



Toelichting TAM-IMRO - omgevingsplan

Hoofdstuk 22d 'Lunteren, Bisschopweg 55'
(pilot erfdelen II)

versie d.d. 11-03-2025 (ontwerp TAM.IMRO-omgevingsplan)

INHOUDSOPGAVE

1. AANLEIDING.....	3
1.1. INLEIDING.....	3
1.2. WAT IS EEN TAM.IMRO OMGEVINGSPLAN?	4
1.3. LEESWIJZER.....	5
2. BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
2.1. OMSCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.2. OMSCHRIJVING TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
2.3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	8
2.4. BEELDKWALITEIT	10
3. VISIE EN BELEID.....	15
3.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE	15
3.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELJING.....	16
3.3. DUURZAAMHEID	17
3.4. OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND	17
3.5. OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND	18
3.6. FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOODVALLEY 2016	19
3.7. REGIONALE WOONAGENDA 2.0 / WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOODVALLEY	19
3.8. OMGEVINGSVISIE EDE 2040.....	20
3.9. PILOT ERFDELEN EDE	20
3.10. WOONVISIE EDE 2030	23
3.11. WELSTANDSNOTA.....	24
4. VOORBEREIDING EN PARTICIPATIE	25
4.1. INLEIDING.....	25
4.2. PARTICIPATIE OMGEVING.....	25
4.3. VOOROVERLEG KETENPARTNERS	25
4.4. FORMELE PROCEDURE.....	25
5. TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	26
5.1. HUIDIGE BOUW- EN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN	26
5.2. STRIJDIGHEDEN MET HET OMGEVINGSPLAN VAN RECHTSWEGE	26
6. ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING	27
6.1. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	28
6.2. BODEM	30
6.3. GELUID (VERKEERSLAWAAI)	32
6.4. LUCHTKWALITEIT	38
6.5. OMGEVINGSVEILIGHEID.....	41
6.6. TRILLING	44
6.7. WATER	45
6.8. ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT	49
6.9. GROEN EN BOMEN.....	53
6.10. CULTUREEL ERFGOED	55
6.11. MOBILITEIT EN PARKEREN	57
6.12. DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	61
6.13. GEZONDHEID	62
6.14. BRANDVEILIGHEID	63
6.15. HOOGSPANNINGSLIJNEN, KABELS EN LEIDINGEN	64
7. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID EN KOSTENVERHAAL	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
8. BIJLAGEN	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

1. Aanleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding voor deze omgevingsplanwijziging, de ligging van het plangebied en het geldende omgevingsplan beschreven. Vervolgens wordt een toelichting op de procedure gegeven en is een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding

Aan de Bisschopweg 55 in Lunteren was tot enkele jaren terug een pelsdierenfokkerij gevestigd. Inmiddels zijn de agrarische activiteiten beëindigd en is de voormalige bedrijfsbebouwing reeds vrijwel volledig gesloopt. Onder meer vanwege stringenter milieuregelgeving en de nabijheid van de bebouwde kom van Lunteren is het onwaarschijnlijk dat op deze locatie op termijn weer een nieuw volwaardig en toekomstbestendig agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd. Initiatiefnemer heeft daarom verzocht om in plaats daarvan bij de voormalige bedrijfswoning een woonerf te mogen ontwikkelen met een aantal woningen in verschillende prijscategorieën (starters, regulier, senioren).

Uitgangspunt voor een dergelijke bestemmingsplanwijziging is het algemene functiewisselingsbeleid van Regio FoodValley. Daarbij worden de sloopmeters van de vrijkomende bedrijfsgebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier ingezet voor een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Het voorliggende initiatief is dan echter niet realiseerbaar.

Op 30 november 2021 heeft het college van B & W de 'Pilot Erfdelen' vastgesteld, een verbijzondering van het geldende functieveranderingsbeleid. Daarbij kan maatwerk worden geleverd voor projecten die een wezenlijke bijdrage leveren aan specifieke woonwensen en -vormen voor dat gebied. Er zijn dan minder sloopmeters nodig, maar er worden in plaats daarvan hogere eisen gesteld aan onder meer ruimtelijke en sociale kwaliteit, betaalbaarheid en inpasbaarheid in de omgeving.

Dit initiatief is het tweede plan dat volgens de oorspronkelijke 'Pilot Erfdelen' mogelijk wordt gemaakt. Mei 2024 is de pilot geëvalueerd waarbij het college de voorwaarden voor medewerking op enkele aspecten iets heeft verzwakt. Daarbij is tevens bepaald dat het onderhavige plan, dat reeds in een vergevorderd stadium verkeerde, nog beoordeeld kon worden conform het destijds geldende beleid. Sinds 15 oktober 2024 is de 'Pilot Erfdelen' volledig geïntegreerd in het regionale afwegingskader functieveranderingsbeleid 2024.



luchtfoto van het plangebied (bron: geo.ede.nl 2024)



omgeving planlocatie

1.2. Wat is een TAM-IMRO omgevingsplan?

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) die kan worden gebruikt zolang bepaalde onderdelen van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) nog niet (optimaal) werken of gebruikt kunnen worden omdat de plansoftware van de gemeente nog niet alle benodigde functies biedt of omdat er te weinig tijd is geweest om ermee te oefenen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de techniek voor planvorming zoals die gebruikt werd ten tijde van de Wet ruimtelijke ordening (inmiddels vervallen) tijdelijk nog kan worden voortgezet onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de uitwisselingsstandaard IMRO (InformatieModel Ruimtelijke Ordening) en de voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het gaat om een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en bovendien ook niet vergunningvrij gerealiseerd kan worden. Als deze ontwikkeling niet mogelijk gemaakt kan worden via een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA), wordt gebruik gemaakt van een TAM-IMRO omgevingsplan. Het is voor deze ontwikkeling noodzakelijk om de functie van de planlocatie definitief aan te passen en dat is niet mogelijk met een BOPA. Daarom is in dit geval gekozen voor een TAM-IMRO omgevingsplan.

Juridisch moet een TAM-IMRO omgevingsplan aangemerkt worden als een wijziging van het omgevingsplan en moet daarom ook voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. Een TAM-IMRO omgevingsplan moet in ieder geval voldoen aan de volgende criteria:

- de doelen van de Omgevingswet (zie artikel 1.3 en 2.1, lid 1 Omgevingswet)
- de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie artikel 4.2 Omgevingswet)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- de instructieregels over het omgevingsplan uit de omgevingsverordening van Provincie Gelderland
- de instructies (instructiebesluiten) van Rijk en van Provincie Gelderland over het omgevingsplan

1.3. Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit acht verschillende hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie gegeven, waarbij alle ruimtelijke aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 worden vervolgens de geldende (beleids)kaders voor het gebied en de ontwikkelingen beschreven. Hierbij wordt ook gemotiveerd op welke wijze de voorgenomen ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de voorbereiding en participatie van de plannen. In dit hoofdstuk is te lezen hoe onder andere ketenpartners en stakeholders zijn betrokken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden hiermee in beeld gebracht. In hoofdstuk 6 wordt getoetst aan de relevante aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij ook wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

Daarna komt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid en het kostenverhaal van het initiatief aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt afgesloten met een beschrijving van de juridische planopzet, in de vorm van een nadere toelichting op regels die bij dit plan horen.

Voor zover in deze toelichting naar onderzoeken wordt verwezen, zijn deze onderzoeken als bijlagen bij de toelichting opgenomen. Een overzicht is opgenomen op de laatste pagina van dit document.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1. Omschrijving bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de Bisschopweg 55 in Lunteren, kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie I, nummers 1793, 1795 en 1971 t/m 1974. Hier was eerder een agrarisch bedrijf gevestigd. De activiteiten (pelsdierhouderij) zijn enkele jaren geleden volledig gestaakt en vrijwel alle bedrijfsbebouwing is al volledig gesloopt. Er is nog één schuur aanwezig met daarbij de voormalige bedrijfswoning met een bijgebouw.



Bestemmingsvlakken (1)

☐ Agrarisch [↗](#)

Bouwvlakken (1)

☐ bouwvlak [➤](#)

Functieaanduidingen (2)

☐ intensieve veehouderij [➤](#)

☐ specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot

Gebiedsaanduidingen (1)

☐ reconstructiewetzone - verwevingsgebied [↗](#)

fragment huidige tijdelijk omgevingsplan 'Agrarisch Buitengebied Ede 2012'

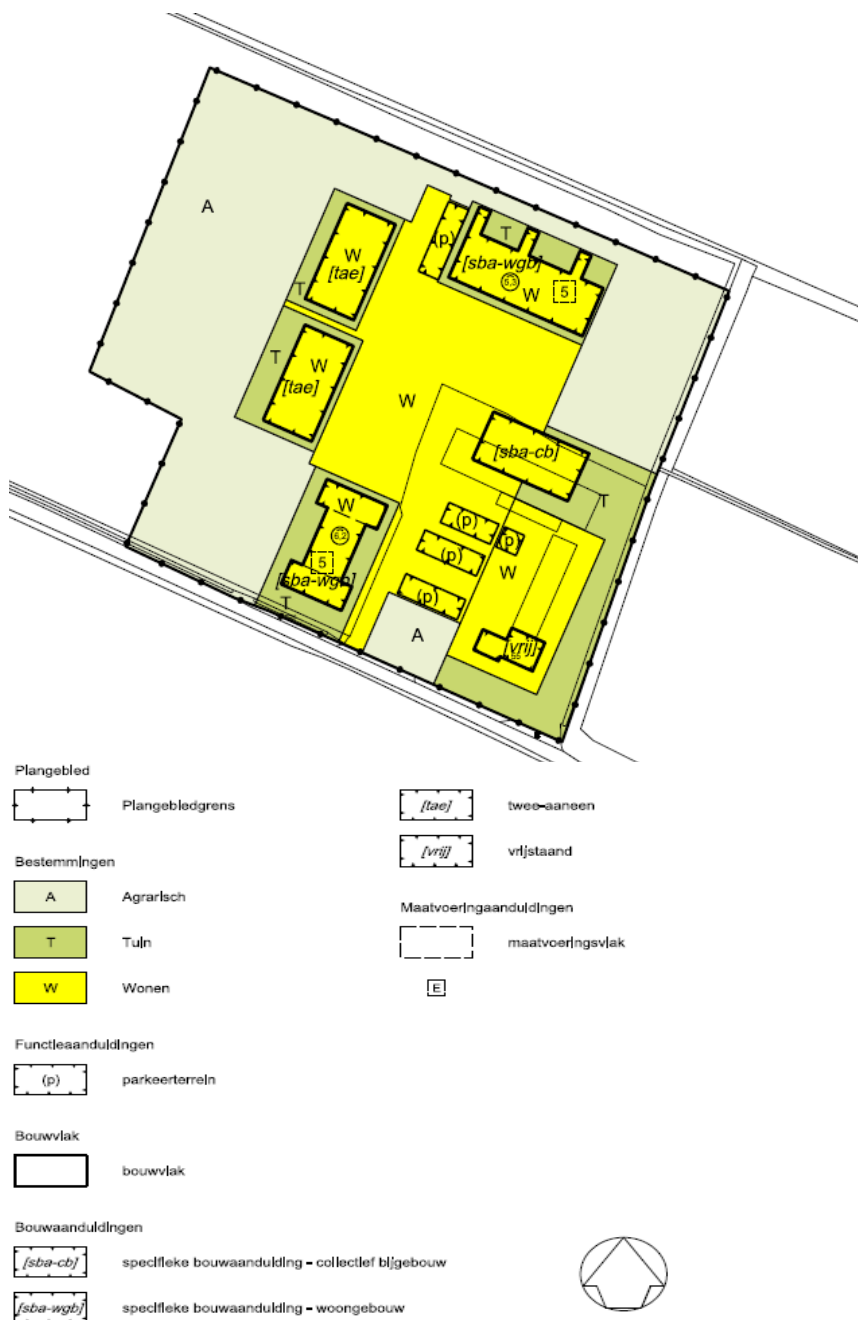
In het huidige tijdelijke deel van het omgevingsplan (hierna: omgevingsplan) 'Agrarisch Buitengebied 2012' heeft het perceel de functie 'Agrarisch' met de specifieke aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijf groot' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak is in totaal 5000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan met daarbij één bedrijfswoning (660 m³) en 75 m² aan bijbehorende bouwwerken.

2.2. Omschrijving toekomstige situatie

De resterende agrarische schuur wordt alsnog volledig gesloopt. Per saldo is er dan circa 3500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesaneerd inclusief de bijbehorende verharding. Alleen de voormalige bedrijfswoning (boerderij) blijft behouden en krijgt een reguliere woonfunctie met 75 m² aan bijgebouwen en overkappingen voor privégebruik.

Ten westen van de voormalige boerderij Bisschopweg 55 Lunteren wordt een nieuw woonerf ingericht met een aantal bebouwingsclusters. Er worden in totaal vier woongebouwen in landelijke sfeer gerealiseerd ten behoeve van 5 starterswoningen, 5 seniorenwoningen en 2 reguliere woningen (2-onder-1-kap). Alle nieuwe bebouwing is op het centraal gelegen erf georiënteerd waar zich ook de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte, berging, moestuin, fruitboomgaarden, waterpartijen en parkeervoorzieningen bevinden. Het erf wordt ontsloten door één gezamenlijke uitweg op de Bisschopweg.



fragment ontwerp TAM.IMRO-omgevingsplan 'Lunteren, Bisschopweg 55 (pilot erfdelen II)'

2.3. Landschappelijke inpassing

Voorliggend plan is getoetst aan de geldende kaders voor het buitengebied, zoals het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede en het Programma Buitengebied. Het gaat in dit geval om een uitwerking van de 'Pilot Erfdelen', een project dat voortvloeit uit het functiewisselingsbeleid waarin meer gestuurd wordt op een gevarieerd en betaalbaar woonprogramma in een collectieve setting. Naast het genoemde algemene toetsingskader geldt de 'Pilot Erfdelen', vastgesteld door het college op 30 november 2021 als uitgangspunt.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap en is reeds behoorlijk goed ingepast in de omgeving. In de nieuwe situatie draagt de beplantingsopzet bij aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het perceel. Het plan is onder meer beoordeeld op basis van onderstaande in de 'Pilot Erfdelen' vastgelegde basisprincipes:

1. Hiërarchische opbouw: de bestaande boerderij blijft het hoofdgebouw van het nieuwe ensemble. De nieuwbouw sluit daar door hoofdvorm en typologie op aan. De nieuwbouw is achter de boerderij gesitueerd en is qua opzet en vorm ondergeschikt. De nieuwbouw wordt uitgevoerd als ingetogen schuurachtige volumes, en blijven daardoor ook in vorm en uitstraling enigszins ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

2. Samenhangend geheel: het nieuwe erf vormt door een samenstel aan gebouwen gegroepeerd rond een collectief erf reeds een samenhangend geheel. De (nieuwe) beplanting rondom het erf en de inrichting van het erf vormen aanvullende verbindende elementen.

