegen dat er dan geen sprake is van een woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1., lid 1 aanhef en onder i van het Bro. Zo'n ontwikkeling heeft dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro (zie ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4).

Met het toevoegen van twee extra wooneenheden in een woongebouw en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder van duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

2.3 Provinciaal beleidskader

2.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. Deze nieuwe Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden. In deze omgevingsvisie is onder andere beschreven dat de provincie en haar partners streven naar een vitaal buitengebied met:

- Behoud van levendigheid;
- Een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- Rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Het beleid voor functieverandering is niet meer vastgelegd in de Omgevingsvisie, ervan uitgaande dat de regio's hun regiobeleid toepassen in het kader van functieverandering naar wonen en werken. De Omgevingsvisie beschrijft de wijze waarop functieverandering plaats zou moeten vinden; denk aan kwaliteitsverbetering en het uitgangspunt van overeenstemming met de aard en de schaal van het gebied.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid.

In dat kader is de provincie ook voorgelegd wat de juridische status is van de bestaande regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten die gebaseerd is op het Streekplan. De provincie ziet deze beleidsnota als regionale afspraak zoals bedoeld in het voorgaande.

2.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de nieuwe Omgevingsverordening worden geen specifieke regels opgenomen over functieverandering. De initiatieven worden gestuurd vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst en woningbouwprogrammering.

2.4 Regionaal beleidskader

Op basis van het voormalige streekplan 2005 heeft de Regio Vallei en Eem het beleidskaders voor functieverandering en nevenactiviteiten in het landelijke gebied uitgewerkt in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008). Naar aanleiding van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie schrijft de provincie geen functieveranderingsbeleid voor maar stimuleert het regio's om gezamenlijk afspraken te maken over functieverandering. De regionale beleidsinvulling ziet de provincie als een dergelijke afspraak.

Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bij dit beleid is een vorm van 'verevening' toegepast ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (sloopcompensatie).

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een voormalig agrarisch perceel waarbij oude schuren worden gesloopt. Volgens het regiobeleid is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

In de beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Het bedrijf c.q. de bedrijfsbebouwing op het onderhavige plan is legaal aanwezig. In een eerdere bestemmingsplanwijziging is de agrarische bestemming er al af gehaald. Dat betekent dat de agrarische bedrijfsbebouwing onder het overgangsrecht is gebracht. De gemeente Ede heeft dit perceel in het verleden aangekocht en de agrarische activiteiten zijn al langere periode beëindigd. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel worden gesloopt. De herbouw van agrarische bebouwing is uitgesloten in het bestemmingsplan. Door de sloop van ruim 2.550 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één woongebouw met daarin twee wooneenheden wordt gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig. Conform de regeling van het functieveranderingsbeleid kan de bestaande bedrijfswoning Binnenweg 4a behouden blijven. Vanwege de staat van onderhoud is het op dit moment nog niet duidelijk of de woning op dezelfde plaats wordt herbouwd.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Binnenweg 4a wordt één woongebouw met daarin twee wooneenheden met een inhoud van maximaal 880 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling. De bestaande bedrijfswoning mag maximaal 660 m³ bedragen.

Het beoogde initiatief past binnen de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

2.5 Gemeentelijk beleidskader

2.5.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Binnenweg 4a in De Klomp ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 4 oktober 2012. De oorspronkelijke bedrijfswoning heeft in dit bestemmingsplan al een woonbestemming. De voormalige bedrijfsbebouwing heeft in het geldende bestemmingsplan uitsluitend een enkelbestemming agrarisch zonder bouwmogelijkheden (cultuurgrond). Dat betekent dat de voormalige bedrijfsbebouwing onder de werking van het overgangsrecht is gebracht.

2.5.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

De structuurvisie sluit als het gaat om functieverandering aan bij voornoemde documenten, zoals het regiobeleid. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling van landelijk wonen als doel heeft de landschapskwaliteit te verbeteren.

