

Toelichting



Wijzigingsplan 'Lunteren, Meulunterseweg 61'

Versie: Vaststelling
NL.IMRO.0228.BPW2022AGBG0019-0301

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Ligging en begrenzing | 4 |
| 1.3 Geldend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 Leeswijzer | 6 |
| 2. HET PLAN | 7 |
| 2.1 Bestaande situatie | 7 |
| 2.2 Nieuwe situatie | 7 |
| 3. BELEIDSKADER | 10 |
| 3.1 Rijksbeleid | 10 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 10 |
| 3.3 Regionaal beleid | 10 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 12 |
| 4. ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN | 14 |
| 4.1 Inleiding | 14 |
| 4.2 Milieueffectrapportage | 14 |
| 4.3 Milieuzonering | 14 |
| 4.4 Ecologie/natuur | 15 |
| 4.5 Water | 17 |
| 4.6 Bodem | 18 |
| 4.7 Archeologie | 18 |
| 4.8 Cultuurhistorie | 19 |
| 4.9 Verkeer en parkeren | 21 |
| 4.10 Geluid (Wegverkeerslawaai/Wet geluidhinder) | 22 |
| 4.11 Luchtkwaliteit | 22 |
| 4.12 Externe veiligheid | 23 |
| 4.13 Brandveiligheid | 24 |

| | |
|---|-----------|
| 4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen | 24 |
| 5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 26 |
| 5.1 Kostenverhaal..... | 26 |
| 5.2 Financiële haalbaarheid | 26 |
| 6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING..... | 27 |
| 6.1 Inleiding | 27 |
| 6.2 Inleidende bepalingen | 27 |
| 6.3 Bestemmingsbepalingen | 27 |
| 6.4 Algemene regels..... | 27 |
| 6.5 Overgangs- en slotbepalingen | 27 |
| 7. HANDHAVING | 28 |
| 7.1 Handhaving in 3 fasen..... | 28 |
| 7.2 Handhavingsprocedure | 28 |
| 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 29 |
| 8.1 Vooroverleg | 29 |
| 8.2 Omgevingsdialoog..... | 29 |
| 8.3 Zienswijzen..... | 29 |
| BIJLAGEN | 30 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op Meulunterseweg 61 in Lunteren was een agrarisch bedrijf aanwezig. Er is een verzoek ingediend om een functieverandering uit te voeren op het perceel, waarbij:

- alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- de bestaande bedrijfswoning een reguliere woonbestemming krijgt;
- twee nieuwe halfvrijstaande woningen worden opgericht in de vorm van een woongebouw.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. De bestemmingsplanwijziging betreft hoofdzakelijk het wijzigen van de bestemming van het perceel en het mogelijk maken van het nieuwe woongebouw. Daarnaast borgt het bestemmingsplan de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan en de vereiste sloopcompensatie.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied bestaat uit het perceel Meulunterseweg 61 en een deel van de bijbehorende agrarische grond. Het plangebied is hieronder indicatief omcirkeld:



Afbeelding 1.1: Indicatieve ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012', vastgesteld in 2012. Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf middel groot'. Het perceel ligt in het verwevingsgebied.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldend bestemmingsplan

Aanvullend op bovengenoemd bestemmingsplan is in 2021 het bestemmingsplan 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020' vastgesteld. Dit parapluplan geldt ook voor de locatie Meulunterseweg 61 en bevat onder andere een wijzigingsbevoegdheid waarmee de gevraagde functieverandering van Agrarisch naar Wonen planologisch kan worden geregeld. In hoofdstuk 2 zal worden toegelicht dat het plan aan de gestelde voorwaarden voldoet.

Tot slot zijn ook het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Wonen' en het bestemmingsplan 'Ede, Parapluplan Parkeren' van toepassing op de locatie. Deze behoeven geen verdere bespreking.

1.4 Leeswijzer

Het vervolg van deze toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt eerst nader ingegaan op het voorgenomen plan. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van de relevante beleidskaders opgenomen. In hoofdstuk 4 komen diverse omgevingsaspecten aan de orde die een sturende of belemmerende werking kunnen hebben op functies of ontwikkelingen binnen het plangebied. De economische aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5 en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische planopzet. Hoofdstuk 7 geeft een toelichting op de wijze van handhaving, waarna in hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een verslag van het wettelijk vooroverleg, de omgevingsdialoog en de zienswijzeprocedure.

2. Het plan

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds benoemd in de inleiding, is het perceel Meulunterseweg 61 in Lunteren in gebruik geweest ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning bevindt zich aan de voorzijde van het perceel, direct ontsloten op de Meulunterseweg. Naast en achter de bedrijfswoning bevinden zich diverse agrarische opstallen.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt vrijwel alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De huidige bedrijfswoning krijgt een reguliere woonbestemming. Achter de woning blijft een bijgebouw van 150 m² behouden, behorend bij de voormalige bedrijfswoning.

Aan de achterzijde van het erf wordt het nieuwe woongebouw gerealiseerd waarin maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Per woning wordt een compact bijgebouw gerealiseerd.