3. Qua schaal en maat passend: de opzet van het nieuwe erf is compact, en passend in de schaal en maat van het gebied. De inpassing voorziet in een boomgaard, versterking van houtwallen en boomstructuren en de aanleg van een natuurlijk veld met poel. De woningen mogen qua inhoud niet groter zijn dan de in het buitengebied geldende maxima. Voor een vrijstaande woning is dat 660 m³, voor een tweekapper 880 m³. De nieuwbouw staat achter de boerderij, en is qua opzet en vorm ondergeschikt. Door de groene inpassing rondom wordt de kwaliteit van een besloten erf in een open landschap versterkt.

4. Ingepast binnen de landschappelijke en cultuurhistorische structuren: volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart¹ van de gemeente Ede valt de planlocatie binnen CHW categorie 1. Het behoud en versterken van cultuurhistorische waarden is daarbij een uitgangspunt. Het duurzaam herontwikkelen van de oude boerderij en het toevoegen van nieuwe woonvormen in eigentijdse maar passende woongebouwen past daarbij. Historische landschappelijke structuren worden verder versterkt.

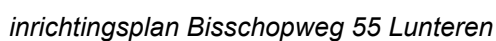
5. Collectief en besloten erf: het erf wordt ingericht als collectief erf met een besloten karakter en doorzichten naar de omgeving. De opzet van het erf kent een collectieve schuur en een collectieve moestuin. Beide basiselementen zorgen voor een robuust collectief casco. Door de opzet van de gebouwen en de landschappelijke inzet is de balans tussen collectieve delen en private delen met voldoende privacy goed. Het erf en het natuurlijke veld is toegankelijk voor bewoners en wandelaars uit het dorp. Het private erf krijgt daardoor ook een publieke functie.

6. Gedeelde en geclusterde voorzieningen: twee compacte parkeerclusters zorgen er voor dat niet overal auto's staan en er een autovrij of autoluw erf ontstaat, met ruimte voor sport, spel en verblijf. Een gebouw centraal op het erf dient als gezamenlijke berging voor fietsen, tuingereedschap e.d., waarmee losse bergingen bij de woningen niet noodzakelijk zijn. Ook de gedeelde parkeervoorzieningen dragen hieraan bij. Een overkapping aan het bijgebouw maakt het geheel tot een collectieve plek voor informele samenkomst van de nieuwe buurt.

7. Verstevigen van omgevingskwaliteiten ter plaatse: het plan voorziet in de aanplant van een aantal nieuwe landschapselementen, de aanleg van een waterpartij, een moestuin en diverse fruitboomgaarden. Het erf is openbaar toegankelijk voor wandelaars, zij kunnen het erf oplopen, en langs het weiland teruglopen naar de weg. De mogelijkheden voor de verkoop van groente en fruit 'van eigen erf' worden op dit moment nog onderzocht.

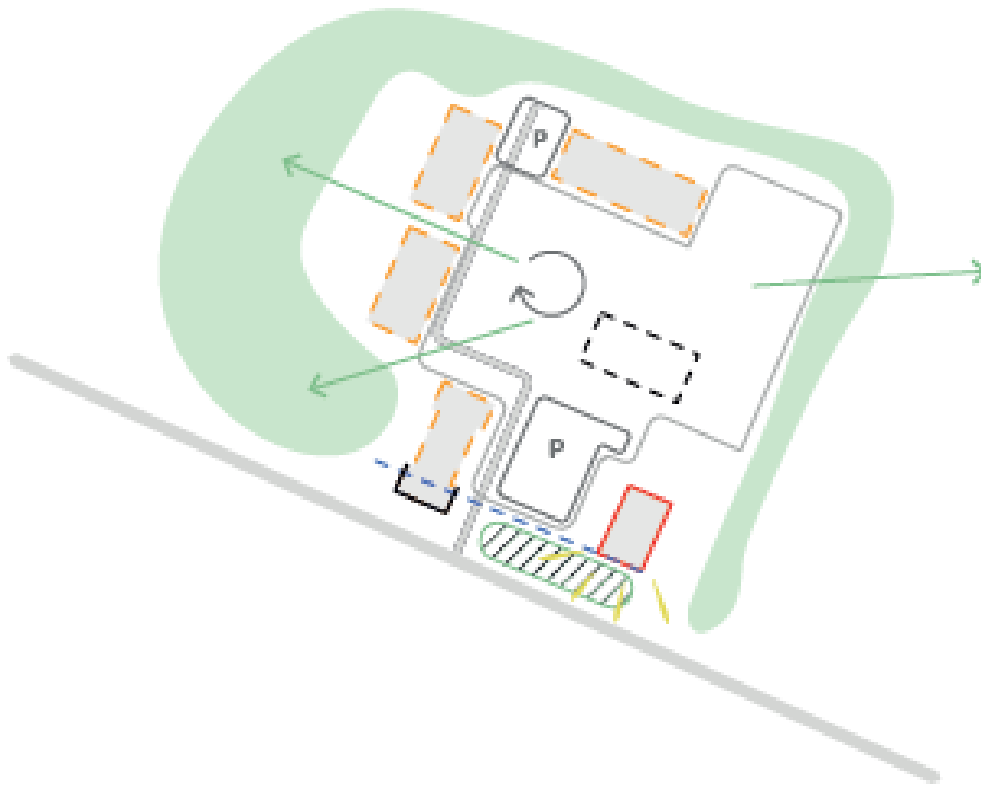
¹1 Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neeffjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, RAAP-rapport 2500, Weesp.

Met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (zie artikel 6.5 onder b) is de realisatie van dit inpassingsplan en de duurzame instandhouding daarvan geborgd. Het is het verboden gesteld om de gronden en/of gebouwen in gebruik te nemen voordat het nieuwe erf is voorzien van de beplanting en groenstructuren zoals in dit plan is beschreven. Datzelfde geldt voor de aanleg en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals omschreven in het 'landschappelijk inpassingsplan'.



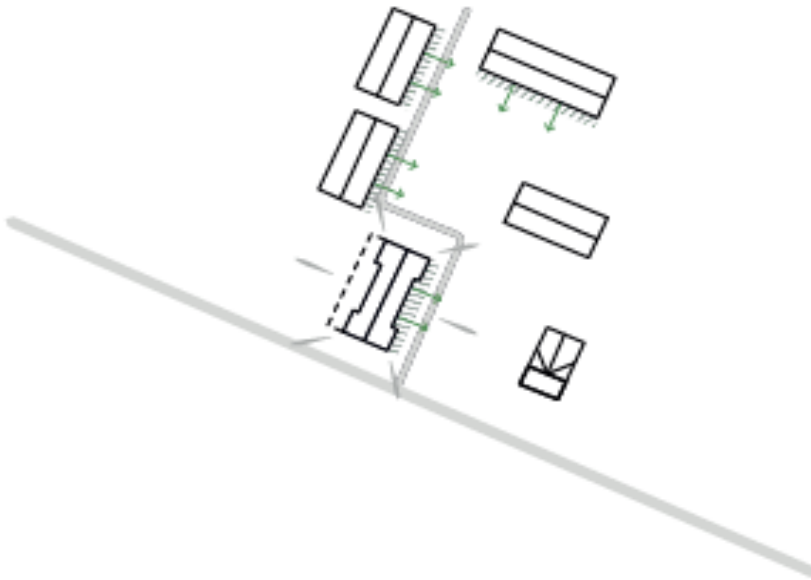
2.4. Beeldkwaliteit

1. Erfopbouw



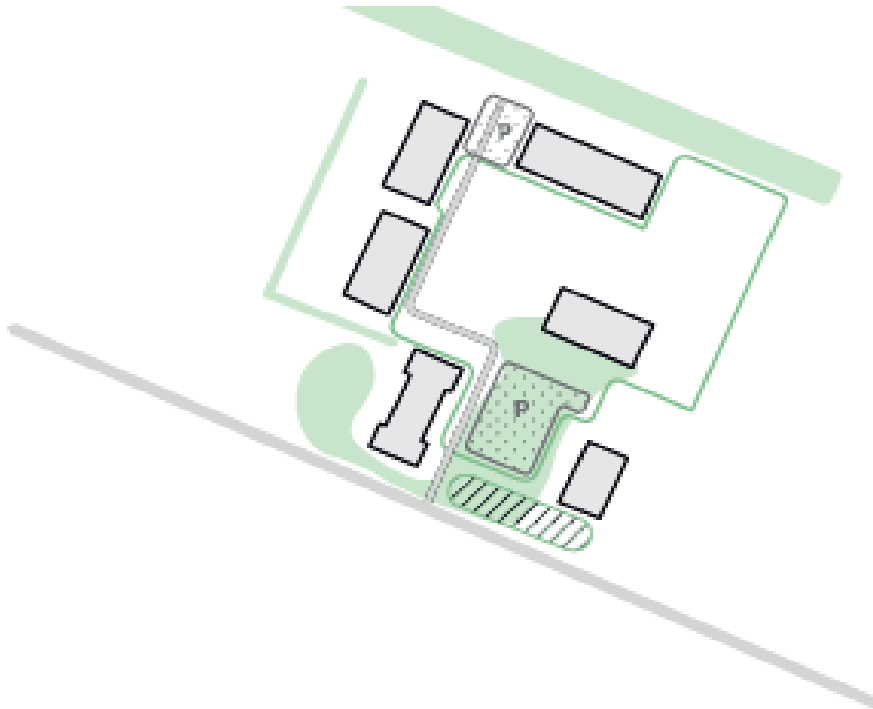
- het ensemble vormt een kleinschalig cluster in het landschap dat past binnen de korrelgrootte van het agrarisch buitengebied.
- het ensemble bestaat uit de voormalige boerderij, vier schuurwoningen (14 nieuwe wooneenheden) en een collectief bijgebouw.
- de schuurwoning die het dichtst op de weg ligt, ligt voor de voorgevelrooilijn van de boerderij; de beide wooneenheden aan voor- en achterzijde van dit woongebouw zijn dieper en breder dan de tussenliggende wooneenheden.
- de boerderij is rijker in detaillering, kapvormen en materiaalgebruik in vergelijking met de schuurwoningen.
- alle bebouwing is gegroepeerd rond een collectief erf en het geheel is ontsloten via één inrit.
- de voorzijde van het erf heeft een formeel karakter, het achtererf is informeel en besloten.
- het erf is zo veel mogelijk autovrij. Geparkeerd wordt in parkeercoffers of inpandig.
- er zijn vanuit het erf verschillende doorzichten naar buiten die een gevoel van lucht en ruimte bieden.
- de voorgevelrooilijn van de schuurwoningen ligt op een afstand van maximaal 2 meter van het erf.
- volumes, bouw- en goothoogtes voldoen aan de regels van het omgevingsplan "Agrarisch Buitengebied".

2. Bebouwing



- de schuurwoningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm en een beeldbepalende kap zonder op- of aanbouwen. Bijvoorbeeld een zadeldak of van een asymmetrische kap, waarbij de opbouw is volgens de analogie van het boerenerf.
- de schuurwoningen zijn verschillend, maar wel 'familie' van elkaar en zijn qua type en positionering passend bij een traditionele opbouw van een boerenerf.
- het boerderijgebouw is vormgegeven als een eigentijdse 'T- boerderij' met een formeel voorhuis en een informeel achterhuis waarbij het voorhuis een herkenbaar onderdeel is.
- de schuurwoning die het dichtst op de weg ligt is ontworpen als een alzijdig gebouw en erfafscheidingen die onderdeel zijn van de architectuur.
- alle gevels die grenzen aan het erf zijn ook op dit erf georiënteerd en hebben onder meer een robuuste gevelopening en architectuur gericht op interactie tussen binnen en buiten.
- uitgangspunt voor de langsgevels is dat deze samenhangend gevelbeeld vormen door bijvoorbeeld een overstek en ingetogen kopgevels.
- dakgoten zijn geïntegreerde in de gevel of in het dak bij een dakoverstek.
- er is één collectief bijgebouw die ruimte biedt aan containers en fietsen. Individuele bijgebouwen zijn geïntegreerd in de woning en vormen daarmee één geheel.
- de architectuur is eigentijds en ingetogen. Het materiaalgebruik is in hoofdzaak gebaseerd op natuurlijke kleuren en materialen die mooi verouderen, zoals hout, baksteen of beton (materialen die passen bij een boerenerf, dus geen wit of industriële uitstraling).
- overige (rest) functies (zoals ventilatie, zonnepanelenetc.) worden in het bouwvolume geïntegreerd, net als de voorzieningen ten behoeve van het natuur-inclusief bouwen.

3. Erf



- de karakteristieke landschapselementen van de omgeving worden hersteld en blijven behouden.
- de groenvoorziening op het erf heeft een informeel karakter en bestaat voornamelijk uit inheems groen. Hierbij is nadrukkelijk aandacht voor biodiversiteit.
- het erf nodigt uit tot verblijf, samenkomst en activiteiten.
- erfafscheidingen worden gevormd door gemengde, streekeigen hagen van maximaal 1 meter hoog, behalve die delen die grenzen aan een woongebouw. Tot 2 meter uit de (achter)gevel mogen deze delen 1,80 meter hoog zijn.
- de bescheiden buitenruimten zijn zorgvuldig ontworpen en kunnen ook deel van het hoofdvolume zijn.
- de hoeveelheid verharding is zo beperkt mogelijk.
- de verharding voor de parkeerplaatsen bestaat uit groen doorlatende verharding, de hoofdverharding bestaat uit klinkers.
- het plan wordt uitgevoerd conform het landschappelijke inrichtingsplan.

Sfeerimpressie beelden



Boerderijgebouw (rechts) rijker in detaillering, kapvorm en materiaalgebruik in vergelijking met de schuurwoningen (links).



Architectuurstudio SKA

Materialen die passen bij het boerenerf (hout). Architectuur eigentijds en ingetogen. Geïntegreerde dakgoten. Kopgevel dieper en breder dan de rest van het volume



Matthew Johnson

Schuurwoningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm en beeldbepalende kap.



Vondersalm

Schuurwoning dicht op de weg kent een iets verzonken tuin.



Collectief bijgebouw nodigt uit tot verblijf, samenkomst en activiteiten.
Voorgevelrooilijn schuurwoningen ligt op een afstand van max 2m.



Samenhangende, ingetogen, langsgevels door een overstek.

3. Visie en beleid

Vanwege de aard van deze ontwikkeling (functieverandering in het landelijk gebied) wordt in dit hoofdstuk, naast generiek rijks- en provinciaal beleid, uitsluitend ingegaan op de Omgevingsvisie Ede 2040 en relevante specifieke (beleids)kaders voor ontwikkelingen in het landelijk gebied.

3.1. NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving en geldt tot de invoering van de Omgevingswet als structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt vrijwel geheel de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van maart 2012.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen.

Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Beoordeling

Hoewel uit de bovenstaande beschrijving blijkt dat deze Nationale Omgevingsvisie een abstract niveau kent, is de thans voorliggende planontwikkeling in lijn met de doelstellingen vanuit het NOVI. Met deze ontwikkeling wordt een invulling gegeven aan de algemene behoefte aan maatschappelijke functies.