De structuurvisie stelt dat de toename van verstedelijking van het landelijke gebied gecompenseerd dient te worden door investeringen in de groene ruimte. Hiervoor is een zogenaamd landschapsfonds ingesteld. Het landschapsfonds wordt gevoed door een financiële bijdrage per m² of m³ verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woongebouw met daarin twee wooneenheden van 880 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 8.800,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

Aangezien voldaan is aan voorgaande betaling aan het landschapsfonds kan worden gesteld dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de opgenomen beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

2.6 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Binnenweg 4a past binnen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij de behandeling van deze aspecten wordt, indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *Wettelijk kader*

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. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze handreiking is een tabel opgenomen waarin richtafstanden zijn opgenomen.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij kan de gemeente een verordening vaststellen waarin zij bepaalt dat andere waarden van toepassing zijn dan in die wet genoemd. Deze waarden zijn de maximale geurbelasting (in odour units per kubieke meter of wel ouE/m³) dan wel de minimale afstand tot gevoelige bestemmingen.

3.1.2 *Situatie plangebied*

De omliggende agrarische bedrijven liggen op ruime afstand van het plangebied (> 100 meter). Bij de nabij gelegen nummers Binnenweg 5 en 7 zijn nauwelijks tot geen agrarische activiteiten meer aanwezig. Op het perceel Binnenweg 5 is er nog vergunning voor machinale houtbewerking. Op het perceel Binnenweg 7 is een milieuvergunning voor 120 vleesvarkens. Zoals hierboven is aangegeven is sprake van een goed woon- en leefklimaat op het nieuw te vormen perceel door de grote afstand van de beschreven percelen. Met de onderhavige bestemmingsplanwijziging worden de percelen Binnenweg 5 en 7 ook niet onevenredig geschaad in de ontwikkelmogelijkheden, vanwege het feit dat er al een gevoelig object op kortere afstand ligt (Binnenweg 4).

3.1.3 *Conclusie*

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder

3.2.1 *Wettelijk kader*

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van 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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Rijksweg A12. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van wijzigingsplan agrarisch buitengebied Binnenweg 4, De Klomp' met kenmerk K14.012 van 2 september 2014). Uit het onderzoek volgt het onderstaande.

Uit de berekeningen volgt dat vanwege de Rijksweg A12 de voorkeurswaarde op alle gevels van de dubbele woning en her te bouwen bestaande woning overschreden wordt. Ter plaatse van de tweede bouwlaag van de zuid- en westgevel van de dubbele woning wordt ook de maximale ontheffingswaarde overschreden.

De Rijksweg A12 is reeds voorzien van geluidreducerend asfalt. Aangezien verdere geluidsmaatregelen, zoals het plaatsen van geluidsschermen vanuit financieel oogpunt niet haalbaar zijn, maken burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarden procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Aangezien de geluidsbelasting ter plaatse van de tweede bouwlaag van de zuid- en westgevel van de nieuw te bouwen dubbele woning hoger is dan de maximale ontheffingswaarde, dienen deze gevels (alleen de verdieping) doof uitgevoerd te worden. Dit betekent dat zich in deze gevels geen te openen delen (ramen/deuren) mogen bevinden. Voor de overige gevels ligt de geluidsbelasting boven de voorkeurswaarde, maar beneden de ontheffingswaarde. Dit geldt ook voor alle gevels van de bestaande woning (vervangende nieuwbouw).

Vanwege de hoge geluidsbelasting dient de initiatiefnemer een bouwakoestisch onderzoek uit te (laten) voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woningen te kunnen voldoen. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en bijgevoegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaaï geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de woning. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Door middel van bouwakoestisch onderzoek zal worden bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de woningen moet worden doorgevoerd. De tweede bouwlaag van de zuid- en westgevel van de nieuw te bouwen dubbele woning dient doof (zonder te openen delen) uitgevoerd te worden.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). 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. Door middel van de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt door middel van maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.3.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Het plan omvat het toevoegen van in totaal 2 woningen. De ontwikkeling valt daarmee 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 (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