Op onderstaande afbeelding is de toekomstige erfopzet weergegeven:



Afbeelding 2.2: Erfopzet en landschappelijke inpassing

Het plan voor de toekomstige situatie is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, waaronder het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede uit 2011 en het programma buitengebied uit 2016. Het perceel ligt aan de rand van het kampenlandschap. Naast het terugbrengen van de hoeveelheid agrarische bebouwing tot een schuurachtig woonvolume achter de bestaande woning draagt het creëren van een gemeenschappelijk erf met dito inrit bij aan een goede landschappelijke inpassing van het perceel.

De landschappelijke lijn aan de zuidzijde wordt met een struweelhaag met bomen versterkt. Onderdeel van de inpassing is een hoogstamboomgaard met hagen aan de inrit (noordzijde van het perceel). Ook hagen, solitaire erfboomen en een bosje aan de achterzijde (westzijde perceel) dragen bij aan de herkenbaarheid van de erfopzet. Tot slot versterkt een bomenrij de Meulunterseweg.

Het volledige landschappelijk inpassingsplan is bijgevoegd bij de planregels. Uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan is tevens als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

Daarnaast past het plan binnen de wijzigsbevoegdheid voor functieverandering van Agrarisch naar Wonen zoals opgenomen in het 'Parapluplan Buitengebied Ede 2020'. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

18.2 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' de bestemming te wijzigen in "Wonen" als beschreven in het onder lid 1 beschreven bestemmingsplan, 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 'agrarisches' 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 1.290 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 3. indien minimaal 1.920 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 4. indien minimaal 2.580 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 maximum inhoudsmaat bedraagt 1000 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 'agrarisches (zonder bouw mogelijkheden)', waarbij het bepaalde in de betreffende artikelen van toepassing is.

Het plan voldoet aan alle bovengenoemde voorwaarden. In de volgende hoofdstukken wordt dat waar nodig nader onderbouwd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

De ontwikkeling is van zodanig beperkte omvang dat een bespreking van het rijksbeleid achterwege kan blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

De zeven ambities die beschreven zijn:

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

Planspecifiek

Deze omgevingsvisie bevat voor de voorgestelde bestemmingsplanwijziging met betrekking tot deze ontwikkeling geen directe aanknopingspunten voor toetsing.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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

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

Planspecifiek

De Omgevingsverordening bevat voor het plangebied geen relevante regels.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Functieveranderingsbeleid Food Valley 2016

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

In april 2008 is de “Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten” vastgesteld met regionale beleidsafspraken over hoe de betrokken gemeenten om willen gaan met het

toenemende probleem van leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen. Het beleid stelt agrarische bedrijven in staat om de bedrijfsvoering op een maatschappelijk en ruimtelijk verantwoorde wijze te beëindigen. Daarnaast leidt het tot kwaliteitsverbetering in het buitengebied door de sloopverplichting van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing bij hergebruik/nieuwbouw ten behoeve van nieuwe woonfuncties of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Dit regionale beleid is destijds tot stand gekomen als uitwerking van het provinciale functieveranderingsbeleid vanuit het Streekplan 2005. In 2012 is een "Nadere invulling" van de "Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten" opgesteld om een nadere uitwerking en aanvulling te geven van de beleidskaders en om in uitzonderingsgevallen maatwerk te kunnen toepassen in het verlengde van de beleidskaders. Vanuit de ervaringen van de regionale coördinatiegroep functieverandering en jurisprudentie van de Raad van State is de wens ontstaan om de beide beleidskaders samen te voegen en te actualiseren. Dit heeft geresulteerd in het 'Functieveranderingsbeleid Regio Food Valley 2016'.

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

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

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

Planspecifiek

In dit plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd en zullen alle (voormalige) agrarische opstallen worden gesloopt. Conform het functieveranderingsbeleid wordt de aanwezige te slopen agrarische bedrijfsbebouwing omgezet naar 'inzetbare' sloopmeters en vervolgens geregistreerd. Op het perceel bevindt zich, naast de voormalige bedrijfswoning, ca. 446 m² aan bebouwing die kan worden meegeteld in de berekening.

Voor de gewenste situatie wordt 150 m² van bovengenoemde bebouwing beschouwd als privébijgebouw (gebouwd of nieuw te bouwen) en valt daarmee buiten de berekening. Concreet zijn er op dit perceel 296 m² aan inzetbare sloopmeters aanwezig.

| | Aantal sloopmeters in m² |
|--|--|
| Legaal aanwezige bebouwing (exclusief. bedrijfswoningen) *vergunning 1990B0355 (371 m ²) - rundveestal *vergunning 1998B0109 (75 m ²) - mestopslag | 446 m ² |
| Aftrek bijgebouw (bij woonbestemming) | 150 m ² - |
| Inzetbare sloopmeters | 296 m² |

Om woningen aan het buitengebied toe te voegen dient er voldaan te worden aan de beleidsnota 'Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Ede houdende regels omtrent functiewisselingswoningen Beleidsuitwerking functiewisselingswoningen Ede'. Hierin staat beschreven onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor het realiseren van één of meerdere woningen in het buitengebied. In de beleidsregel staat beschreven dat het toevoegen van woningen op een locatie bespreekbaar is wanneer deze locatie is gelegen in een dorpsrand, dorpszone of buurtschap.