3.2. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, inmiddels vervangen door de NOVI zoals hiervoor beschreven, is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: Ladder) geïntroduceerd. Het doel van de Ladder is een evenwichtige verdeling van functies aan locaties door een optimale benutting van de ruimte in met name stedelijke gebieden. Het Rijk wil met deze Ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De Ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten en is tegenwoordig als instructieregel opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Op grond van artikel 5.129g Bkl moet in de toelichting bij een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling?

Een eerste belangrijke vraag die beantwoord moet worden, is of onderhavige ontwikkeling gekwalificeerd moet worden als een stedelijke ontwikkeling. In dat geval is namelijk (pas) een toets aan de ladder van duurzame verstedelijking nodig.

Het plan voorziet in het realiseren van 14 nieuwe wooneenheden in het buitengebied. Eerder heeft de Raad van State bepaald dat bij de ontwikkeling van maximaal elf woningen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de Ladder in dit geval niet van toepassing is². Dit betekent dus dat in dit plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De laddertoets geldt namelijk alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Er moet dan worden beoordeeld in hoeverre het voorliggende plan, vergeleken met het geldende omgevingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte dit inhoudt. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden.

In casu is sprake van een functiewijziging van een grote agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van een intensieve veehouderij waarbij 6500 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd kon worden. Het voorliggende plan voorziet in zo'n 2000 m² aan woonruimte met bijgebouwen e.d.. Ook wanneer enkel wordt uitgegaan van de feitelijk te amoveren gebouwen en verharding is geen sprake van een toename van bebouwing. In zoverre wordt er geen nieuw beslag op de ruimte gedaan en is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling³, waarbij tevens van belang is dat het huidige bestemmingsplan reeds voorziet in een mogelijkheid tot een dergelijke functiewisseling⁴.

Conclusie

Nu dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Op deze plaats wordt verwezen naar de paragrafen 2.4, 3.4.2 en 3.5.7 waarin de actuele regionale vraag uiteengezet wordt en op welke wijze dit plan daar een bijdrage aan levert.

² Raad van State, 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 r.o. ('Annen Dorp')

³ Raad van State, 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517, r.o. ('Groenekan')

⁴ Raad van State, 5 augustus 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2517 r.o. ('Amersfoort')

3.3. DUURZAAMHEID

Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten hebben met uiteenlopende maatschappelijke partijen in juni 2019 het klimaatakkoord ondertekend. Hierin zijn afspraken gemaakt over reductie van de uitstoot van broeikasgassen, energiebesparing en een vergroting van het aandeel duurzame energie. Zo moet in 2030 de uitstoot van CO₂ met 49% zijn gedaald. De doelstellingen en verantwoordelijkheden zijn met het inwerkingtreden van de Klimaatwet juridisch verankerd. Voor de gemeente Ede als ondertekenaar van het Gelders Energie Akkoord geldt een bijdrage aan de Gelderse ambitie van 55% CO₂ reductie.

De energieprestatie die vereist is voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) wordt weergegeven via de EPC-eis uit het Bouwbesluit. Sinds 1 januari 2021 is vereist (BENG-norm) dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorie gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperken van de behoefte aan energie,
- beperken van de het gebruik van het primaire fossiele energie
- opwekken van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik

De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning voor nieuwbouw verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Het gaat hierbij naast nieuwe woongebouwen ook om nieuwe kantoorgebouwen (en nevenfuncties) die groter zijn dan 100m². Omdat de Energieprestatiegarantie (EPG) steeds lager wordt, wordt de MPG van een gebouw steeds belangrijker als maat voor de duurzaamheid.

Aardgasvrij bouwen is sinds 1 juli 2018 wettelijk verplicht. De nieuwe wet heeft tot gevolg dat er geen bouwvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw (woningen en utiliteit) die aangesloten wordt op een aardgasnet. Deze verandering geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m³ gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

3.4 OMGEVINGSVISIE GAAF GELDERLAND

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is door Provinciale Staten vastgesteld op 19 december 2018 en in werking getreden op 1 maart 2019. Deze Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard! Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in onze Gelderse Omgevingsvisie.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie Gelderland aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van haar taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft de provincie hier richting aan. En door vier 'spelregels' of 'Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan.

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op de in Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer.

Deze beleidswaarden worden door de provincie gecontinueerd. Dit gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura-2000 gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

Andere kaarten en functiebeschrijvingen uit de visie 2014 hebben een uitvoerend of informierend karakter en worden daarom overgeheveld naar programma's of andere beleidsdocumenten.

Conclusie

Een van de ambities die de provincie heeft is een dynamische, diverse en duurzame woon- en leefomgeving. De nabijheid van maatschappelijke functies heeft een positief effect op een dynamische en diverse leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling in lijn is met het provinciale beleid.

3.5 OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit van gemeenten. Provinciale Staten van Gelderland hebben op 22 december 2023 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Op 2 januari 2024 is deze in werking getreden.

Op provinciaal niveau brengt de Omgevingsverordening Gelderland alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving in Gelderland (artikel 2.4 Omgevingswet) inzichtelijk bij elkaar.

In de Kadernota Gaan voor gaaf worden vijf provinciale belangen of kwaliteiten genoemd, waarop de focus ligt in de omgevingsverordening:

- a. natuur en landschap en (wereld)erfgoed;
- b. (grond-, drink- en zwem-)water en waterveiligheid;
- c. milieu, inclusief energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie;
- d. bereikbaarheid; en
- e. kwaliteit van de inrichting van de fysieke leefomgeving.

Uitgangspunt voor de gestelde regels en de toepassing daarvan vormen de ambities van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland, de vertaling van die ambities in de Kadernota Gaan voor Gaaf en de maatschappelijke doelen, genoemd in artikel 1.3 van de Omgevingswet.

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities uit de Omgevingsvisie realiseert. De Omgevingsverordening is er een van. Binnen die ambities passen ook veel (instructie)regels, waarmee al gedurende langere tijd uitvoering wordt gegeven aan provinciaal beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving. De beleidscyclus - beleidsontwikkeling, beleidsdoorwerking, uitvoering, terugkoppeling, actualisering en/of bijstelling van beleid, de doorwerking en uitvoering daar weer van, et cetera - leidt ertoe dat de omgevingsverordening regelmatig wordt geactualiseerd om effectief bij te kunnen blijven dragen aan de gestelde ambities en doelen.

De verordening bevat alleen regels over belangen en ambities die niet doelmatig of doeltreffend door de gemeenten en/of de waterschappen kunnen worden geborgd respectievelijk gerealiseerd.

De regels in de omgevingsverordening zijn dus gericht op het borgen van bovenlokale en bovenregionale belangen en op de doorwerking van provinciaal beleid.

De plannenviewer is geraadpleegd. Het plangebied ligt in meerdere werkingsgebieden, te weten:

- glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied
- water en milieu; intrekgebied

Conclusie

Uit de instructieregels die horen bij bovengenoemde werkingsgebieden komen geen belemmeringen voort voor het plan.

3.6 FUNCTIEVERANDERINGSBELEID REGIO FOODVALLEY

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied van Ede neemt nog steeds snel af. Hierdoor komt veel bebouwing leeg te staan. Via het functiewisselingsbeleid (fuwi) van de Regio Foodvalley kan een stoppend (of gestopt) bedrijf de vrijkomende sloopmeters van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen voor andere ontwikkelingen inzetten. Dit moet op een ruimtelijk verantwoorde manier geschieden waarbij er tegelijkertijd een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt. Uitgangspunten daarbij zijn een verbeterde omgevingskwaliteit, een duurzaam economisch perspectief en behoud van een sterke agrarische structuur.

Deze planwijziging sluit aan bij dit functiewisselingsbeleid: alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De bestaande voormalige bedrijfswoningen blijven behouden.

De praktijk heeft uitgewezen dat ongeclausuleerde toepassing van dit functieveranderingsbeleid leidt tot een onevenredig aantal grote woningen in de hogere prijsklassen dat niet goed aansluit bij de woningbehoefte van met name de lokale bevolking. Ook het inpassen van deze woningen in de omgeving (omgevingskwaliteit) wordt steeds lastiger. De Omgevingsvisie Ede 2040 zet in op 'slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken'. Erfdelen is zo'n 'slimme oplossing' waarbij op een voormalig boerenerv in samenhang meerdere woningen of wooneenheden gerealiseerd worden in verschillende prijsklassen en bedoeld voor specifieke doelgroepen zoals starters of senioren. In paragraaf 3.9 wordt deze bijzondere vorm van functieverandering nader beschreven.

3.7 REGIONALE WOONAGENDA 2.0 / WONINGBOUWAFSPRAKEN REGIO FOODVALLEY

De provincie Gelderland maakt met haar regio's kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken op basis van bevolkingsprognoses, inschatting van marktkansen en feitelijke realisaties in de afgelopen jaren. Voor de komende jaren wordt volgens de Primosprognoses een sterke groei van huishoudens verwacht. In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Food Valley is er een hernieuwde woningbouwprognose opgesteld waaruit blijkt dat er in het hele gebied ruimte moet komen voor 100.000 woningen. Voor het deel FoodValley gaat het om 40.000 woningen en voor de gemeente Ede om 15.000 woningen tot 2041.

Het Regionaal Actieprogramma Wonen 2021-2024 van de Regio Food Valley geeft invulling aan deze woningbouwopgave. Dit Actieprogramma is het vervolg op het Regionaal Woonagenda 2021-2018. In maart 2023 hebben Regio Food Valley, provincies en het Rijk een Woondeal ondertekend. In de Woondeal zijn afspraken gemaakt over de te realiseren (betaalbare) woningen in de aankomende periode tot en met 2030 (25.000 woningen in de Regio Food Valley). Ede neemt hiervan 7.000 woningen voor haar rekening (waarvan ca 2/3 betaalbaar).

Het betreffende plan is opgenomen in het woningbouwprogramma voor de gemeente Ede, het zogenaamde Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW). In het IPW zijn de woningbouwprojecten opgenomen die gaan voorzien in de berekende aantallen zoals hierboven vermeld (inclusief fasering en voorgenomen typologieën). De 'Pilot Erfdelen' voor de locatie Bisschopweg 55 in Lunteren draagt bij aan bovengenoemde woningbouwopgave binnen de gemeente Ede.

3.8 OMGEVINGSVISIE EDE 2040

In mei 2022 is de Omgevingsvisie Ede 2040 vastgesteld. Dit is de algemene ontwikkelvisie voor de gemeente Ede. In de vorm van vijf strategische keuzen wordt richting gegeven aan de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende twintig jaar. De strategische keuzen vormen een stip op de horizon en het afwegingskader voor initiatieven en projecten. Onder elke keuze zijn doelstellingen vermeld om deze ambities te realiseren. Elk initiatief dient bij te dragen aan het realiseren van deze doelstellingen. Het volledige document 'Omgevingsvisie Ede 2040' is te vinden op: [https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf en EDE Omgevingsvisie 2040 DIGITAAL-Vastgesteld raad 12-5-2022.pdf](https://www.ede.nl/fileadmin/ede.nl/Pdf_en/EDE_Omgevingsvisie_2040_DIGITAAL-Vastgesteld_raad_12-5-2022.pdf)

De vijf strategische keuzes zijn hieronder kort benoemd.

- ✓ Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen
- ✓ Duurzame mobiliteit en energie
- ✓ De natuur als basis en de Veluwe centraal
- ✓ Werk maken van Foodvalley
- ✓ Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede

Beoordeling

De ontwikkelingen in dit plan zijn als volgt beoordeeld in het kader van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie zijn de langetermijnplannen voor de leefomgeving tot 2040 vasgelegd. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat herontwikkeling van vrijkomende voormalige agrarische erven belangrijk is voor het behouden en versterken van het landelijk gebied. Voor die herontwikkeling is het functieveranderingsbeleid leidend. Daarom wordt de uitwerking van de herontwikkeling hieronder nader gemotiveerd vanuit dat beleid. Onderhavige bestemmingsplanwijziging sluit met name aan bij de doelen '*Leven in gezonde wijken, dorpen en buurtschappen*' en '*Compacte groei vanuit de eigenheid van Ede*'.

3.9 PILOT ERFDELEN EDE

Aanleiding

Het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied van Ede neemt nog steeds snel af. Hierdoor komt veel bebouwing leeg te staan. Via het functiewisselingsbeleid (fuwi) van de Regio Foodvalley kan een stoppend (of gestopt) bedrijf in ruil voor de sloop van de (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen het recht krijgt om onder voorwaarden één of meerdere woningen/woongebouwen te realiseren.

Woningen die onder dit fuwi beleid gerealiseerd worden, zijn voornamelijk vrijstaande woningen en die vallen in de hogere prijsklassen. Bij het onverminderd toepassen van het fuwi beleid zou dit leiden tot een (te) groot aantal dure woningen in het buitengebied met een aantrekkende werking hebben op woningzoekenden van buiten de regio. Het inpassen van deze woningen in de omgeving (omgevingskwaliteit) wordt steeds lastiger. De Omgevingsvisie Ede 2040 zet in op 'slimme oplossingen voor deze erven, en maakt hiervoor ruimte in beleid op een manier waarbij we kwaliteit en de sociale samenhang van het landelijk gebied behouden en versterken'. Erfdelen is één van die mogelijke oplossingen.

Woningbehoefte

In de dorpen en het buitengebied van Ede is een grote behoefte aan betaalbare woningen (koop prijs tot maximaal de NHG-grens). Deze behoefte is onlangs in beeld gebracht (peildatum 13-01-2021):

Gebied	Actieve zoekers	Woningen te koop (op peildatum)	Transacties (4 maanden vóór peildatum).
Lunteren e.o.	3937	45	89
Bennekom e.o.	2864	30	64
Harskamp e.o.	365	6	7
Wekerom e.o.	522	12	13
Otterlo e.o.	607	8	9
Ederveen e.o.	415	9	11

De bewoners van de dorpen en het buitengebied hebben vaak de wens in of bij hun dorp te blijven wonen. Dit geldt zowel voor starters als voor senioren die kleiner en/of in een levensloopbestendige woning willen gaan wonen (of die een mantelzorgoplossing zoeken). Door het achterblijven van het aanbod van betaalbare woningen is dit lang niet altijd mogelijk. Met het concept van Erfdelen willen we hierop inspelen door toe te staan dat er meer betaalbare woningen worden gerealiseerd die aansluiten bij de woningbehoefte van de woningzoekenden uit het buitengebied.

Erfdelen

Erfdelen is een concept waarbij op een (voormalig) boerenerf in samenhang meerdere woningen of wooneenheden gerealiseerd worden die om een gezamenlijk “erf” gesitueerd worden. De bewoners zullen in de praktijk gebruik maken van deze gezamenlijke buitenruimte waarmee het woonconcept een collectief element krijgt. Het gezamenlijke gebruik van de buitenruimte zal ook leiden tot meer sociale samenhang, zorg en aandacht voor elkaar en doorstroming (of opstart) vanuit het aangrenzende dorp of buurtschap.

Voor erfdelen bestaat in het land veel belangstelling. Veel geïnteresseerden komen uit stedelijke gebieden en zoeken naar ruimte voor min of meer alternatieve woon- of woonzorgconcepten. In de gemeente Ede willen we juist zoeken naar een invulling die meer recht doet aan- en aansluit bij de sociale cohesie die in het Edese buitengebied, dorpen en buurtschappen bestaat.