3.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt voor beide plangebieden geen belemmering voor de realisatie van de woningen en de wijziging van het bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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

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

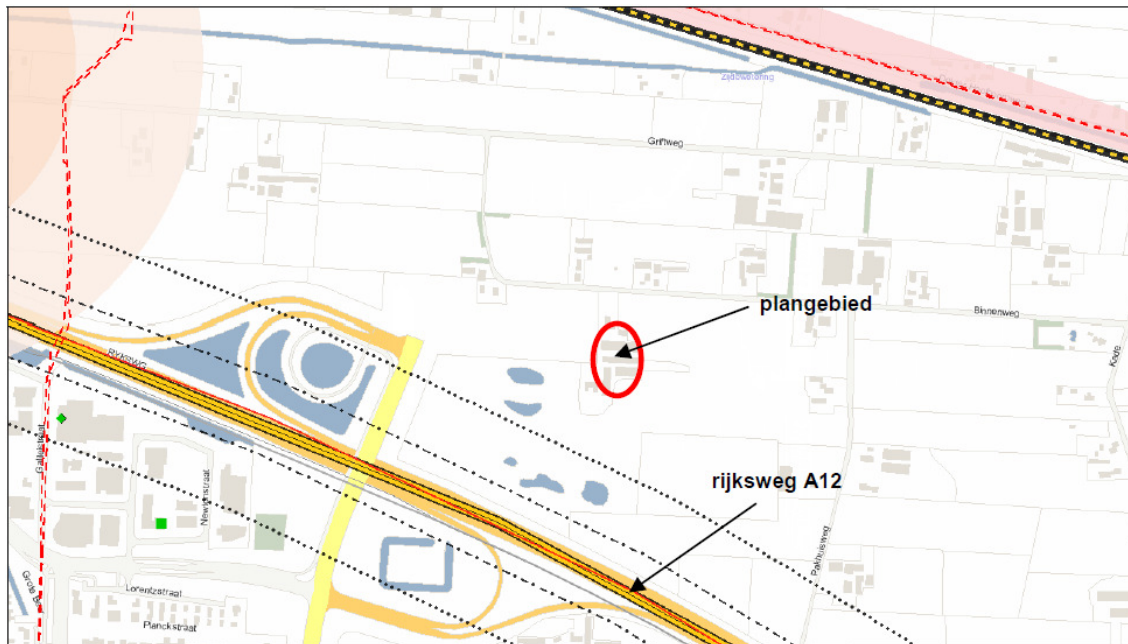
Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

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

3.4.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie onderstaande figuur) ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A12. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Aangezien populatie (2 woningen) wordt toegevoegd binnen het invloedsgebied is een

groepsrisicoberekening uitgevoerd om te beoordelen of sprake is van een toename van het groepsrisico.



De resultaten van het onderzoek staan beschreven in rapport 'Onderzoek externe veiligheid rijksweg A12 ten behoeve van bestemmingsplan Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied omgeving Binnenweg 4, De Klomp' met kenmerk K14.013 van 2 mei 2014.

Uit het onderzoek volgt dat langs de A12 geen plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar-contour aanwezig is. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico en aan de ambitiewaarden uit het gemeentelijke beleid. Ook ligt het plangebied buiten het plasbrandaandachtsgebied (30 meter, gemeten vanaf de rechterkant van de rechterrijstrook) van de A12. Het groepsrisico per kilometer vanwege de A12 is berekend ter hoogte van het plangebied. Het groepsrisico blijft ondanks de ontwikkeling gelijk en ligt ver onder de oriëntatiewaarde en zelfs ruim onder 10% van de oriëntatiewaarde. De kleine populatie-toename als gevolg van de realisatie van 2 extra woningen binnen het plangebied Binnenweg 4 in De Klomp heeft geen significante invloed op de hoogte van het groepsrisico. Dit komt doordat binnen de beschouwde kilometer op andere plaatsen veel meer bebouwing staat die dicht op de A12 ligt en daardoor volledig maatgevend is voor de hoogte van het groepsrisico.