De locatie Meulunterseweg 61 te Lunteren is gelegen nabij het buurtschap Meulunteren en voldoet daarmee aan deze beleidsnota.

Voor het toevoegen van een woongebouw (maximale inhoud 880 m³) op het perceel is 1.920 m² aan compenserende sloopmeters vereist. Bij de nieuwe woonbestemming is in totaal standaard 150 m² aan (vergunningvrije) bijgebouwen toegestaan. Dit betekent dat er nog (1.920 - 296) 1.624 m² aan compenserende sloopmeters aangekocht dienen te worden. Deze sloopmeters zijn aangekocht en komen van het perceel Blaakweg 8b te Harskamp, waar een functieverandering naar van Agrarisch naar Wonen plaatsvindt.

In de planregels is de sloop van alle benodigde meters geborgd via een voorwaardelijke verplichting.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ede Buitengebied

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

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

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

- Een integrale ontwikkelingsgerichte aanpak. De ontwikkeling dient zich te richten op sterke economische dragers en een aantrekkelijke en duurzame inrichting.
- Een sterke samenhang tussen stad en land. Het buitengebied en de stedelijke samenleving vormen één geheel.
- Een sterk groen-blauw casco, dat de natuurkernen met elkaar verbindt. Het sterke groen-blauwe casco is noodzakelijk, als antwoord op de voortschrijdende uitbouw van de stedelijke gebieden van Ede en Veenendaal en de voortschrijdende dynamiek van het buitengebied.
- Een sterke eigenheid van Ede. Alle nieuwe ontwikkelingen – zowel in grootschalige ontwikkelingen als in kleinere particuliere initiatieven – dienen voort te bouwen op de huidige kenmerkende kwaliteiten van het Edese buitengebied.

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan de doelstellingen uit de structuurvisie, doordat de ontwikkeling gecombineerd wordt met een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied door sloop van overtollige bebouwing en uitvoering van het in hoofdstuk 2 beschreven natuurinclusieve landschapsinpassingsplan.

3.4.2 Programma Buitengebied

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het plan draagt bij aan het programma Buitengebied, doordat de ontwikkeling gecombineerd wordt met een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied door sloop van overtollige bebouwing en uitvoering van het in hoofdstuk 2 beschreven natuurinclusieve landschapsinpassingsplan.

4. Onderzoek en randvoorwaarden

4.1 Inleiding

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

4.2 Milieueffectrapportage

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

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

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

Planspecifiek

Voor het plan is geen m.e.r. of (vormvrije) m.e.r. beoordeling nodig. Gelet op de beperkte omvang van het plan is er geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2). Daarnaast kan een m.e.r. (beoordelings)plicht alsnog aan de orde zijn indien (significant) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden niet op voorhand uit te sluiten zijn en er een passende beoordeling moet worden opgesteld. Voor dit plan is dat echter niet aan de orde (zie paragraaf 4.4).

4.3 Milieuzonering

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

Planspecifiek

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- Ter plaatse moet een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn;
- Omliggende bedrijven mogen vanwege het plan geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Het perceel ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de omgeving liggen meerdere woningen. Een aantal woningen heeft agrarische nevenactiviteiten en/of een stallingsruimte.

Voldoende goed woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse is gekeken naar het aspect geur.

Met dit plan krijgt de bestaande woning een reguliere woonbestemming. Daarnaast worden nieuwe woningen met bijgebouwen gerealiseerd. Dit betekent dat sprake is van nieuwe geurgevoelige objecten.

De woningen vallen onder het overgangsrecht van artikel 14 van de Wet geurhinder veehouderij. Concreet betekent dit dat een afstand van 50 meter beschikbaar moet zijn tussen een emissiepunt van geur (bouwvlak agrarische bestemming) en de gevel van het geurgevoelige object (de woning) dat onderdeel uitmaakt of heeft uitgemaakt van een veehouderij (Art. 3 lid 2 sub b van de Wet geurhinder en veehouderij).

De woning aan de Meulunterseweg 84 heeft een agrarische nevenactiviteit en ligt het meest dichtbij de nieuw te realiseren woningen. De afstand van het bouwvlak van de woning met agrarische nevenactiviteit tot de nieuw te realiseren woning is ongeveer 52 meter. Aangezien aan de vereiste afstand van 50 meter wordt voldaan en geen sprake is van intensieve veehouderijen, maar woningen met agrarische nevenactiviteiten, is een berekening van de geurbelasting niet nodig. In deze situatie is sprake van een voldoende goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Geen belemmeringen voor omliggende bedrijven

Het dichtstbijzijnde bedrijf (bouwbedrijf) ligt op ongeveer 100 meter afstand van het geluidgevoelige object op het perceel aan de Meulunterseweg 61. Verder ligt het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) op een afstand van ongeveer 230 meter van het geurgevoelige object op het perceel aan de Meulunterseweg 61. Door de voldoende ruime afstand tot omliggende bedrijven zullen door de functieverandering geen extra belemmeringen ontstaan voor de omliggende bedrijven en/of veehouderijen.