Binnen de Pilot Erfdelen worden de verschillende doelstellingen in samenhang met elkaar gerealiseerd:

- het verwijderen of herbestemmen van overtollige voormalige agrarische bebouwing;
- het verhogen van de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit van het buitengebied;
- het bieden van een financiële oplossing voor een stoppende agrarisch ondernemer;
- het bijdragen aan de sociale cohesie van dorpen en buurtschappen;
- het bieden van betaalbare woonruimte aan lokale starters op de woningmarkt;
- het bieden van passende woonruimte aan senioren;
- het realiseren van een woonconcept met een gemeenschappelijk karakter;
- het mogelijk maken van mantelzorgconstructies.

Hiertoe krijgt een stoppende of gestopte agrariër de mogelijkheid om 10 tot 15 wooneenheden - geclusterd in woongebouwen - te realiseren op de voormalige bedrijfslocatie onder de volgende randvoorwaarden:

- ✓ de ruimtelijke kwaliteit staat voorop. Het initiatief moet passend in de karakteristiek van het gebied, zorgvuldig ingepast en een aanwinst voor het landschap zijn,
- ✓ het voormalige agrarische bedrijf ligt in de buurt van een dorp (maximaal 500 meter van de komgrens) of buurtschap (maximaal 300 meter van aanwezige woonbebouwing)
- ✓ op de planlocatie is het verdichten van de bebouwing landschappelijk inpasbaar en hier wordt in het ontwerp ook expliciet rekening mee gehouden,
- ✓ sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen (of deze transformeren tot wooneenheden),
- ✓ per saldo mag de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toenemen. Als na de sloop van de overtollige agrarische bebouwing netto nog bebouwing toegevoegd wordt op de planlocatie, moet dit door de aankoop van sloopteilers van elders gecompenseerd worden (1:1),
- ✓ het parkeren moet landschappelijk verantwoord opgelost worden,
- ✓ de woningbouw dient te voldoen aan het volgende programma:
 - i. minimaal 50% van de woningen of wooneenheden in het voor starters betaalbare prijssegment (maximaal de NHG grens);
 - ii. minimaal 20% van de woningen in de categorie 'bereikbaar' (maximaal NHG-grens + € 75.000);
 - iii. maximaal 30% van de woningen (inclusief de bestaande woning) vrije prijsvorming,
- ✓ het erf vormt één samenhangend ensemble, ontworpen in een bij het buitengebied passende stijl. Slimme en eenvoudige bouwvormen zorgen voor de gewenste differentiatie, privacy en ruimtelijke kwaliteit. Grote private tuinen ontbreken; de woningen zijn gegroepeerd rond een collectief erf, met 'buitenom' een compact terras met uitzicht. Er is een collectief gebruik van de buitenruimte en gebouwen op het binnenterrein. In principe worden geen vrijstaande woningen gebouwd, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning(en),
- ✓ door de openbaar toegankelijke natuurontwikkeling zorgt de realisatie van dit plan - naast extra woonruimte - ook voor een positieve impuls voor de omgevingskwaliteit van Lunteren.
- ✓ er is sprake van een specifiek woningaanbod met een goed prijs/kwaliteitverhouding, met name gericht op starters en senioren. Om te voorkomen dat deze woningen voor speculatieve doeleinden worden gebruikt en heel snel uit het betaalbare segment verdwijnen geldt een anti-speculatiebeding en zijn de planologische uitbreidingsmogelijkheden zoveel mogelijk beperkt. Hiermee willen we bereiken dat de woningen bij doorverkoop zoveel mogelijk in hetzelfde voor starters betaalbare prijssegment vallen.
- ✓ het voormalige agrarische bedrijf beschikte over één bedrijfswoning (Bisschopweg 55 Lunteren). De bestemming van deze woning verandert bij onderhavige planwijziging in een reguliere woonbestemming. Deze sluit aan op het nieuwe woonerf met een aantal woongebouwen en gemeenschappelijke voorzieningen van de Pilot Erfdelen.

- ✓ planvorming en uiteindelijke realisatie geschiedt onder regie van de gemeente in samenwerking met initiatiefnemer(s) en eigenaren met inbreng van de toekomstige bewoners is. De gemeente bewaakt daarbij nadrukkelijk de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de gehele ontwikkeling van het erf en de omgeving, zowel in de ontwikkelfase als daarna (bijvoorbeeld door het ontbreken van een mogelijkheid in het bestemmingsplan om de specifieke woningen in een later stadium uit te bouwen,
- ✓ er geldt een collectieve verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het beheer van het gemeenschappelijke erf en de gezamenlijk te gebruiken bebouwing, bijvoorbeeld op basis van mandeligheid,
- ✓ de specifieke woningen zijn met name bestemd voor de lokale doelgroepen, dus woningzoekenden uit het buitengebied van de gemeente Ede, de dorpen en buurtschappen,
- ✓ deze ontwikkeling levert geen (extra) belemmeringen op voor bestaande naburige bedrijven,
- ✓ er wordt een significante positieve bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit van de buurt, bijvoorbeeld via een 'Levend Landschap'-project of de aanleg van landschapselementen, wandelpaden, poelen of andere natuurelementen kan onderdeel uitmaken van de ontwikkeling.

3.10 WOONVISIE EDE 2030

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

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

Dit pilotproject Erfdelen aan de Bisschopweg 55 in Lunteren maakt onderdeel uit van het woningbouwprogramma van de gemeente Ede en is opgenomen in het Integraal Portefeuillemanagement Woningbouw (IPW) en de regionale afspraken. Het voldoet daarmee aan spoor 1.

Ook op het gebied van betaalbaarheid scoort dit plan goed (spoor 3). Voor dit plan geldt nog de in 2021 vastgestelde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Hierin is nadrukkelijk veel focus gelegd op het betaalbare segment (50%). De woningen die worden ontwikkeld in het 'betaalbare segment' worden op inkomen verdeeld op basis van de Doelgroepenverordening (volledig: 'Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur Gemeente Ede 2022' (vastgesteld 7 april 2022)).

De Doelengroepenverordening is alleen van toepassing op de woningen uit het betaalbare segment. Voor

deze woningen gelden op basis van deze verordening ook instandhoudingstermijnen. De Doelgroepenverordening is gekoppeld aan eerder genoemde 'Beleidsregel prijsgrenzen, prijscategorieën en uitgangspunten woningbouwprogrammering gemeente Ede 2021'. Goed om te vermelden is dat dit plan tot stand is gekomen ten tijde van eerdere versies van de Beleidsregel en Doelgroepenverordening.

In het onderstaande overzicht zijn de beleidsmatige vastgestelde uitgangspunten voor de programmering afgezet tegen het programma van dit plan:

Beleidsmatige uitgangspunten Pilotproject Erfdelen	Project Bisschopweg 55 Lunteren		
50% betaalbaar	50%	7 woningen	(senioren- en starterswoningen)
20% bereikbaar	25%	3 woningen	(senioren- en starterswoningen)
30% marktconform	25%	4 woningen	

Het plan ligt in een groene omgeving (spoor 7) en heeft het een sterk onderscheidend karakter wat diverse doelgroepen aanspreekt (sporen 4 en 8). Kortom: het plan past daarmee in het woonbeleid van de gemeente Ede en de regionale woningbouwafspraken en voldoet aan de vastgestelde uitgangspunten voor de programmering.

3.11 WELSTANDSNOTA

Voor de welstandstoets in het buitengebied geldt het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied', dat door de raad in 2012 is vastgesteld. Het gaat daarbij in het algemeen niet om specifieke criteria voor een bepaalde nieuwe ontwikkeling. In feite zijn in dit beeldkwaliteitsplan de gewone welstandscriteria voor bouwplannen in het gehele buitengebied beschreven. Een goede landschappelijke inpassing van de betreffende ontwikkeling vormt daarbij altijd een belangrijke toets.

Voor de realisatie van het voorliggende plan is het algemene beeldkwaliteitsplan echter niet toereikend en onvoldoende toegesneden op de specifieke landelijke uitstraling die wordt nagestreefd bij de Pilot Erfdelen. Voor dit gebied is daarom een aanvullend Beeldkwaliteitsplan 'Erfdelen Bisschopweg 55 Lunteren' opgesteld met meer specifieke beoordelingscriteria, zie ook paragraaf 2.5. Bij het beoordelen van de aanvraag om omgevingsvergunning beoordeelt de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of het plan aan het beeldkwaliteitsplan voldoet. Nadat dit beeldkwaliteitsplan is vastgesteld door de gemeenteraad wordt het onderdeel van de welstandsnota.

4. Voorbereiding en participatie

4.1. Inleiding

Vanwege de schaal en aard van deze ontwikkeling is geen sprake van een formeel participatieproces, maar zijn initiatiefnemers geadviseerd om de directe omgeving te informeren over de beoogde functieverandering en daarbij na te gaan of er vanuit de buurt vragen of opmerkingen zijn over het plan. De uitkomsten van deze omgevingsdialogen worden hieronder kort toegelicht.

4.2. Participatie omgeving

Algemeen

Op 19 september 2023 heeft de gemeenteraad van Ede de 'Beleidsnota De Edese Participatie Aanpak 2023' (EPA) vastgesteld. In de EPA is vastgelegd hoe de gemeente wil samenwerken met inwoners, organisaties en ondernemers. Ook staat hierin beschreven welke regels dan gelden voor de gemeente, inwoners, ondernemers en organisaties en hoe de gemeente inwoners, ondernemers en organisaties kan ondersteunen.

Specifiek voor de Omgevingswet geldt dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor de participatie. De gemeente mag volgens de wet geen eisen aan de vorm van participatie stellen. Wel moet de gemeente altijd een integrale belangenafweging maken, wanneer ze een ruimtelijk besluit neemt.

Initiatiefnemer heeft alle direct omwonenden ten westen van de Bisschopsweg (nrs. 37-59) individueel ingelicht over de plannen. Men was over het algemeen positief, maar had wel enige zorg voor mogelijke verkeersoverlast door kruisend verkeer. Initiatiefnemer heeft daarom de betreffende inrit aangekocht en zal deze verbreden zodat toekomstige hinder zoveel mogelijk kan worden voorkomen.

4.3. Vooroverleg Ketenpartners

Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is vooroverleg met ketenpartners niet nodig gebleken. Het plan past daarnaast binnen afspraken met de provincie Gelderland en het waterschap over het voeren voor vooroverleg. Bovendien is er geen sprake van een strijdigheid met (instructie)regels vanuit deze overheden.

4.4. Formele procedure

Na afronding van het participatieproces met omwonenden en belanghebbenden start de formele procedure. Gemeenten moeten de wijziging van het omgevingsplan digitaal publiceren via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB), het landelijke publicatieplatform. De regels van het ontwerp omgevingsplan komen dan automatisch in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) c.q. Omgevingsloket te staan. TAM.IMRO-omgevingsplannen kunnen net als de 'oude' bestemmingsplannen via de overbruggingsfunctie van het DSO geraadpleegd worden. Via het onderdeel 'Regels op de Kaart' kan iedereen zien welke regels waar gelden.

Het ontwerp TAM.IMRO-omgevingsplan en de daarbij behorende stukken worden gedurende een periode van zes weken voor eenieder ter inzage gelegd (artikel 3:11Awb). Binnen deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze in te brengen. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling. Eventuele zienswijzen

worden beantwoord in een aparte nota, die te zijner tijd als bijlage bij het TAM.IMRO-omgevingsplan wordt opgenomen. Hierna stelt de gemeente het TAM.IMRO-omgevingsplan vast.

De gemeente maakt het TAM.IMRO-omgevingsplan bekend door het te publiceren in het Gemeenteblad via de LVBB. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken.

Wanneer er zienswijzen zijn ingediend, stuurt het bevoegd gezag een exemplaar van het besluit aan degenen die zienswijzen over het ontwerp-besluit hebben ingediend. Ook doet het bevoegd gezag mededeling van het besluit aan een adviseur, als het bevoegd gezag van zijn advies afwijkt. Het bevoegd gezag vermeldt hierbij door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan, beroep mogelijk is.

Een TAM.IMRO-omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. De gemeente kan een later tijdstip van inwerkingtreding in het omgevingsplan opnemen (artikel 16.78, lid 1 Omgevingswet).

5. Toetsing aan omgevingsplan

In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege, bestaande uit:

- bestemmingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (Erfgoed- en Geurverordening);
- de zogenaamde 'Bruidsschat'⁵ (voor gemeenten hoofdzakelijk landelijk geldende regels voor het bouwen en gebruiken van bouwwerken en sommige milieubelastende activiteiten).

5.1. Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de Erfgoedverordening, de Geurverordening en de Bruidsschat. Voor deze planlocatie geldt dat deze in het omgevingsplan van rechtswege een agrarische bedrijfsfunctie heeft, zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2.

5.2. Strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege

De gevraagde ontwikkeling past niet binnen de huidige agrarische bedrijfsfunctie. Daarom is een algehele wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie nodig, waarbij de hoofdfunctie van de locatie wijzigt in een bijzondere woonfunctie.

⁵ <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/omgevingsplan/omgevingsplan-rechtswege/bruidsschat-omgevingsplan/>

6. Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk komen diverse aspecten aan de orde die relevant zijn voor functies of ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied, zoals cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, water en milieuaspecten. Per onderdeel wordt het beleid en/of wetgeving (voor zover niet reeds beschreven in hoofdstuk 3) weergegeven, waar vervolgens het plangebied aan wordt getoetst, gevolgd door de eventuele consequenties voor het bestemmingsplan.

6.1. Bedrijven en milieuzonering

Er wordt met dit plan een agrarische bedrijfsbestemming aan de Bisschopweg 55 in Lunteren opgeheven en daarvoor in de plaats wordt een (bijzondere) woonfunctie geïntroduceerd. Op het voormalige erf worden in totaal 14 woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Voormalige bedrijfswoning Bisschopweg 55 krijgt een reguliere woonbestemming en blijft onderdeel van het nieuw te vormen collectieve woonerf.

Voor dit plan zijn twee aspecten van belang:

- er moet ter plaatse van de planlocatie een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd zijn.
- omliggende bedrijven mogen door deze nieuwe ontwikkeling geen belemmeringen ondervinden voor hun bedrijfsvoering, inclusief de ontwikkelingsmogelijkheden daarvan.

Bisschopweg 55 Lunteren ligt in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. In de directe omgeving van het perceel liggen hoofdzakelijk woonbestemmingen (sommige met kleinschalige agrarische activiteiten) en nog enkele volwaardige veehouderijen. Het betreft een paardenhouderij aan de Barneveldseweg 13 Lunteren op ongeveer 180 meter afstand en een melkrundveebedrijf aan de Bisschopweg 39 Lunteren, op een afstand van zo'n 240 meter. De veehouderij aan de Bisschopweg 51 Lunteren, op een afstand van circa 280 meter, is recent beëindigd. Deze locatie heeft inmiddels een woonbestemming gekregen.



luchtfoto huidige situatie



Impressie van de nieuwe situatie

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Bij de beoordeling of in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming(en) is gekeken naar geur vanuit de omliggende veehouderijen op de toe te voegen woningen.