3.4.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A12 geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de 2 woningen binnen het plangebied Binnenweg 4, De Klomp. Het groepsrisico hoeft vanwege het gelijk blijven en de hoogte (ruim onder de 10% van de oriëntatiewaarde) niet verantwoord te worden. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) zal om advies gevraagd worden met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

3.5 Brandweer

3.5.1 Beleidskader

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden 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.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid 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 zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

3.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Bij de verdere uitwerking stelt de brandweer de voorwaarde dat de brandweeringang en opstelplaats(en) voor brandweer-voertuigen conform het bepaalde in afdeling 6.8 van het Bouwbesluit wordt ingericht.

3.6 Bodem

3.6.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden.

Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

3.6.2 Situatie plangebied

Historisch onderzoek

In 2002 heeft de gemeente Ede de onderzoekslocatie aangekocht. Voorafgaand aan de koop is door Verhoeve Milieu Oost bv de onderzoekslocatie verkennend onderzocht (projectcode 80.02.01.10/713.210, d.d. 7 juni 2002). Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de plaatselijk zintuiglijk zwak tot matig puinhoudende bovengrond van het erf rondom de boerderij plaatselijk licht verhoogde gehalten aan minerale olie zijn aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond ter plaatse van het erf zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn plaatselijk licht verhoogde concentraties aan arseen en chroom aangetoond. Ter plaatse van de aanwezige bovengrondse dieselolietank in een lekbak is in de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan minerale olie gemeten. In het grondwater ter plaatse zijn geen verhoogde concentraties aan minerale olie en vluchtige aromaten aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van het smeerolievat met handpomp op de klinkerverharding (in de veldschuur) zijn geen verhoogde gehalten aan minerale olie gemeten.

Ter plaatse van de overige agrarische percelen zijn in de plaatselijk zwak puinhoudende bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan koper, minerale olie en/of PAK-totaal aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters gemeten. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan arseen, cadmium, chroom, koper, nikkel en/of zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis 70, die binnen de nu te onderzoeken locatie is gelegen is destijds een sterk verhoogde concentratie aan koper gemeten. Als vermoedelijke oorzaak voor deze sterk verhoogde concentratie met koper in het grondwater uit peilbuis 70 wordt de bemesting van het land aangegeven. Gezien deze waarschijnlijke oorzaak en het gegeven dat in de grond lichte verontreinigingen zijn is aangetroffen was er destijds geen directe aanleiding voor vervolgonderzoek.

bodemonderzoek

Ten behoeve van het onderhavige wijzigingsplan is de bodem onderzocht conform NEN 5740, strategie voor onverdachte locaties. Daarnaast heeft er een verkennend asbestonderzoek

plaatsgevonden conform NEN 5707. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in het rapport 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek' van Grontmij Nederland BV (projectnummer 317358-56, referentie GM-0128333 d.d. 21 maart 2014. De bovengrondse (diesel)olietank en (smeer)olievat zijn als verdachte deellocaties onderzocht.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens het veldonderzoek zijn plaatselijk in de bovengrond zintuiglijk zwakke bijmengingen aan puin, baksteen en/of beton aangetroffen. In de bovengrond van boring 07 is echter sprake van een zintuiglijk sterke bijmenging met kolen(gruis). Zintuiglijk is in de bodem geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Plaatselijk zijn op het maaiveld (ten noorden en ten zuiden van de bovengrondse dieselolietank) wel zintuiglijk asbestverdachte stukken (plaat)materiaal aangetroffen. Deze stukken liggen op de aanwezige klinkerverharding ter plaatse en maken derhalve geen onderdeel uit van de bodem.

Analyseresultaten Erf

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten met kobalt, molybdeen, nikkel en PCB's aangetroffen. In de ondergrond is een PAK licht verhoogd gemeten. In het grondwater is barium licht verhoogd aangetoond. Ter plaatse van de verdachte deellocaties zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde gemeten.