4.4 Ecologie/natuur

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

Soortenbescherming

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

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

Programma biodiversiteit

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen op ongeveer 700 meter van het Natura 2000 gebied Veluwe. Externe effecten zoals verdroging, geluid en verlichting zullen geen negatief effect hebben op het Natura 2000 gebied Veluwe. Nader onderzoek of een vergunning Wet Natuurbescherming voor deze aspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Stikstof

Door SPA WNP Ingenieurs is op 21 december 2021 onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie (bijlage 1 bij deze toelichting). Het doel van dit onderzoek was om te bepalen of de beoogde situatie leidt tot aanvullende verplichtingen voor Natura 2000-gebieden in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Bij stikstofdeposities groter dan 0,00 mol/ha/jaar is mogelijk sprake van een Wnb-vergunningplicht.

Uit de AERIUS-berekening(en) volgt dat er geen natuurgebieden zijn met rekenresultaten hoger dan 0,00 ha/jaar. Er gelden geen aanvullende verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming. Uit alle resultaten blijkt dat het onderdeel stikstofdepositie verder niet relevant is voor de realisatie van de woningen en derhalve niet in de weg staat aan de realisatie van deze ontwikkeling. Een herberekening met de meest recente versie van AERIUS leidt niet tot een andere conclusie. Bovendien is de mogelijkheid tot intern salderen met de agrarische bestemming daarbij nog buiten beschouwing gelaten.

GNN en GO

Het plangebied is niet gelegen in de GO of het GNN. Aangezien externe effecten niet van toepassing zijn bij de Omgevingsverordening is er geen nadere toetsing noodzakelijk.

Soortenbescherming

Door Breur Ecologie is in november 2020 een quickscan ecologie (bijlage 2 bij deze toelichting) en nader onderzoek (bijlage 3 bij deze toelichting) voor het onderdeel soortenbescherming uitgevoerd. Hieruit volgen de volgende resultaten:

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen.

Vogels

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van huismussen aanwezig zijn. Er zijn sporen van uilen gevonden, uit het nader onderzoek blijkt echter dat er zich in de te slopen bebouwing geen vaste rust- en verblijfplaatsen van uilen bevonden.

Grondgebonden zoogdieren

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Door de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Vleermuizen

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn in de te slopen bebouwing. Tevens betreft het plangebied geen essentieel foerageergebied en zullen er door de ingreep geen essentiële vliegroutes verloren gaan.

Amfibieën, reptielen en vissen

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van niet-vrijgestelde nationaal

beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat er in de onderzochte situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen. Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk.

In het plangebied kunnen tevens algemene vogels nestelen (nestplaatsen niet jaarron beschermd). Bij het plannen van de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen.

Afgezien van de wettelijk beschermde soorten geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Programma Biodiversiteit

In het plangebied worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit binnen het plangebied te versterken. Daarnaast wordt er een boomgaard aangelegd met hagen en knip- en scheerheggen. Ook wordt een vogelbosje aangeplant. Daarmee wordt voldaan aan de doelstellingen van het Programma biodiversiteit. De maatregelen zijn uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan, waarvan uitvoering en instandhouding als voorwaardelijke verplichting is geborgd.

4.5 Water

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone voor riooltransportleidingen, waterbergingsgebieden, watergangen of waterkeringen van het waterschap. Het plangebied ligt ook niet binnen een drinkwaterbeschermingsgebied.

Indien wijzigingen plaatsvinden aan de watergangen die op de Legger staan dient hiervan een melding te worden gedaan bij het waterschap dan wel een keurvergunning te worden aangevraagd, tenzij kan worden voldaan aan Algemene regels van de Keur. Rondom het perceel ligt een B- en een aantal C-watergangen, opgenomen op de Legger van waterschap Vallei en Veluwe.



Figuur B- (blauw) en C-watergangen (oranje) op de legger van Waterschap Vallei en Veluwe (bron: Waterschap Vallei en Veluwe)

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig waarop het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bebouwing is aangesloten. Nieuwe bebouwing op het perceel moet het huishoudelijk afvalwater hiervan ook op de drukriolering afvoeren. De drie woningen krijgen elk een eigen aansluiting op het gemeentelijk drukriool, middels een eigen controleput. Hiervoor moeten aanpassingen worden gemaakt aan het gemeentelijk rioelstelsel.