Geur

Met dit bestemmingsplan worden een aantal woningen toegevoegd in het buitengebied. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden tussen het emissiepunt van een stal van een veehouderij en de gevel van het geurgevoelige object. De afstand tussen het dichtstbijzijnde emissiepunt van de paardenhouderij aan de Barneveldseweg 13a Lunteren en de beoogde gevel van de meest zuidelijk gelegen toe te voegen woning bedraagt ca. 180 meter. De melkveehouderij aan de Bisschopweg 39 Lunteren is op grotere afstand gelegen.

De afstand tot deze veehouderijen voldoet ruimschoots aan de wettelijk minimaal vereiste afstand, zodat in dat opzicht in het plangebied een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

Toetsing geurbelasting

Naast een aan te houden afstand dient ook getoetst te worden aan de maximaal toegestane geurbelasting, welke veroorzaakt wordt door intensieve veehouderijen. In dit geval zijn er geen intensieve veehouderijen op korte afstand gelegen. De dichtstbij gelegen bestemming waar formeel ook intensieve veehouderij is toegestaan ligt op zo'n 300 meter afstand en wordt reeds beperkt door diverse burgerwoningen in de directe omgeving. Omschakeling naar een meer intensieve vorm van veehouderij is hier niet mogelijk. Vanwege deze ruime afstand en de reeds aanwezige beperkingen is de geurbelasting op de nieuwe woningen naar verwachting dusdanig gering dat een goed woon- en leefklimaat ter plaatse zonder meer is gegarandeerd.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. Hierin staat dat bij een ruimtelijk besluit de gevolgen voor de luchtkwaliteit getoetst moet worden. Om te bepalen of de kwaliteit van de lucht ter plaatse voldoet aan de eisen uit de Wet milieubeheer en de daarop gebaseerde regelgeving, dient bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek gedaan te worden naar de luchtkwaliteit.

De volgende grenswaarden gelden voor fijn stof:

- 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie;
- 50 µg/m³ als vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 etmalen per kalenderjaar mag worden overschreden.

Er is beoordeeld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het nieuwe woonerf aanvaardbaar is. Hierbij is gekeken naar de invloed van de fijn stof uitstoot van de omliggende veehouderijen. In de omgeving liggen geen veehouderijen met een relevante fijn stof emissie (>500 kg per jaar). Er is daarom geen berekening gemaakt van de luchtkwaliteit. De verwachting is dat ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Geen belemmeringen voor omliggende veehouderijen

De dichtstbijzijnde paardenhouderij aan de Barneveldseweg 13a Lunteren ligt, gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot de gevel, op ongeveer 180 meter afstand. De te realiseren woningen betreffen zogenaamde ruimte-voor-ruimte-woningen. Daarvoor gelden volgens de Wet geurhinder en veehouderijen alleen vaste afstanden tot aan stallen van veehouderijen. Daarom hoeft niet specifiek getoetst te worden aan de voorgrondbelasting van geur. Als aan de vereiste afstanden wordt voldaan worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de dichtstbijzijnde veehouderijen niet beperkt door het voorgenomen plan.

Conclusie

Aan de Bisschopweg 55 te Lunteren is het, gezien vanuit de ligging ten opzichte van de omliggende veehouderijen mogelijk om het agrarisch bedrijf om te vormen tot wonen (erfwonen).

6.2 Bodem

Algemeen

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- 1 het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- 2 het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- 3 het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, moet vanwege artikelen 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of -vergunning.

Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Nota Bodembeheer Regio De Vallei

Volgens paragraaf 4.1 van Nota bodembeheer Regio De Vallei geldt dat als uit een Historisch Onderzoek (NEN5725) blijkt dat er geen aanleiding is om bodemverontreiniging te verwachten op de planlocatie, de bodemkwaliteitskaart dan kan worden gebruikt als bewijs voor de bodemkwaliteit in de volgende procedures:

1. bodemtoets omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
2. bodemtoets planwijziging.

Hierbij geldt de voorkeursvolgorde voor bewijsmiddelen van milieuhygiënische bodemkwaliteit zoals beschreven in paragraaf 2.1 van deze Nota.

Als uit het Historisch Onderzoek blijkt dat er wel een vermoeden van bodemverontreiniging op de locatie is, dan is er geen vrijstelling van bodemonderzoek mogelijk. De bodemkwaliteitskaart kan dan niet worden gebruikt als bewijsmiddel van de bodemkwaliteit op de locatie.

Bodemkwaliteitskaart

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is. Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling voor bodemonderzoek. Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders vrijstelling kan verlenen van de bodemonderzoeksplicht, omdat al bruikbare recente gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit. Vrijstelling kan ook worden verleend indien uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein onverdacht is voor bodemverontreinigingen.

Plansituatie

Op deze bestemmingswijziging is geen vrijstelling voor bodemonderzoek van toepassing omdat de locatie verdacht is voor bodemverontreinigingen door het gebruik als agrarisch erf. In verband met de voorgenomen nieuwbouw van woningen is in maart 2023 een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest in bodem uitgevoerd. Aansluitend is nog een nader, meer specifiek onderzoek gedaan:

- Milieuhygiënisch vooronderzoek conform de NEN 5725, Locatie Lunteren Bisschopweg 55, BOOT, kenmerk P23-0162-004, d.d. 27 maart 2023
- Briefrapportage bodemonderzoek Bisschopweg 55 Lunteren, BOOT, kenmerk P23-0162-028, d.d. 27 maart 2023
- Verkennend en nader bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707, Locatie Lunteren Bisschopweg 55, BOOT, kenmerk P23-0162-046, d.d. 19 september 2024

Tijdens het meest recente (nader) bodemonderzoek zijn de volgende resultaten naar voren gekomen:

- In de grond op het terrein zijn maximaal lichte verontreinigingen met zware metalen en enkele bestrijdingsmiddelen gemeten. Ook zijn plaatselijk verhoogde concentraties met PFAS gemeten, maar deze zijn veelal lager dan de achtergrondwaarden. Alleen de concentratie PFOS overschrijdt de toetsingswaarde. De concentratie is echter ruim lager dan de Indicatieve Niveaus voor Ernstige Verontreiniging (Inev) en de tussenwaarde.

- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties met zware metalen en benzeen gemeten. Bij o.a. de mestopslag zijn in eerste instantie sterk verhoogde concentraties met zink en koper en een matig verhoogde concentratie met nikkel gemeten. Deze concentraties zijn na herbemonstering niet bevestigd. Bekend is dat bij tenminste 1 andere locatie in de gemeente Ede waar een nertsenfokkerij zat, sterk verhoogde concentraties met zink in het grondwater voorkomen. Daarom worden deze resultaten geïnterpreteerd als heterogeen voorkomend en wordt geconcludeerd dat in het grondwater op de locatie licht tot sterk verhoogde concentraties aan koper, nikkel en zink kunnen voorkomen.
- In de asbest inspoelzone langs de zuidzijde van het asbestdak van de varkensschuur is een sterke verontreiniging met respirabele asbestvezels aanwezig. De gemeten concentratie (23 mg/kg ds.) overschrijdt de Interventiewaarde van 10 mg/kg ds. voor losse vezels.
- Bij de asbestbeschoeiing langs de watergang/greppel op het oostelijk deel van het terrein is in het talud een sterke verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig.

Conclusie

De sterke verontreinigingen met asbest in de asbestinspoelzone en in het talud langs de greppel dienen te worden gesaneerd. De sanering bij de asbestinspoelzone dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de sloop van de schuur, zodat de inspoelzone nog herkenbaar aanwezig is.

De overige resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de functiewijziging. De licht tot sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater leiden mogelijk tot een gebruiksbepijking van het grondwater. Een eventuele aanvullende risicobepijking kan uitsluitel geven of er gebruiksbepijkingen zijn.

De bodemkwaliteit is met het uitgevoerde bodemonderzoek voldoende vastgelegd.

Conventionele explosieven

Het terrein is niet verdacht voor gedumpte conventionele explosieven (CE).

6.3 Geluid (verkeerslawaa)

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid (verkeerslawaa). Geluid van activiteiten komt in paragraaf 6.8 Activiteiten en milieuzonering aan bod.

Algemeen

Bij het toelaten of wijzigen van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw moet de aanvaardbaarheid van geluid voor de bescherming van de gezondheid en het milieu worden beoordeeld. De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting is onder de Omgevingswet vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Regels over geluid in het omgevingsplan moeten voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ook als er geen instructieregels van toepassing zijn op een situatie, moet het bevoegd gezag zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 Ow).

Geluidgevoelig gebouw

De toegelaten gebruiksfunctie van een gebouw bepaalt of het als geluidgevoelig is aangemerkt. Wat een 'geluidgevoelig gebouw' is staat beschreven in artikel 3.21, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Daarin is te lezen dat een geluidgevoelig gebouw een gebouw is of een gedeelte van een gebouw met een:

- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woningen, verzorgingshuizen, woonwagens en woonschepen);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

In het tweede lid van dit artikel is te lezen dat geen sprake is van een geluidgevoelig gebouw als in het omgevingsplan is bepaald dat in een bepaalde ruimte van het gebouw geen geluidgevoelige ruimte is toegelaten. Deze uitzondering geldt echter niet voor een woonschip of woonwagen.

Tot slot bepaald het derde lid van het genoemde artikel dat onder een geluidgevoelig gebouw ook wordt verstaan een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Geluidgevoelige ruimte

Een geluidgevoelige ruimte is een verblijfsruimte of verblijfsgebied binnen een 'gevoelig gebouw' (artikel 3.22, lid 1, onder a Bkl). Ook een bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van een woonfunctie van een verzorgingshuis (bijvoorbeeld een recreatiezaal), is een geluidgevoelige ruimte. Geen geluidgevoelige ruimte is een verkeersruimte (bijvoorbeeld een gang), toiletruimte, badruimte of een technische ruimte. Woonwagens en 'drijvende woonfuncties', zoals woonarken en woonschepen, hebben ook geen geluidgevoelige ruimten (artikel 3.22, lid 2 Bkl).

Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied ligt langs een weg of spoorweg. Het is het gebied waarbinnen het geluid door die geluidbron hoger kan zijn dan de standaardwaarde (zie hieronder). De omvang van het geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de bron.

Basisgeluidemissie (bge)

Het bestuursorgaan bewaakt de ontwikkeling van het geluid met de basisgeluidemissie. De basisgeluidemissie is het referentieniveau van het geluid door lokale (spoor)wegen. De bge is het referentieniveau (nul-situatie) van het geluid door lokale (spoor)wegen. Het bestuursorgaan bewaakt de toename van het geluid ten opzichte van de bge. Het bevoegd gezag legt de bge vast in het geluidregister. Na vastleggen monitort het bevoegd gezag de ontwikkeling van het geluid. Bij een toename van 1.5 dB van de geluidemissie ten opzichte van de bge overweegt de gemeente of maatregelen nodig zijn.

Systematiek van geluidproductieplafonds

Het geluid van rijkswegen, hoofdspoorwegen en provinciale wegen wordt beheerst via de systematiek van geluidproductieplafonds. Er is een maximum aan de hoeveelheid geluid dat zij mogen maken. De gemeente moet bij het inpassen van woningen in het aandachtsgebied langs (spoor)wegen uitgaan van dit maximum.

Het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen een aandachtsgebied van een (spoor)weg

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied bevatten de instructieregels een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid beoordeelt: *“Een plan voorziet erin dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde (art. 5.78l en 5.78s, lid 4 Bkl). Dit is het uitgangspunt in de regelgeving. De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Voldoen aan de standaardwaarde leidt over het algemeen tot een maatschappelijk aanvaardbaar beschermingsniveau.”*

Bij meer geluid dan de standaardwaarde gelden eisen (art. 5.78l en 5.78s, lid 5 Bkl). Meer geluid dan de grenswaarde is niet toegestaan, op enkele uitzonderingen na (art. 5.78l en 5.78s, lid 5 Bkl).

Tabel: Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel bij toelaten van een geluidgevoelig gebouw en aanleg of aanpassen (spoor)weg.

Geluidbronsort	Standaardwaarde in Lden (dB)	Grenswaarde in Lden (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70

Overschrijding standaardwaarde tot en met grenswaarde

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als wordt voldaan aan volgende voorwaarden:

- er geen geluidbeperkende maatregelen getroffen kunnen worden om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78u, lid 1a Bkl). In het derde lid van het genoemde artikel is bepaald dat geluidbeperkende maatregelen in aanmerking worden genomen als die financieel doelmatig zijn en daartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
- de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk worden beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78u, lid 1, onder b Bkl). Het betrokken bestuursorgaan voorkomt een toename van het geluid zoveel mogelijk (inspanningsverplichting).
- het gecumuleerd geluid wordt beoordeeld (art. 5.78ac Bkl).
- het gezamenlijk geluid wordt bepaald (art. 5.78ad Bkl).
- het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel bij het overwegen van geluidbeperkende maatregelen wordt betrokken (art. 5.78ab, lid 1 Bkl).

Indirecte akoestische effecten

Een plan kan leiden tot indirecte akoestische effecten. Dit zijn effecten die ontstaan door verandering van verkeer op wegen in de omgeving of door verandering in de geluidsoverdracht bij bestaande geluidgevoelige gebouwen. Deze effecten moeten worden beoordeeld.

Toelaten van een ontwikkeling (bijvoorbeeld de aanleg van een weg of ontwikkeling van een woonwijk of bedrijventerrein) kan leiden tot een verkeerstoename op wegen in de omgeving. Hierbij moet ervoor worden gezorgd dat het geluid op een geluidgevoelig gebouw door wegen waarover geen besluit wordt genomen, niet méér toeneemt dan 1,5 dB (art. 5.78af, lid 1 Bkl). Deze toename bepaalt het bevoegd gezag ten opzichte van de situatie in het maatgevende jaar zonder de wijziging. Het omgevingsplan kan ook voorzien in een toename van meer dan 1,5 dB (art. 5.78af, lid 2 Bkl). Dit is alleen mogelijk onder de volgende voorwaarden (art. 5.78af, lid 3 tot en met 5 Bkl):

- er zijn geen geluidbeperkende maatregelen mogelijk die financieel doelmatig zijn en waartegen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan.
- de toename van geluid door het treffen van geluidbeperkende maatregelen wordt zoveel mogelijk beperkt.
- het geluid is niet hoger dan de grenswaarde (art. 5.78af, lid 3, onder c Bkl). Tenzij zwaarwegende economische belangen of zwaarwegende andere maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen (art. 5.78ag Bkl). (Deze situatie is in de praktijk niet voorgekomen en het is ook

- niet de verwachting dat deze situatie zich voordoet.)
- het bevoegd gezag beoordeelt de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid op het geluidgevoelige gebouw.

Binnenwaarde

Indien meer geluid wordt toegestaan dan de standaardwaarden, dan moet geborgd worden dat het geluid voldoet aan de grenswaarden voor geluidgevoelige ruimten (binnenwaarde). Bij overschrijding van de standaardwaarde is het gezamenlijk geluid het uitgangspunt voor bepaling van de gevelwering. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is niet kleiner dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB (of 35 dB(A) bij activiteiten (zoals bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2. van het bkl)). Bij een niet geluidgevoelige gevel wordt bij het vaststellen van de benodigde gevelwering van die gevel uitgegaan van het gezamenlijk geluid op die gevel, verhoogd met 3 dB.