Analyseresultaten overige agrarische percelen

In de bovengrond is PAK boven de streefwaarde aangetoond. In het ondergrondmengmonster is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten met barium, molybdeen, zink en naftaleen aangetroffen. Daarnaast is in één van de peilbuizen koper matig verhoogd gemeten. Binnen de gemeente Ede komen regelmatig matig en/of sterk verhoogde gehalten met zink (en andere metalen) voor zonder bekende oorzaak. Het staat het gebruik van de grond niet in de weg. Wel wordt afgeraden het water te gebruiken voor consumptie en voor bewatering van een eventuele moestuin.

3.6.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het onderzoek is er geen bezwaar tegen de voorgenomen planwijziging. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin).

3.7 Water

3.7.1 Algemeen

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een product van de Gemeente Ede. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid "In de weer met neerslag" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende redenen.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de

provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie 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.

3.7.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering. Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met de heer E. van Peursem van de gemeente Ede (0318)680665.

Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

3.7.3. Conclusie

Mits er aan de voorwaarden wordt voldaan zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

3.8 Soortbescherming

3.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Indien 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.

3.8.2. Situatie plangebied

In 2012 is er nader onderzoek uitgevoerd door Bureau de Groene Ruimte (rapportnummer 12341, d.d. 15 oktober 2012). Daarbij zijn de volgende beschermde soorten waargenomen:

- Er zijn twee vaste verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen en één vaste verblijfplaats van ruige dwergvleermuis aangetroffen. Het verstoren van vaste verblijfplaatsen van deze soorten is wettelijk verboden.
- Er zijn 10 tot 15 nesten van de Huismus aanwezig in het (voormalige) woonhuis. Het verstoren van vaste verblijfplaatsen van dit soort is wettelijk verboden.
- Er is een vaste verblijfplaats van een steenuil aanwezig in het plangebied. De uil gebruikt verschillende gebouwen in het plangebied. Er is geen broedgeval vastgesteld. Vermoedelijk gaat het om een ongepaarde uil. Het verstoren van vaste verblijfplaatsen van dit soort is wettelijk verboden.

Alvorens versturende activiteiten te plegen is een ontheffing ingevolge de Flora en Faunawet nodig voor Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Huismus en Steenuil. Voor het verkrijgen van een ontheffing zal een mitigatieplan moeten worden opgesteld waarin zal worden aangegeven hoe er met de beschermde soorten zal worden omgegaan en de vaste rust- en verblijfplaatsen zullen worden gemitigeerd. Een onderdeel van dit mitigatieplan vormt het inrichtingsplan. Bij het huidige inrichtingsplan is rekening gehouden met de beschermde soorten die zijn aangetroffen. Met dit inrichtingsplan zal er nieuw leefgebied voor aangetroffen beschermde soorten worden gecreëerd.

De ontheffing voor de ontwikkeling is verkregen op 12 september (FF/75C/2014/0128).

Voor de volgende soorten is een ontheffing verkregen en zijn de volgende voorwaarden noodzakelijk.

Vleermuizen

Minimaal zes maanden voorafgaande aan de sloop van de woning dienen 8 permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en 4 permanente verblijfplaatsen voor de ruige dwergvleermuis te worden gerealiseerd in de te bouwen woning en op de plaats waar de stallen hebben gestaan. Deze verblijfplaatsen dienen geschikt te zijn als paar-, zomer- en winterverblijf. De permanente verblijfplaatsen voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis dienen te worden gerealiseerd door op minimaal drie meter hoogte open stootvoegen van 15 mm breed aan te brengen die toegang bieden tot vorstvrije ruimten van minimaal 1 bij 1 meter. Deze verblijfplaatsen dienen verschillende microklimaten aan te bieden en een locatie te hebben die gelijk of beter van kwaliteit is als de oorspronkelijke situatie wat betreft hoogte, aanvliegroute en vrije vliegruimte en vrij te zijn van licht.