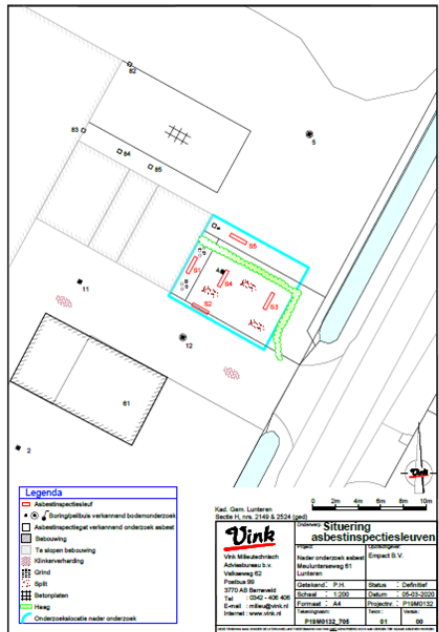
Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering, maar moet op eigen terrein worden verwerkt. Er is een toename van verharding in het kader van dit plan. Er hoeft geen

compensatie plaats te vinden in de vorm van extra waterberging in oppervlaktewater (dit hoeft pas bij meer dan 0,4 ha extra verhard oppervlak).

Vanuit water bestaat er geen bezwaar tegen dit plan.

4.6 Bodem

Er is voor deze ontwikkeling verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4 bij deze toelichting) en nader bodemonderzoek op asbest (bijlage 5 bij deze toelichting). Er is op één plaats (boorgat 9) een sterke asbestverontreiniging aangetroffen. Dit is in een grondlaag van 10 cm direct onder de splitlaag op worteldoek van een parkeerterreintje aan de voorzijde over een oppervlakte van circa 25 m², dus circa 2,5 m³ verontreinigde grond.



Het parkeerterrein is tussen 2011 en 2012 voorzien van de splitlaag. Op andere plaatsen onder de splitlaag is een repac-laag aangetroffen (geen bodem). In het rapport van het nader onderzoek staan de volgende aanbevelingen:

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt mogelijk een belemmering voor een planwijziging of verlening van een omgevingsvergunning (bouwen). Een eventuele sanering kan met gebruikmaking van een BUS-melding in gang worden gezet. Indien dit terreindeel de functie van erf/parkeerplaats/inrit houdt, kan er tevens gekozen worden voor een sanering in het kader van het Besluit Asbestwegen.

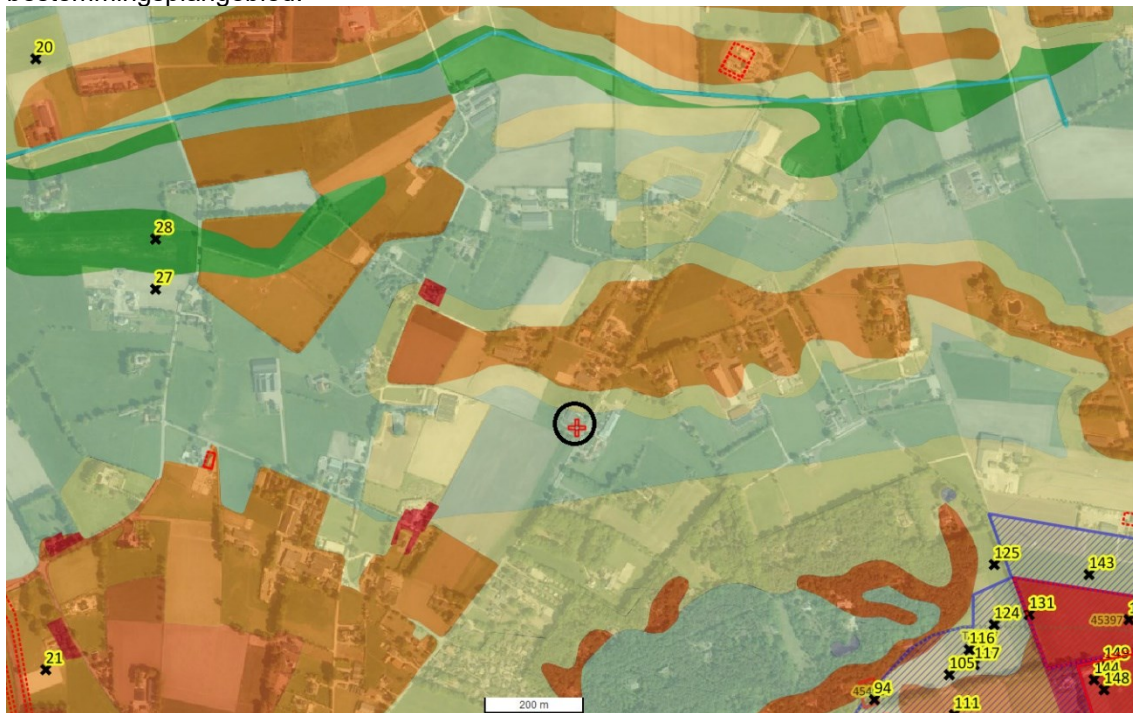
Bij de uitvoering van de functiewijziging/sloop van de opstallen zal een sanering plaatsvinden middels een BUS-melding. De provincie Gelderland is het bevoegd gezag. De sanering is via een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels.

4.7 Archeologie

In het bijgevoegde figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is, de gele kleur geeft een middelhoge archeologische verwachting weer. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis.

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

Eveneens zijn geen archeologische onderzoeken uitgevoerd in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied.



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

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot sloop van bestaande agrarische bebouwing en realisatie van de bouw van twee woningen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting en de middelhoge integrale cultuurhistorische betekenis van het plangebied is een beschermende planologische regeling niet noodzakelijk.