De initiatiefnemer is verplicht (met bouwakoestisch onderzoek) om aan te tonen welke extra geluidsisolerende maatregelen aan de gevels getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hiervoor kan bouwakoestisch onderzoek nodig zijn.

Bouwregels woning

In het Bbl staan voor drie belangrijke bronnen van geluid bouwregels om geluidhinder te voorkomen:

- geluid uit de omgeving (geluidweringseisen afhankelijk van het gezamenlijke geluid op de gevel) (paragraaf 4.3.1 Bbl)
- geluid van installaties, zoals toilet en verwarming (paragraaf 4.3.2 Bbl)
- geluid van andere ruimten, ook van andere woningen (contactgeluid) (paragraaf 4.3.4 Bbl)

Bij het ontwerp van een woning wordt met het geluid van installaties en het geluid van burens met deze regels rekening gehouden. Voor deze rijksregels is het niet mogelijk om maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Nadere bepalingen bij overschrijding standaardwaarde tot en met grenswaarde

Om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaard geluid voor de bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er nadere bepalingen bij een overschrijding van de standaardwaarde tot en met de grenswaarde. Deze hebben betrekking op de volgende aspecten:

- voorkeursvolgorde geluidsbeperkende maatregelen;
- geluidsluwe gevel;
- geluidsluwe buitenruimte;
- woningindeling en gebruik van de woning(en);
- afschermende werking;
- niet-geluidgevoelige gevel (dove gevel)
- beoordeling van cumulatie van geluid

Geluidkwaliteit van de woning

Mensen verblijven voor lange tijd in of bij hun woning. Sommige bezigheden vragen om rust. Zoals het voeren van een gesprek, lezen, leren en slapen. Geluid kan deze bezigheden verstoren. Geluidsoverlast kan slaapverstoring, stress en ergernis veroorzaken en bij hogere geluidsniveaus ook hart- en vaatziekten, leerachterstand en sociale verstoring. Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mag er daarom niet te veel geluid van buiten in de woning komen. Ook niet als er ramen open staan. De mogelijkheid om in rust buiten te verblijven, zorgt ook voor meer woongenot.

De geluidskwaliteit van een woning is daarnaast sterk verbonden met de omgeving. In een woonwijk worden door bewoners hogere eisen gesteld aan de geluidskwaliteit van de buitenruimte rond de woning. Hogere eisen dan op een bedrijventerrein of in het centrum van de stad.

Belang van nachtrust

Voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in elk geval nachtrust van essentieel belang. In dat verband is belangrijk dat geslapen kan worden met geopend raam bij een aanvaardbare geluidbelasting. Het merendeel van de bevolking wil, vooral in de zomer, met open raam slapen. Dit wordt met de warmere zomers steeds meer van belang. Hierbij wordt mede in ogenschouw genomen dat de keuze van een bewoner om een raam wel of niet te kunnen openen – en daarbij de mogelijkheid heeft om met open raam te slapen – bijdraagt aan het vergroten van het wooncomfort en het verlagen van de hinder (door meer eigen controle).

Voorkeursvolgorde van geluidbeperkende maatregelen

Ten behoeve van het terugdringen van de geluidsbelasting dienen achtereenvolgens de volgende soorten maatregelen te worden gezien:

- 1 maatregelen aan de bron (geluidsreducerende wegdekverharding, verminderen verkeer, verlagen snelheid, maatregelen bij bedrijven);
- 2 maatregelen in het overdrachtsgebied tussen bron en ontvanger (geluidsafscherming, vergroten afstand tussen bron en ontvanger);
- 3 maatregelen bij de ontvanger (dove gevels/vliesgevels, gevelisolatie maatregelen)

Geluidsluwe gevel

Bij een overschrijding van de standaardwaarde tot en met de grenswaarde wordt het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidsluwe gevel betrokken (art. 5.78ab Bkl). Een geluidsluwe gevel wordt onder de Omgevingswet gedefinieerd als: 'een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid'. In een geluidsluwe gevel kunnen ramen en deuren worden geopend zonder dat daarbij veel geluid in de woning doordringt. De volgende bepalingen, om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een aanvaard geluid voor de bescherming van de gezondheid en het milieu, zijn van toepassing:

1. Woningen dienen voorzien te zijn van tenminste één geluidsluwe gevel:
 - de geluidsbelasting op de gevel van de geluidsluwe gevel bedraagt ten hoogste de standaardwaarde vanwege wegverkeerslawaai (alle wegen samen) en de standaardwaarde vanwege industrielawaai.
 - een geluidsluwe zijde kan ook bestaan uit een bouwkundige maatregel zoals een loggia of een serre.
2. Bij het berekenen van de geluidsluwe gevel wordt uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting op de gevel van bronnen als genoemd onder de Omgevingswet. De gecumuleerde geluidbelasting per bronsoort (wegverkeer, spoorverkeer of industrie) mag dus niet hoger zijn dan de standaardwaarde. Wanneer per woning ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikt over een raam waar de geluidbelasting voldoet aan de standaardwaarde en het raam beschikt over zodanige spui-ventilatie dat voldaan wordt aan de desbetreffende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dan wordt aan de eis van een geluidsluwe gevel voldaan.
3. De geluidsluwe gevel dient voor de aanvaardbaarheid van geluid van voldoende omvang te zijn.
4. Slaapkamers (tenminste 1) dienen zoveel als mogelijk aan de geluidsluwe gevel te worden gerealiseerd.

Geluidsluwe buitenruimte

Volgens het Bbl voorziet een buitenruimte bij een woning in de fundamentele menselijke behoefte om in contact te kunnen staan met de omgeving. Wanneer de geluidsluwe gevel naast ramen en deuren ook een buitenruimte kent, zoals een balkon, is deze bij voorkeur stil, zodat bewoners daar 'stil' kunnen verblijven. Hierbij wordt het niveau van het geluid bepaald dat invalt op de gevel op een hoogte tot 1,5 meter (gemeten vanaf de vloer van de buitenruimte en op de gevel, zonder geluidreflectie op de gevel). Als daar voldaan wordt aan de standaardwaarde (eventueel na afscherming met balustrade, met een minimale hoogte van 1,2 meter) is er sprake van een geluidsluwe buitenruimte. Zo'n ruimte draagt bij aan een verbetering van het woonklimaat en wordt onafhankelijk van de geluidsluwe gevel gemotiveerd en getoetst. Indien ramen en deuren achter het balkon een geluidsluwe gevel vormen, wordt de geluidbelasting hierop berekend.

Woningen dienen dus voorzien te zijn van een geluidsluwe buitenruimte; indien geen geluidsluwe buitenruimte mogelijk is, kunnen serres of afsluitbare balkons (loggia's) worden toegepast. Indien een afzonderlijke buitenruimte niet kan worden gerealiseerd kan worden gedacht aan een gezamenlijke geluidsluwe buitenruimte.

Afscherming door eerstelijns bebouwing (indien van toepassing)

Indien sprake is van een (zeer) hoge geluidsbelasting dan wordt de eerstelijns bebouwing ten opzichte van de bron zodanig gesitueerd dat zij bijdraagt aan de afscherming van het erachter gelegen gebied.

Niet-geluidgevoelige gevel (dove gevel)

Als een geluidgevoelig gebouw wordt toegelaten in een omgeving waar de grenswaarde wordt overschreden, is het mogelijk om alleen bouwkundige maatregelen te treffen ter plaatse van een raam of deur die open kan (zie art. 5.78y van het Bkl). Er zijn twee kwalificaties te geven:

- 1) niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen
- 2) niet-geluidgevoelige gevel

Ad 1) Een niet-geluidgevoelige met bouwkundige maatregelen is een gevel die 2 typen maatregelen kan hebben. Dat kunnen maatregelen zijn die ervoor zorgen dat de gevel geen te openen delen bevat. Het kunnen ook maatregelen zijn die zorgen dat het geluid op de te openen delen die direct grenzen aan een verblijfsgebied of niet-gemeenschappelijke verkeersruimte, niet hoger is dan de grenswaarde.

Ad 2) Een niet-geluidgevoelige gevel is een gevel die na een belangenafweging in het omgevingsplan de aanduiding 'niet-geluidgevoelig' krijgt. Een niet-geluidgevoelige gevel kan alleen worden toegepast als het onvermijdelijk is. En waar het ook niet mogelijk is om maatregelen te nemen.

Omdat het toepassen van dove gevels het gebruiksgemak beperkt, wordt in beginsel ten hoogste één dove gevel per bouwlaag toegestaan. Een uitzondering hierop zijn hoekwoningen in een hoogbouw appartementencomplex. In deze situatie mogen maximaal twee dove gevels aanwezig zijn, waarvan één de zijgevel betreft. Wanneer een woning wordt uitgevoerd met een dove gevel dient deze nog altijd te beschikken over een geluidsluwe gevel. Een geluidsluwe gevel is hierbij niet georiënteerd op dezelfde geluidbron als de dove gevel.

Cumulatie van verschillende soorten geluidsbronnen

Wanneer een locatie door verschillende geluidsbronnen wordt belast tot boven de standaardwaarde, dient cumulatie van alle geluid in de beoordeling te worden betrokken. Op grond van de regelgeving mag de gecumuleerde geluidbelastingen niet leiden tot een onaanvaardbare geluidbelasting. Er treedt in ieder geval een onaanvaardbare geluidbelasting op als de gecumuleerde waarde meer dan 3 dB hoger is dan de grenswaarde; 3 dB komt overeen met een verhoging van de geluidbelasting die als significant hoger wordt ervaren. In die gevallen kan er niet gebouwd worden of er moeten oplossingen mogelijk zijn zoals in deze paragraaf beschreven.

6.4 Luchtkwaliteit

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. In afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstof- dioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het algemeen alleen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer activiteiten worden toegestaan die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ter bescherming van de gezondheid wordt de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit vooral beoordeeld in aandachtsgebieden. In deze gebieden kunnen omgevingswaarden worden overschreden. Beoordeeld worden alleen de plekken waar mensen worden blootgesteld aan luchtvervuiling. Er zijn daarom ook locaties waar nooit toetsing nodig is. Voor de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit moet in ieder geval aan de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2 worden voldaan.

Aandachtsgebieden fijnstof

In een aantal gemeenten is de fijnstofconcentraties relatief hoog door veehouderijen. Dit zijn volgens het Bkl de aandachtsgebieden fijnstof (artikel 5.51, lid 3). Gemeente Ede is één van de acht gemeenten in Nederland die is aangewezen als aandachtsgebied fijnstof.

Bijdrage aan de luchtkwaliteit

Als het gaat om de bijdrage van een activiteit aan de luchtkwaliteit, dan is deze toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- de activiteit per saldo niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- de activiteit draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering is het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook komen te vervallen.

Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Locaties waar geen toetsing nodig is

De instructieregels van de artikelen 5.50 en 5.51 gelden niet voor locaties waar de bescherming van de gezondheid niet of nauwelijks relevant is. Op locaties die aan één van de volgende criteria voldoen, is geen toetsing of monitoring van de luchtkwaliteit nodig:

- mensen er relatief kort verblijven (blootstellingscriterium)
- het gaat om arbeidsplaatsen (artikel 2.2 Bkl)
- mensen daar niet kunnen komen (toepasbaarheidsbeginsel), bestaand uit: locaties waar het publiek niet kan komen en waar geen vaste bewoning is
- de rijbaan en middenberm van wegen, tenzij voetgangers toegang hebben tot de middenberm.

Representatieve blootstelling

De luchtkwaliteit wordt beoordeeld op plaatsen waar representatieve blootstelling is. Dit betekent dat de blootstelling representatief is voor de plaats en de gemiddelde tijdsduur waarop iemand wordt blootgesteld. De gemiddelde tijdsduur van blootstelling moet daarbij *significant* zijn ten opzichte van de *middelingstijd van de omgevingswaarde*.

Voorbeeld

Toetsing aan de 24-uurgemiddelde concentratie PM10 in een park kan relevant zijn. Want de verblijftijd in een park is vaak significant ten opzichte van de middelingstijd van deze omgevingswaarde (24 uur). Maar op dezelfde plek is toetsing aan de jaargemiddelde concentratie NO2 waarschijnlijk niet nodig. Want de verblijftijd in een park is over het algemeen niet significant ten opzichte van de middelingstijd van deze omgevingswaarde (jaar).

Gemeentelijk beleid gevoelige functies

Door maatregelen te nemen om de luchtkwaliteit te verbeteren is veel gezondheidswinst te bereiken. Ede heeft in januari 2020 samen met de andere gemeentes in de regio Foodvalley het Schone Lucht Akkoord (SLA) ondertekend. De ambitie van het SLA is de uitstoot van voor gezondheid relevante stoffen verder te beperken, om zo in 2030 minimaal 50 procent gezondheidswinst ten opzichte van 2016 te behalen. Het gaat hierbij om gezondheidseffecten ten gevolge van blootstelling aan de uitstoot van Nederlandse bronnen. In het SLA is verder als doelstelling opgenomen dat partijen streven naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit om gezondheidswinst voor iedereen in Nederland te realiseren. In de algemene afspraken en verplichtingen is in het SLA opgenomen dat een gemeente een aanpak uitwerkt om de negatieve gezondheidseffecten bij hooggevoelige groepen te beperken. In de omgevingsvisie Ede 2040 is hiervoor beleid voor gevoelige functies opgenomen:

“Mensen met een kwetsbare gezondheid moeten extra worden beschermd. Daarom hanteren we in de gemeente Ede de landelijke GGD-richtlijnen voor luchtkwaliteit bij realisatie van nieuwe voorzieningen voor ouderen, mensen met een kwetsbare gezondheid en voor onderwijs of (kinder)opvang voor minderjarigen. Bij bijzondere omstandigheden of belangen en na advies van de GGD, kan hiervan eventueel worden afgeweken. Ook kunnen ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld de toename van elektrisch vervoer, aanleiding zijn om het beleid te versoepelen. Voor gevoelige groepen nabij veehouderijen hanteren we voor luchtkwaliteit, geur en gezondheid de landelijke GGD-richtlijnen voor veehouderijen als leidraad. Toepassing is altijd maatwerk op basis van een zorgvuldige afweging van elk initiatief en de lokale omstandigheden.”

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de luchtkwaliteit worden de onderstaande uitgangspunten bij de afweging betrokken. Deze zijn gebaseerd op advisering door de GGD (GGD-richtlijn medische milieukunde: Luchtkwaliteit en gezondheid (2023) en de GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid 2020)). Op basis van lokale afspraken tussen gemeenten en de GGD wijken de adviezen voor veehouderijen op een aantal punten af van de landelijke richtlijn.