Tevens dienen zes maanden voorafgaande aan de sloop van de kapschuur vier tijdelijke vaste rust- en verblijfplaatsen te realiseren geschikt als paarverblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis. Deze tijdelijke voorzieningen dienen geplaatst te worden aan de schuur die gehandhaafd dient te blijven tot de permanente voorzieningen functioneel zijn.

Huismus

Voorafgaande aan de sloop van de woning dienen minimaal dertig permanente nestplaatsen voor de huismus te worden gerealiseerd in de te realiseren nieuwe woningen door het plaatsen van minimaal 15 meter vogelvide of over een lengte van minimaal 15 meter de vogelschroot op te schuiven over twee dakpannenrijen. Deze nieuwe nestplaatsen voor de huismus dienen minimaal drie maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden aanwezig te zijn.

Steenuil

Binnen het leefgebied van de steenuil dienen twee nestkasten te worden geplaatst welke geschikt zijn voor de steenuil. Deze nestkasten dienen geplaatst te worden in het najaar van 2014 in de directe omgeving en mogelijk op hetzelfde erf als de oorspronkelijke verblijfplaats, maar buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Kwetsbare periodes

Bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de kwetsbare periodes van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de huismus. Voor de gewone dwergvleermuis en de ruige dwergvleermuis geldt dat u rekening dient te houden met de paarperiode en de winterrustperiode. Deze lopen globaal van 15 augustus tot en met 15 oktober, respectievelijk van 1 november tot 1 april. Voor de huismus geldt dat u rekening dient te houden met de voortplantingsperiode. Deze loopt globaal van april tot en met augustus. Afhankelijk van het seizoen en de weersomstandigheden kan deze periode langer dan wel korter zijn. De geschiktheid van de periode voor het uitvoeren van de werkzaamheden dient te worden bepaald door een deskundige op het gebied van de gewone dwergvleermuis, de ruige dwergvleermuis en de huismus.

Zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën, en algemene broedvogels geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd volgens de voorwaarde die zijn genoemd in de ontheffing FF/75C/2014/0128 en het opstelde ecologisch werkprotocol.

3.8.3. Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet mits bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen en alle elementen uit het inrichtingsplan worden ingericht.

3.9. Gebiedsbescherming

3.9.1. Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied of de EHS dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op deze natuurwaarden.

In het najaar van 2014 zal de nieuwe omgevingsvisie van de provincie Gelderland in werking treden. Deze is inmiddels vastgesteld. Daarbij zal de huidige EHS overgaan in het Gelders Natuur Netwerk (GNN). Binnen de GNN worden twee type gebieden aangezien Gelders Natuur (GN) en de Groene ontwikkelingszone (GO).

3.9.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de beschermde natuurgebieden EHS en Natura 2000. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op deze beschermde gebieden.

Het plangebied is binnen de GNN wel gelegen in de GO. In de GO heeft de provincie de volgende doelstellingen:

- de samenhang tussen de natuurgebieden bevorderen en daarmee de GNN versterken en overgangen tussen natuurbestemmingen en andere functies zoneren;
- ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van functies die hier aanwezig zijn en passen, in het bijzonder de grondgebonden landbouw, het landgoedbedrijf en extensieve openlucht recreatie. Onder grondgebonden land- en tuinbouw worden ook alle vormen van gemengde agrarische bedrijfsvoering verstaan, waarbij duurzaam agrarisch gebruik van landbouwgrond aan de orde is.

Gezien de groene inrichting van het plan met hagen, boomgaarden en houtwallen zal het dit plan bijdragen aan de doelstellingen ten opzichte van de huidige situatie. Door het aanleggen van deze groene elementen zullen verschillende diersoorten makkelijker zich door het gebied kunnen migreren. De ontwikkeling zal daarom geen negatief effect hebben op de toekomstige GNN, de ontwikkeling zal juist bijdragen aan de doelstellingen van de GNN.