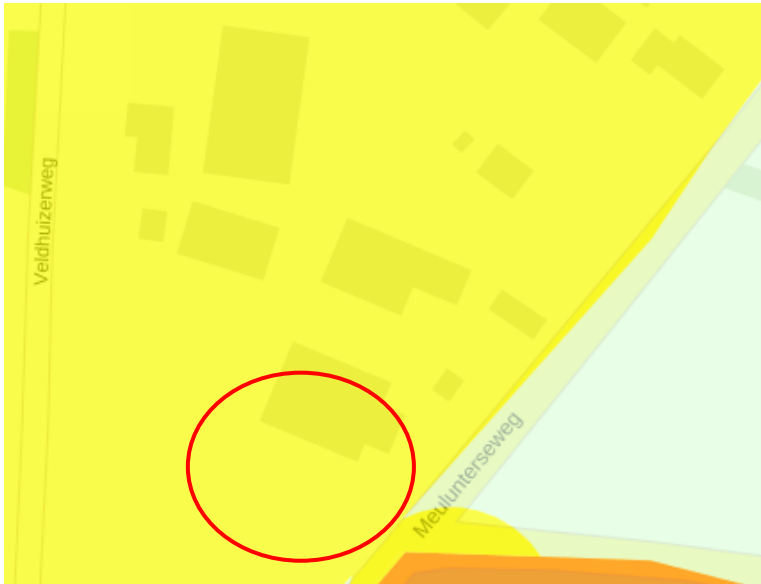
De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.8 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart is de basis voor de cultuurhistorische inbreng bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Het plangebied valt binnen Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2, waarvoor de volgende beleidsstrategie van toepassing is:

Cultuurhistorisch waardevolle zone 2

“De historische situatie in deze gebieden is nog redelijk gaaf en er is sprake van waarde op regionaal niveau. Er is een hoge mate van zeggingskracht. Interventies kunnen aangegrepen worden om cultuurhistorische waarden, daar waar mogelijk en nodig, verder te versterken. Een historisch-ruimtelijke analyse is hierbij gewenst.”



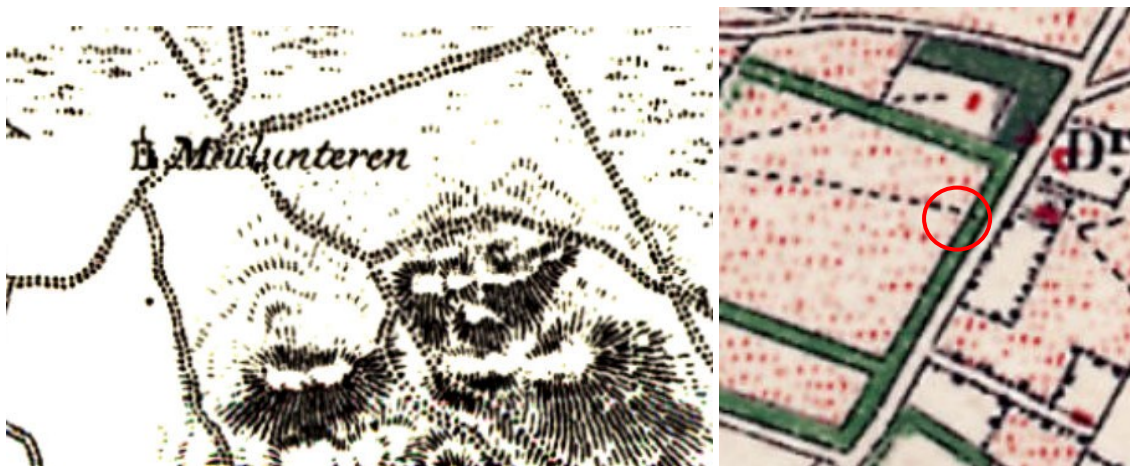
| CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE ZONES | |
|---|---|
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 1: hoge cultuurhistorische betekenis (landschap, archeologie en historische (steden)bouwkunst) |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 2: middelhoge cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 3: middellage cultuurhistorische betekenis |
|  | Cultuurhistorisch Waardevolle Zone 4: lage cultuurhistorische betekenis |

Fragment Integrale waarderingskaart van de Cultuurhistorische Waardenkaart

In de navolgende paragraaf worden de cultuurhistorische waarden beschreven die binnen en rondom het plangebied voorkomen. Daarnaast wordt ingegaan op de effecten van het planvoornemen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ontwikkelingsgeschiedenis

Het plangebied ligt in het buurtschap Meulunteren, ten noorden van de dorpskern van Lunteren. De Meulunterseweg is aangelegd op de overgang van de stuwwalflank naar de lager gelegen broekgronden van de Gelderse Vallei. Aan het begin van de negentiende eeuw waren de gronden binnen het plangebied in gebruik als bouwland. Destijds was sprake van een door houtwallen omzoomd perceel aan de rand van een groot aaneengesloten akkercomplex ('Meulunterse eng'). De Meulunterseweg 61 bestond tot halverwege de 19^e eeuw nog uit heide en ongeperceleerde natte graslanden. Dit is goed op de topgrafische kaart uit 1850 te zien.