Wegverkeer; geen nieuwe gevoelige functies binnen:

- Rijksweg: 150 meter
- Buitenstedelijke weg (>10.000 verkeersbewegingen/etm.): 50 meter
- Binnenstedelijke weg (>10.000 verkeersbewegingen/etm.): 25 meter

Veehouderijen; geen nieuwe gevoelige functies binnen:

- Veehouderijen (varkens- en pluimveehouderijen): 250 meter
Rund-/melkveebedrijven: deze bedrijven worden buiten beschouwing gelaten bij het bepalen van de afstand tussen gevoelige bestemming en veehouderijen, omdat de uitstoot van dit type bedrijven over het algemeen veel kleiner is dan die van varkens- en pluimveehouderijen.
- Veehouderijdichtheid: 15 veehouderijen binnen een straal van 1 km
Dit zegt iets over de situatie in een groter gebied door cumulatie van emissies van veehouderijen (inclusief rundvee). In de huidige werkwijze wordt dit criterium vooral toegepast in gevallen waarbij er ook een veehouderij (pluimvee, varkens) binnen 250 meter ligt. Bij toepassing, zoals in de richtlijn als eigenstandig criterium, kunnen er situaties optreden waarbij er in de directe omgeving van de gevoelige bestemming geen belangrijke bronnen zijn. Daarom wordt de beoordeling per geval toegepast.
- Geitenhouderijen: 500 meter
Er wordt door de GGD bij de beoordeling van gevoelige bestemmingen uit voorzorg een afstand van 500 meter tot de gevoelige bestemming gehanteerd, i.p.v. de in de landelijke GGD-richtlijn geadviseerde 2 km. Binnen 2 km is er sprake van een verhoogd risico op longontsteking. Het risico op longontsteking neemt toe naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is en is het hoogst binnen 500 meter. Op 2 km afstand is er geen verhoogd risico meer. Het aanhouden van een minimumafstand van 500 meter is een maatschappelijke overweging, omdat de 2 km contour over hele kernen heen kan vallen en daardoor een te grote beperking geeft.

Woningen

De kern van GGD advisering is om bij nieuwe ontwikkelingen afstand tussen bronnen en gevoelige functies aan te houden. Bij voorkeur gaat het ook om woningen, aangezien in woningen hooggevoelige groepen kunnen verblijven (denk naast kinderen en ouderen ook aan mensen met luchtwegaandoeningen). Dit is mede gebaseerd op advisering door de gezondheidsraad.

Bij sportvelden en woningen is het niet altijd mogelijk om een locatie te vinden waarbij voldoende afstand kan worden gehouden, terwijl het belang van sport en wonen groot is. Wanneer het aanhouden van de adviesafstanden in een specifieke situatie niet lukt, en woningen of andere gevoelige functies gaan worden gebouwd op een plek dichtbij een bron, dan is het advies:

- Houd ook dan zo veel mogelijk afstand.
- Kies voor de minst ongunstige locatie, bijvoorbeeld langs de minst drukke weg of een locatie met afscherming.
- Neem maatregelen die emissies van de bron beperken.
- Neem maatregelen die de blootstelling van hooggevoelige groepen op de locatie beperken, bijvoorbeeld door te zorgen dat binnen een gebouw verblijfsruimten zoveel mogelijk aan de verkeersluwe zijde zijn. Win hierover advies in bij de GGD.

Toetsing

Deze functiewisseling leidt per saldo tot een verbetering van de lokale luchtkwaliteit aangezien een intensieve veehouderij wordt beëindigd en hiervoor in de plaats woningen komen. Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt volgens de Atlas voor de leefomgeving voldaan aan de in het Bkl opgenomen omgevingswaarden voor luchtkwaliteit. De nieuwe woningen voldoen tevens aan de advieswaarde van 250 meter tot veehouderijen voor gevoelige functies.

Conclusie

Voor het aspect luchtkwaliteit is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege.

6.5 OMGEVINGSVEILIGHEID

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect omgevingsveiligheid. Omgevingsveiligheid is het voorkomen, beperken en bestrijden van effecten van incidenten die (kunnen) leiden tot significante nadelige gevolgen voor een veilige fysieke leefomgeving en daarmee tot een ramp of crisis.

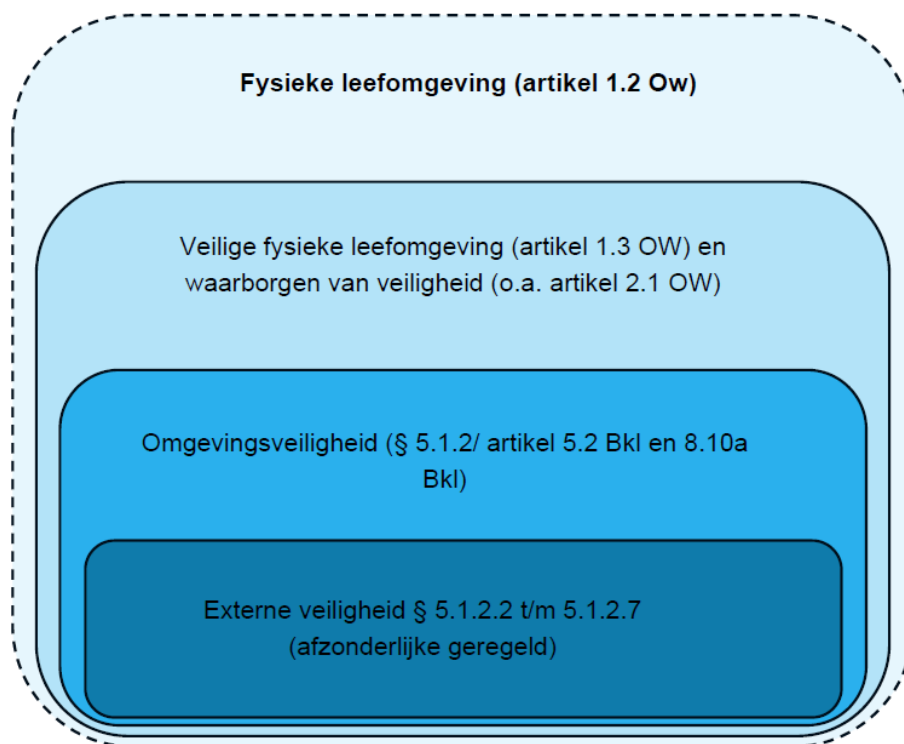
Algemeen

In de Omgevingswet is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen. Functies zoals wonen, werken, reizen en recreëren raken elkaar en dat brengt risico's met zich mee. Bijvoorbeeld risico op brand, een ongeluk met een gevaarlijke stof, natuurbrand of risico's bij extreem weer. Een bewuste inrichting van de fysieke leefomgeving levert een belangrijke bijdrage aan het creëren en/of behouden van een veilige leefomgeving. Deze veilige leefomgeving levert een belangrijke bijdrage aan de gezondheid van mensen en het creëren en/of behouden van een gezonde leefomgeving.

Een onderdeel van omgevingsveiligheid is externe veiligheid. Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's van windturbines en luchthavens vallen onder externe veiligheid. In de Omgevingswet staan niet alle wettelijke bepalingen over externe veiligheid. Zo staat er in andere wet- en regelgeving aanvullende bepalingen over mijnbouwactiviteiten en beperkingengebieden rond (militaire) luchthavens.

Andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we in Nederland rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen ervan beperken, hangen samen met:

- evenementen, denk aan: bereikbaarheid hulpdiensten, effecten extreem weer op evenement, natuurbrand, foodtrucks met gastanks die kunnen exploderen, vluchtcapaciteit, etc.
- energietransitie, denk aan: brand en/of ontploffing bij biomassacentrale, biovergisting, waterstof tankstation, verlies van wieken bij windmolens, etc.
- klimaat, denk aan: natuurbrand bij droogte, uitval van infrastructuur elektra en communicatie door windhozen en valwinden, wateroverlast (risico voor bereikbaarheid hulpdiensten bij ondergelopen tunnel), etc.
- overstroming, denk aan: evacuatiemogelijkheden, uitval van voorzieningen, wegen die niet berijdbaar zijn, etc.
- verdicht wonen, denk aan: vluchtwegen bij hoogbouw, vluchtcapaciteit bij smalle doorgangen en grote populatie.
- vitale infrastructuur, denk aan mogelijke effecten van een ramp of zwaar ongeval op vitale infrastructuur (drinkwaterleiding, stroomnet, mobiel netwerk, belangrijke verkeersader).



figuur: Omgevingsveiligheid in het domein en regels Omgevingswet

Wettelijk kader externe veiligheid bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen

De meest voorkomende activiteiten in gemeente Ede hebben betrekking op het gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste elementen uit het wettelijke kader voor deze activiteiten.

Kwetsbare gebouwen en locaties

In het Bkl (bijlage 4) staan 3 categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden:

- 1 zeer kwetsbaar (alleen gebouwen)
- 2 kwetsbaar (gebouwen en locaties)
- 3 beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties)

De nadruk ligt op de bescherming van de kwetsbare gebruiksfunctie van een gebouw en niet op de bescherming van het gebouw als geheel.

Een gebouw is 'zeer kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen. Het gaat om de volgende gebouwen: woonfunctie voor 24-uurszorg, basisschool, school voor minderjarigen met een lichamelijke of geestelijke beperking, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, gezondheidszorg met bedgebied (ziekenhuizen en verpleeghuizen), kinderopvang (excl. gastouderschap) en gevangenis.

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn. Het gaat bijvoorbeeld om: woonfunctie, bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, sportfunctie, school voor volwassenen, gezondheidszorg zonder bedgebied en locaties voor evenementen in de open lucht voor ten minste 5.000 personen. De overige gebouwen en locaties zijn beperkt kwetsbaar.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Het realiseren van zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare gebouwen en locaties is niet mogelijk binnen een plaatsgebonden risicocontour. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt dat rekening dient te worden gehouden met de relevante plaatsgebonden risicocontouren en aandachtsgebieden. Dat vraagt om een afweging en motivering (verantwoording).

Aandachtsgebieden (groepsrisico)

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is onder de Omgevingswet de methode om met het groepsrisico om te gaan. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen.

Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden:

- brandaandachtsgebied
- explosieaandachtsgebied
- gifwolkaandachtsgebied

Binnen deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied (art. 5.15 Bkl). Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is er een afwegingsruimte binnen een aandachtsgebied.

Het bevoegd gezag kan diverse maatregelen inzetten om mensen te beschermen binnen de aandachtsgebieden, zoals: afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied, aanvullende risicocommunicatie, beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron, vlucht- en schuilmogelijkheden, omgevingsmaatregelen of aanvullende bouwmaatregelen in een voorschriftgebied.

Locaties voor zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten worden aangewezen als voorschriftgebied. In een voorschriftgebied gelden aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw

Toetsing

Externe veiligheid

Volgens de Atlas voor de leefomgeving liggen de beoogde ontwikkelingen in dit plan niet binnen een brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebied. Met de beoogde ontwikkelingen worden geen nieuwe risicobronnen met brand-, explosie-, en/of gifwolkaandachtsgebieden toegevoegd.

Andere aspecten omgevingsveiligheid

Voor de andere aspecten voor een veilige fysieke omgeving waarbij we rampen of incidenten willen voorkomen of de gevolgen er van beperken, zijn er door de situering en beperkte omvang van de beoogde ontwikkelingen geen specifieke aandachtspunten. Er hoeven vanwege omgevingsveiligheid geen maatregelen genomen te worden.

Conclusie

Voor het aspect omgevingsveiligheid is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels. Voor het aspect omgevingsveiligheid is er met de beoogde ontwikkelingen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6 TRILLINGEN

Algemeen

Trillingen kunnen hinder geven aan personen, gebouwen en activiteiten door golfbewegingen via de bodem. Deze trillingen worden vooral veroorzaakt door weg- en railverkeer en industriële machines. De trillingen die voelbaar zijn, bestaan uit mechanische golvende bewegingen van materialen. Anders dan bij geluid vindt de overdracht niet plaats via de lucht (gasvormig medium), maar via vaste materie (bodem, vloeren, wanden en dergelijke). Trillingen nemen af naarmate de afstand tot de bron groter is.

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. De overheid moet bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in ieder geval rekening houden met het belang van het beschermen van de fysieke leefomgeving. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl zijn ten behoeve van de bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen ter voorkomen en beperking van trillinghinder. Het toepassingsbereik van deze instructieregels is gekoppeld aan een combinatie van trillinggevoelige gebouwen én aan op locatie toegelaten activiteiten. Dit houdt in, dat in het omgevingsplan dient te worden gewaarborgd dat activiteiten die daarin worden toegestaan niet leiden tot onaanvaardbare trillingen met een frequentie van 1 tot 80 Herz in trillinggevoelige ruimtes in trillinggevoelige gebouwen. De instructieregels voor trillingen uit het Bkl zijn echter niet van toepassing op doorgaand verkeer, spoorwegen en vaarwegen.

In de bruidsschat – die onderdeel is van het tijdelijke omgevingsplan - zijn regels opgenomen voor milieubelastende activiteiten met een trillingsemissie. De regels bieden trillinggevoelige gebouwen bescherming tegen trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt door een activiteit op een locatie. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen (artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat).

Toetsing

De beoogde nieuwe woningen zijn trillinggevoelige objecten. In de omgeving zijn echter geen spoorwegen of milieubelastende functies aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken op deze nieuwe woningen.

Conclusie

Voor het aspect trillingen is er geen sprake van strijdigheid met het omgevingsplan van rechtswege en zijn er geen maatregelen die moeten worden geborgd in de regels.

6.7 WATER

Algemeen

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- het waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- het waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- het in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- het realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Water- en Rioleringsprogramma 2024 - 2028. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede en Waterschap Vallei en Veluwe. De belangrijkste gidsprincipes voor de omgang met water, die in het Water- en Rioleringsprogramma worden beschreven zijn:

- we streven naar een duurzame en gezonde stad
- we blijven gebruikt water hygiënisch verantwoord verwerken
- we houden schoon water schoon
- we hanteren de trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- we gebruiken regenwater waar het valt
- we benutten de inrichting van de openbare ruimte
- we gebruiken water om de herkenbaarheid van woonmilieus te versterken
- we stellen hoge(re) eisen aan de bescherming tegen wateroverlast in gebieden met economische en bezoekersintensieve functies

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

Gevolgen voor het beheer van watersystemen

Uit de instructieregels van het Bkl volgt, dat de gemeenteraad rekening dient te houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. De opvattingen van de waterbeheerder moeten daarbij worden betrokken. Aldus is sprake van een motiveringsverplichting en een impliciete overlegverplichting. Beoogd wordt om op deze wijze bij ruimtelijke planprocessen vroegtijdig afstemming te laten plaatsvinden tussen de betrokken overheden, en gezamenlijk te zoeken naar manieren waarop ruimtelijke ontwikkelingen en waterbelangen optimaal kunnen samengaan.