3.9.3 Conclusie

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS (GNN vanaf najaar 2014) vormen geen belemmering voor om het plan uit te voeren.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. Wettelijk kader

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 wetwijziging 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 ruimtelijk plan 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 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

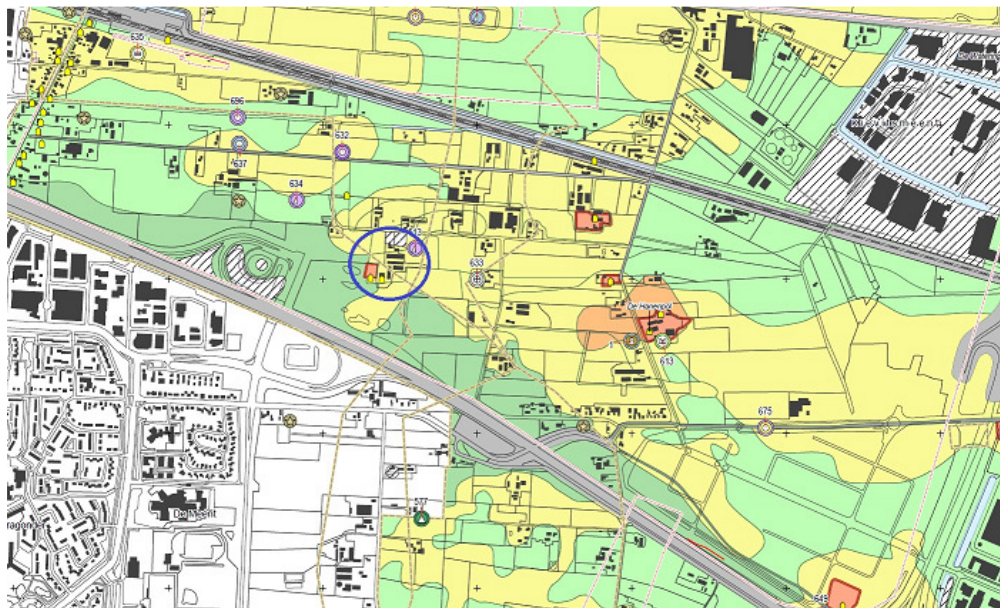
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). 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 gelegen op een dekzandkopje. De archeologische verwachting op de cultuurhistorische waardenkaart is middelhoog. Ten westen van het bestaande erf, is een historische erflocatie aanwezig. Op deze plaats is de archeologische waarde hoog voor met name resten uit de Late Middeleeuwen en later.

In het plangebied 'ISEV', waartoe het onderhavige plangebied behoort, is in het verleden een archeologisch booronderzoek uitgevoerd.¹ Het perceel 'Binnenweg 4a' is daarbij niet onderzocht. Ten noorden van het perceel zijn echter twee boringen geplaatst, waaruit naar voren is gekomen dat daar sprake is van een beekeerdgrond. Ten zuiden van het perceel Binnenweg 4a is bij het booronderzoek lokaal een intacte bodem met esdek aangetoond.

Ten noordoosten van het plangebied is op een dekzandkop een mesolithische vuursteenvindplaats aangetroffen (nr 513).



¹ Heunks, E., 2003: Plangebied Interprovinciale Structuurstudie Ede-Veenendaal (ISEV), gemeente Ede. Een inventariserend archeologisch onderzoek. RAAP-Rapport 937, Amsterdam.

3.10.3. Conclusie

Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

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

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

4.2 Hoofdpzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. 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. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het wijzigingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 t/m 13) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 14 en 15) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Artikel 3 (Natuur)

In aansluiting op de aangrenzende Ecologische Hoofdstructuur hebben delen van het plangebied een natuurbestemming gekregen. Met de functieverandering en de sloop van de voormalige agrarische bebouwing wordt een ruimtelijke en ecologische kwaliteitswinst behaald.

Artikel 4 (Verkeer)

Deze bestemming betreft de in het plangebied aan te leggen ontsluitingsweg op de Binnenweg.

Artikel 5 (Wonen)

Deze bestemming betreft de verschillende burgerwoningen binnen het plangebied. Het betreft hier het hoofdgebouw en eventueel aangebouwde en/of vrijstaande bijgebouwen. In de planregels wordt een onderscheid gemaakt tussen 'woningen' en 'woongebouwen'. Een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. In de planregels zijn de maximale bouwmogelijkheden vermeld.