Topografische kaart 1850 (bron:topotijdreis.nl)

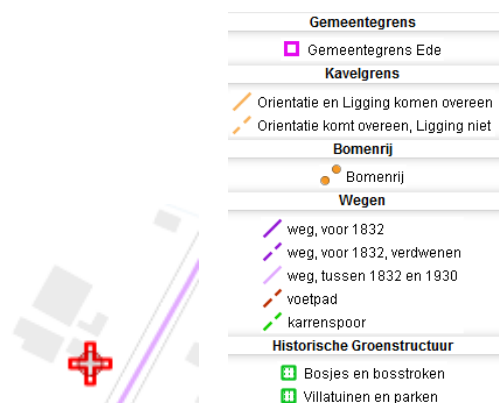
Het perceel aan nr. 61 werd eerst bebost, wat doorgaans vaak het geval was. Pas halverwege de 21^{ste} eeuw werd het perceel voorzien van bebouwing.



Topografische kaart 1920 - 1950 (bron:topotijdreis.nl)

Historisch-ruimtelijke structuren

Blijkens de deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede komen in de directe omgeving van het plangebied nauwelijks cultuurhistorisch waardevolle structuren voor. Het gaat daarbij enkel om de Meulunterseweg waarbij dit gedeelte pas later is aangelegd. Dit is te zien aan de lichtpaarse kleur, die staat voor een weg van tussen 1832 en 1930.



Fragment deelkaart 'Cultuurlandschap en historische landschapselementen' van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede

Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden

De bebouwing binnen het plangebied heeft geen beschermde status als rijksmonument of gemeentelijk monument. Evenmin staat de bebouwing op de lijst van potentiële karakteristieke panden.

Effecten van het plan op de aanwezige cultuurhistorische waarden & conclusie

Gelet op de beleidsstrategie die behoort bij Cultuurhistorische Waardevolle Zone 2 van de Cultuurhistorische Waardenkaart is het uitgangspunt voor onderhavig planvoornemen dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden dan wel versterkt worden. Ten aanzien van de historisch-geografische elementen en structuren geldt dat het planvoornemen geen effect heeft voor de historische wegen in de omgeving van het plangebied. Vanuit cultuurhistorisch perspectief bestaat er dan ook geen bezwaar tegen het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

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

Planspecifiek

De ontwikkeling leidt tot een parkeerbehoefte. Op eigen terrein is echter voldoende ruimte om in een eventuele beperkte toename te voorzien. De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe woningen is niet relevant voor de verkeersafwikkeling rond het plangebied.

4.10 Geluid (Wegverkeerslawaaï/Wet geluidhinder)

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

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen en rond gezonde 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 gezonde industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

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

Planspecifiek

De nieuwe woningen vallen binnen de zone van de Meulunterseweg. Om te beoordelen of de nieuwe woningen kunnen voldoen aan de Wgh is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 6 bij deze toelichting). Uit het onderzoek blijkt dat de twee nieuwe woningen een geluidbelasting zullen ondervinden van maximaal 48 dB. Dit betekent dat de voorkeerswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor het realiseren van de woning.

4.11 Luchtkwaliteit

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds nationale, regionale en lokale maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

Planspecifiek

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan

4.12 Externe veiligheid

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

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico of een significante toename dient het bevoegd gezag het groepsrisico te betrekken bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen zoals mogelijke bronmaatregelen ter verlaging van het risico, eventuele alternatieven, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van de personen in het invloedsgebied. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

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

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

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden.

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als

over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.

Op 9 juli 2009 heeft de gemeenteraad van de gemeente Ede de beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente Ede om wil gaan met het aspect externe veiligheid en de verantwoording van het groepsrisico.

Planspecifiek

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

4.13 Brandveiligheid

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

Zo worden er eisen gesteld aan de bereikbaarheid van de openbare wegen voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen. Met betrekking tot voldoende bluswater in het openbare wegennet zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan. In de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" een uitgave van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding worden deze eisen gesteld.

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

Tevens worden er eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is. De opkomsttijden zijn gesteld in de Wet veiligheidsregio's (1 oktober 2010) met het daarbij behorende Besluit veiligheidsregio's. In het Besluit zijn de tijdnormen voor de opkomsttijden vastgelegd.

Planspecifiek

Het plan is in de principefase reeds getoetst door de brandweer (VGGM) en akkoord bevonden.

4.14 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken. Ook dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op technische apparatuur in de nabijheid van het

magnetisch veld. De gemeentelijk brandweer dient te adviseren over de blus(on)mogelijkheden nabij de hoogspanningslijn. Tenslotte zal de nieuwe bebouwing zijn gebonden aan bepaalde bouwhoogte als gevolg van de hoogspanningslijn. Een bouwplan binnen de zakelijk rechtstrook (toetsingszone netbeheerder) van de lijn dient ter toetsing voorgelegd te worden aan de netbeheerder (TenneT voor 150 kV lijnen en Liander voor 50 kV lijnen).

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (bovengrondse) hoogspanningsleidingen aanwezig. In het plangebied komen geen andere ruimtelijke relevante kabels en leidingen voor. Dit aspect behoeft om die reden geen nadere aandacht.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1 Kostenverhaal

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

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

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

Landschapsfonds

Aanvullend is voor de gewenste functiewisseling volgens de Structuurvisie Buitengebied en de beleidsuitwerking functiewisselingswoningen een bijdrage aan het Landschapsfonds vereist. Deze bijdrage is voor woonruimte € 10,- per m³. Voor een nieuw woongebouw van 880 m³ moet € 8.800,- aan het Landschapsfonds betaald worden. Dit is vastgelegd in eerdergenoemde overeenkomst.

5.2 Financiële haalbaarheid

Het plan voorziet in een private ontwikkeling, waarbij de gronden reeds in eigendom zijn van de initiatiefnemer en er sprake is van opbrengstpotentieel vanuit de realisatie van het nieuwe woongebouw. Daarnaast is aangetoond dat er overeenstemming is over de benodigde sloopmeters. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee niet in het geding.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

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

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

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

6.2 Inleidende bepalingen

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

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met een wijziging van enkele begrippen.

6.3 Bestemmingsbepalingen

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

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

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

Omdat sprake is van een wijzigingsplan, volgen de overige regels voor dit hoofdstuk uit de reeds geldende bestemmingsplannen, aangevuld met voorwaardelijke verplichtingen (algemene aanduidingsregels) die specifiek voor dit wijzigingsplan van belang zijn. Dit betreft de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan, de uitvoering van de sloopverplichting en uitvoering van de bodemsanering.

6.5 Overgangs- en slotbepalingen

Overgangsbepalingen

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

Slotbepaling

Deze bepaling geeft de exacte naam van het wijzigingsplan aan: 'Lunteren, Meulunterseweg 61'

7. Handhaving

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

7.1 Handhaving in 3 fasen

Handhaving bestaat uit 3 fasen:

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

7.2 Handhavingprocedure

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

- Nadat een bouwaanvraag bij de gemeente is ingediend, wordt de plaatselijke situatie gecontroleerd;
- Via controle achteraf op verleende omgevingsvergunningen;
- Via controles vanaf de openbare weg, luchtfoto's en aan de hand van klachten/meldingen van burgers.

Zodra een overtreding is geconstateerd, zal worden nagegaan of een oplossing (legalisatie) mogelijk is. Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld de overtreding is in strijd met het bestemmingsplan of de welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. De bedoeling van dit gesprek is om gezamenlijk tot een oplossing te komen. Zo nodig treedt de gemeente op en kan er een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

8.1 Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor dit plan geldt dat vooroverleg niet vereist was, gelet op de beperkte omvang van het plan.

8.2 Omgevingsdialoog

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

De initiatiefnemer heeft het plan besproken met direct omwonenden. Daarnaast heeft het plan reeds als ontwerp ter inzage gelegen als onderdeel van het bestemmingsplan 'Partiële herziening 2021, 2e ronde, Agrarisch Buitengebied en Natuurgebied Veluwe gemeente Ede'. In het kader van die procedure is door twee omwonenden een zienswijze ingediend over het plan. De zienswijze richtte zich op de gevolgen die het plan heeft op het uitzicht van de indieners. Naar aanleiding van de zienswijze is de locatie ambtshalve uit het genoemde herzieningsplan gehaald, gelet op de voortgang van dat plan.

Tijdens een gesprek met de indiener van de zienswijze en de initiatiefnemer zijn alternatieven verkend, maar deze zijn niet haalbaar of wenselijk gebleken. Het draaien van het woongebouw heeft geen noemenswaardig effect op de zichtlijn, bovendien blijft het effect op het uitzicht gelijk door de vereiste landschappelijke inpassing. Het verplaatsen van het nieuwe woongebouw naar een positie naast de bestaande woning is om milieutechnische redenen niet mogelijk door een naastgelegen perceel met agrarische nevenactiviteiten. Overigens is het creëren van extra lintbebouwing langs dit deel van de Meulunterseweg ook landschappelijk niet wenselijk. Tot slot is afgewogen dat de gevolgen voor het uitzicht van de indieners van de zienswijze niet onevenredig zijn, de afstand tussen de woningen van de indieners en de planlocatie bedraagt ca. 150 meter en er blijft sprake van deels vrij uitzicht. Daarom wordt ook in dit wijzigingsplan uitgegaan van het oorspronkelijke plan, zodat de ruimtelijk gewenste functieverandering doorgang kan vinden.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de Nota van Zienswijzen en Wijzigingen, die onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. Zoals in de genoemde nota toegelicht, heeft de zienswijze niet geleid tot een aanpassing van het plan. Wel is het plan ambtshalve gewijzigd door toevoeging van een bouwvlak voor het nieuwe woongebouw.

Bijlagen

1. AERIUS-berekening
2. Quickscan ecologie
3. Soortgericht onderzoek ecologie
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Nader onderzoek asbest
6. Akoestisch rapport