Vanwege verschillende beleidsuitgangspunten (o.a. het regiobeleid functiewisseling en nieuwe landgoederen), is besloten om een specifieke vorm van wonen "woongebouwen" in de planregels op te nemen. Hiermee wordt het mogelijk om planologisch maatwerk te bieden. Op basis van genoemde beleidsuitgangspunten wordt de kwaliteit van het buitengebied vergroot door o.a. het slopen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Als tegenprestatie wordt de eigenaar beloond met een extra woonruimte. Met de introductie van woongebouwen in het buitengebied wordt gestreefd om de extra woonruimte landschappelijk beter in te passen. Vanwege het maatwerk is besloten om het aantal wooneenheden binnen een woongebouw en de maximale bouwmogelijkheden op de verbeelding te vermelden.

Artikel 6 (dubbelbestemming Waarde – Ecologische Hoofdstructuur)

De dubbelbestemming 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur' heeft tot doel het behoud, de versterking en de ontwikkeling van ecologische hoofdstructuur. In de planregels is hiervoor bepaald dat het bevoegd gezag nadere eisen kan stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bouwwerken ter bescherming van bovenvermelde waarden. Verder is een vergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Hierbij moet o.a. worden gedacht aan het ophogen, afgraven van gronden, het verwijderen van landschapselementen etc.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12 Wro) geldt voor gemeenten een verplichting om bij de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen, indien dit bestemmingsplan bouwmogelijkheden in de vorm van nieuwe woningen biedt. Via het exploitatieplan kan de gemeente de kosten van de grondexploitatie (bouw- en woonrijp maken, nutsvoorzieningen, groenaanplant et cetera) verhalen.

Op de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen geldt een uitzondering op het moment dat de gemeente de kosten van de grondexploitatie op een andere manier kan verhalen. Dit kan bijvoorbeeld via een overeenkomst of gronduitgifte.

Economische uitvoerbaarheid

De woningbouwontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. De kosten voor het Wijzigingsplan en overige kosten worden verdisconteerd in de grondprijs. Daarmee is er geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 7 Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

7.1 Procedure van het ontwerp bestemmingsplan

Er geldt geen wettelijke plicht tot inspraak. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling heeft de gemeente Ede in haar inspraakverordening geregeld in welke gevallen zij toch de burgers de mogelijkheid wenst te geven om inspraak op een voorontwerp-bestemmingsplan te kunnen geven. Gezien de aard en omvang van het plan biedt de gemeente Ede voor dit Wijzigingsplan geen mogelijkheid tot inspraak via een voorontwerp Wijzigingsplan. Er zal direct een 'Ontwerp' ter inzage worden gelegd voor eventuele zienswijzen.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening moet wettelijk vooroverleg worden gevoerd met overleginstanties van andere overheden. Gelet op het feit dat de wijzingsbevoegdheid reeds is opgenomen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012, waarover uitvoerig vooroverleg heeft plaatsgevonden, wordt voor het wijzigingsplan niet afzonderlijk vooroverleg gevoerd. Hierover zijn ook afspraken gemaakt met de betreffende overlegpartijen. Met het plan wordt nieuwe woningbouw mogelijk gemaakt binnen de provinciale Groene Ontwikkelzone. Dit is verder onderbouwd in paragraaf 3.9. Om deze reden is het plan tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wel toegezonden aan de provincie Gelderland op 11 november 2014. Hierop is geen inhoudelijke reactie ontvangen vanuit de provincie Gelderland.

7.2 Zienswijzen en vaststelling

De planontwikkeling wordt direct ter inzage gelegd via een ontwerp-wijzigingsplan conform artikel 3.9a jo. 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 13 november 2014 tot en met 24 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-wijzigingsplan. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Hoofdstuk 8 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.

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.

Handhavingsprocedure

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

1. nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
2. via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
3. 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.