Grondwater

De gemeente heeft een grondwaterzorgplicht (artikel 2.16 Ow). De gemeente moet in het openbaar gemeentelijk gebied maatregelen treffen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken. Het gaat hier wel om maatregelen die doelmatig zijn en niet tot de verantwoordelijkheid behoren van de waterbeheerder of de provincie. Om hier invulling aan te geven, kan de gemeente daarover regels in het omgevingsplan opnemen. Als gemeente zijn we aanspreekbaar (niet aansprakelijk) voor een eventuele grondwateroverlast- of onderlastsituatie. Bij grondwateroverlast is sprake van aantasting van de gebruiksfunctie van een perceel door een structureel (te) hoge grondwaterstand. Alleen de locaties waar de grondwaterstand gedurende meerdere jaren gemiddeld meer dan 11 dagen per jaar de geldende ontwateringsnorm (0,7 m – mv of 0,5 m – mv bij bouw zonder kruipruimte) overschrijden, worden aangemerkt als locaties met kans op grondwateroverlast. Als gemeente starten we een onderzoek als sprake is van structurele overlast en de perceeleigenaar aantoonbaar maatregelen op eigen terrein heeft getroffen om overlast te voorkomen. In grondwaterbeschermingsgebieden houden we rekening met de provinciale richtlijnen voor het infiltreren en/of onttrekken van grondwater.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied houden we in een zo vroeg mogelijk stadium rekening met (grond)wateraspecten. We beschouwen niet alleen de actuele grondwaterstand maar houden ook rekening met de invloed van grote (tijdelijke) onttrekkingen zoals sanering en bronnering. De voorkeursvolgorde bij nieuwe ontwikkelingen is ophogen-kruipruimteloos bouwen-draineren (grondwaterneutraal). Draineren is toegestaan tot maximaal de gemiddelde grondwaterstand. Hiervan mag alleen onderbouwd worden afgeweken. Bij ontwikkelingen binnen de grondwaterfluctuatietoneel zijn we extra alert op risico's van toekomstige grondwateroverlast.

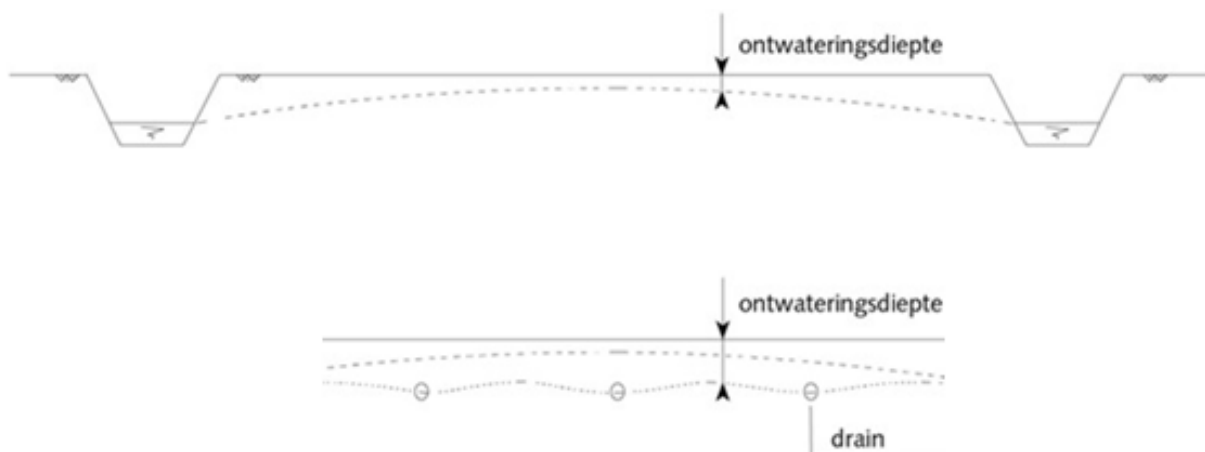
Bij de planning van grondwaterbeheer in stedelijk gebied houden we rekening met de aard en ligging van grondwaterverontreinigingen. Hierdoor kunnen we ongewenste verspreidingen voorkomen en kan eventueel werk met werk worden gemaakt.

De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. In de grondwaterfluctuatietone verwacht de provincie Gelderland in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand, die grondwateroverlast tot gevolg kan hebben. De grondwaterfluctuatietone ligt in het overgangsbied tussen Ede-laag en Ede-hoog in gebieden waar nu geen drainage ligt. Door bij nieuwe ontwikkelingen nu al rekening te houden met de klimaatfactor en trendanalyse (langjarige fluctuaties van de grondwaterstand onder invloed van de Hoge Veluwe) wordt grondwateroverlast in de toekomst voorkomen.

Panden moeten voldoen aan de bouwregelgeving. De ontwerpnormen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- woningen met kruipruimte 0,70 m - vloerpeil
- woningen zonder kruipruimte 0,50 m - vloerpeil
- tuinen en openbare groenvoorzieningen 0,50 m - maaiveld
- primaire wegen 0,90 m - kruin weg
- secundaire wegen + woonstraten 0,70 m - kruin weg

De ontwateringsdiepte is het verschil tussen de opbolling van de grondwaterstand en het object (zie afbeelding 1).



afbeelding: ontwateringsdiepte

Nieuwe drainage wordt niet aangesloten op de vuilwaterriolering. Voor drainagewater afkomstig van verontreinigde locaties geldt hiervoor een uitzondering. Dit water mag permanent worden geloosd op vuilwaterriolering.

Hemelwater

Met het oog op het doelmatig beheer van afvalwater kan afvloeiend hemelwater worden geloosd op of in de bodem, oppervlaktewater of in een schoonwaterriool. Het uitgangspunt is om relatief schoon hemelwater, grondwater en koelwater niet onnodig te vermengen met ander afvalwater. Het transporteren van relatief zuiver hemelwater via het vuilwaterriool heeft namelijk een aantal nadelen. Zo verlaagt dit het zuiveringsrendement van de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI's), legt dit onnodig beslag op de capaciteit van het vuilwaterriool en draagt dit bij aan het risico op het overstorten van het riool. Daarnaast zorgt het hemelwater niet meer voor aanvulling van de grondwaterstand.

Afvloeiend hemelwater wordt daarom alleen in een vuilwaterriool geloosd als het lozen op of in de bodem, in een schoonwaterriool of op een oppervlaktewaterlichaam redelijkerwijs niet mogelijk is en heeft hemelwaterinfiltratie de voorkeur. Hemelwater lozen op drukriolering is per definitie verboden.

Onder nieuwbouw verstaan we het ontwikkelen van nieuwe openbare ruimte en particuliere kavels in een gebied dat voorheen niet bebouwd was ('weiland'). Deze situatie biedt maximale vrijheid om doelmatig om te gaan met hemelwater. Onder herstructurering verstaan we aanpassing van de bestaande openbare ruimte en particuliere kavels. Bij het particuliere deel kan het gaan om sloop, verbouw en nieuwbouw of soms renovatie en hergebruik. Deze situatie biedt een redelijke vrijheid om doelmatig om te gaan met hemelwater, en daarom geldt de ontwerprichtlijn voor deze beide situaties.

Buitengebied

In het buitengebied vindt afwatering vaak plaats via een systeem van greppels en watergangen, die grotendeels zijn opgenomen in de Legger van het waterschap, en daarmee onder de Keur vallen. Een deel van de B- en C-watergangen zijn (gedeeltelijk) in beheer en eigendom van de gemeente. Uitgangspunt is dat deze sloten gehandhaafd dienen te blijven voor een goede werking van het watersysteem, ongeacht of het dempen van de watergang wel of niet is toegestaan vanuit de Keur van het waterschap. Deze watergangen hebben veelal een functie in het voorkomen van wateroverlast door behoud van een goede afwatering van de openbare wegen. Deze watergangen mogen dus niet door bewoners gedempt worden, ook niet als zij mede-eigenaar zijn van de grond.

Hoogten

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

Huishoudelijk afvalwater

In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke nieuwe woning een eigen huisaansluiting te krijgen, middels een eigen controleput. Voor nieuwe ontwikkelingen dienen huisaansluitingen via de website van de gemeente Ede aangevraagd worden. Dit geldt ook als geen nieuwe huisaansluiting nodig is maar er wel een vergroting van de hoeveelheid lozingsunits plaats vindt. Bedrijfsmatige lozingen in het buitengebied dienen alleen in overleg met de rioolbeheerder te gebeuren.

Toetsing

In het kader van de 'Verordening eenmalig rioolaansluitrecht 2017' dient elke woning een eigen huisaansluiting te krijgen, middels een eigen controleput. Ook de capaciteit van het bijbehorende gemaal dient toereikend te zijn voor het huishoudelijk afvalwater van de extra woningen. Kosten voor het aanleggen van nieuwe huisaansluitingen en/of aanpassingen aan het gemaal zijn voor de aanvrager.

Hemelwater dat valt op het verharde oppervlak van de percelen dient op eigen terrein te worden verwerkt. Hiervoor liggen rondom het perceel C-watergangen opgenomen op de Legger van Waterschap Vallei en Veluwe. Voor wijzigingen aan deze watergangen dient 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. Hemelwater dient af te stromen richting deze watergangen en niet aangesloten te worden op de drukriolering. Probeer afstromend hemelwater zoveel als mogelijk vast te houden en vertraagd af te voeren.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit omgevingsplan.

6.8 ECOLOGIE EN BIODIVERSITEIT

Omgevingswet en natuurbescherming

De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste deel van de inhoudelijke regels voor natuurbescherming hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

De Omgevingswet is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

Een project kan in strijd zijn met de Omgevingswet wanneer een ruimtelijke ingreep direct of indirect leidt tot het aantasten van verblijf- en/of rustplaatsen van de aangewezen, niet vrijgestelde beschermde soorten of hun leefgebied. Afhankelijk van de ingreep en de soort kan dan een omgevingsvergunning noodzakelijk zijn. Omgevingsvergunningen worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingreep vanwege een in de wet genoemd belang dient plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Zorgplicht

De Omgevingswet bevat een algemene zorgplicht (artikel 1.6 en 1.7 van de Omgevingswet). Het is verboden om een activiteit te verrichten of na te laten als daardoor aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is ten aanzien van natuur een aantal specifieke zorgplichten opgenomen. Deze specifieke zorgplichten hebben voorrang op de algemene zorgplicht. Deze specifieke zorgplichten gelden voor:

- activiteiten met gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied (artikel 11.6 Bal);
- flora- en fauna-activiteiten (artikel 11.27 Bal);
- activiteiten met betrekking tot houtopstanden (artikel 11.116 Bal).

Deze zorgplichten gelden voor iedereen die de activiteit uitvoert.

Onderdeel soortbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub g).

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

Onderdeel gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. In de gemeente Ede ligt het Natura 2000 gebied 'Veluwe' en het 'Binnenveld'. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Stikstof

Een van de aspecten die een effect kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden is stikstofdepositie. Dit vormt al jarenlang een knelpunt bij de besluitvorming over plannen en projecten, omdat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstofdepositie een probleem is voor de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen voor de voor stikstof gevoelige natuur in die gebieden. De hiervoor genoemde wetgeving beoogt een oplossing te bieden voor dit probleem. Het doel is het beschermen en ontwikkelen van kwetsbare, voor stikstof gevoelige natuur, terwijl tegelijkertijd economische ontwikkelingen mogelijk blijven.

Ontwikkelingen moeten individueel worden beoordeeld op gevolgen voor Natura 2000 gebieden. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van een ontwikkeling. Daarbij geldt dat in beginsel geen significante toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie op mag treden. Indien de berekende depositie groter is, dan dienen de gevolgen voor het Natura 2000 gebied nader te worden onderzocht in de vorm van een voortoets en/of een passende beoordeling. Daarbij kunnen onder andere de mogelijkheden voor intern of extern salderen in beeld worden gebracht.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Veluwe) bevindt zich ten oosten van de betreffende planlocatie op 1,5 kilometer afstand. Voor de ontwikkeling zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Hieruit volgt dat, voor zowel de de aanlegfase als de gebruiksfase, er geen rekenresultaten hoger dan $0,00$ mol/ha/jaar zijn.

Provinciaal beleid 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.

In het Gelders Natuurnetwerk geldt het 'Nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat er in de basis hier geen nieuwe initiatieven worden toegestaan. Er zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Onder voorwaarden is een bepaalde uitbreiding van bestaande functies toegestaan. Negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN zijn niet toegestaan, ook geen externe effecten. Een nieuwe activiteit of ontwikkeling is alleen toegelaten als die geen nadelige gevolgen kan hebben voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang zoals aangegeven in de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

De Gelderse Groene Ontwikkelingszone is een gebied waar partners en partijen juist worden uitgenodigd om actief 'groene' doelen mee te helpen realiseren. Er is in dit gebied ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande en bij het gebied behorende bedrijvigheid of bewoning. Daarbij maakt de provincie onderscheid tussen de mate waarin partijen worden gevraagd om een extra bijdrage te leveren aan dit gebied. De provincie wil met haar beleid voor deze zone zo duidelijk mogelijke spelregels hanteren die recht doen aan de doelen in dit gebied. Bij een ontwikkeling in de groene ontwikkelingszone zullen de kernkwaliteiten en ontwikkelingsopgaven per saldo en naar rato van de ingreep moeten worden versterkt conform de instructieregels bescherming GNN van de omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

Programma biodiversiteit Natuurinclusief ontwerpen

In 2019 heeft de gemeenteraad het programma biodiversiteit vastgesteld. In dit programma is opgenomen dat alle ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan het behoud en waar mogelijk de versterking van de biodiversiteit. Dit programma heeft samen met het programma Klimaatadaptatie tot gevolg dat onder meer dat in de openbare ruimte en bebouwing wordt gestreefd naar het minimaliseren van verharding en het waar mogelijk toepassen van beplanting (ook tegen gevels en op daken). Regenwater wordt afgekoppeld. Gebouwen moeten huisvesting bieden aan dieren zoals vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen. Beplantingskeuze is afgestemd op het foerageren, beschutten en huisvesten van dieren en er is sprake van diversiteit in soorten. In het voorjaar van 2020 is het puntensysteem natuurinclusief bouwen vastgesteld. Natuurinclusief bouwen is in Ede de norm. Natuurinclusief bouwen zorgt voor een gezonde leefomgeving voor mens en dier. In de maatregelencatalogus staan praktische tips. Met elke maatregel worden punten behaald. Het aantal punten dat nodig is, hangt af van de investering van het project. Voor het gebied zijn factsheets/menukaarten opgesteld om per scherp het aantal punten te kunnen behalen. Ter inspiratie kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de biomorfologische kaart: <https://geo.ede.nl/index.php?@Bio-morfologische-kaart>.

Toetsing

Soortenbescherming

Door Bureau Bleijerveld is eind november 2023 een verkennend onderzoek naar beschermde flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting van dit omgevingsplan gevoegd. Voor de te verwachten soorten geldt binnen de provincie Gelderland een algemene vrijstelling. Geconcludeerd wordt dat door werkzaamheden op het terrein verstoring en/of sterfte van dieren kan optreden. Het rooien van beplanting en/of sloop van gebouwen is alleen buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) toegestaan.

De bestaande woning (Bisschopweg 55 Lunteren) kan verblijfsplaatsen van vleermuizen omvatten en/of nesten van vogels. Voordat deze woning gesloopt kan worden is aanvullend onderzoek noodzakelijk naar de vleermuis en de huismus. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting in het omgevingsplan opgenomen.

Gebiedsbescherming

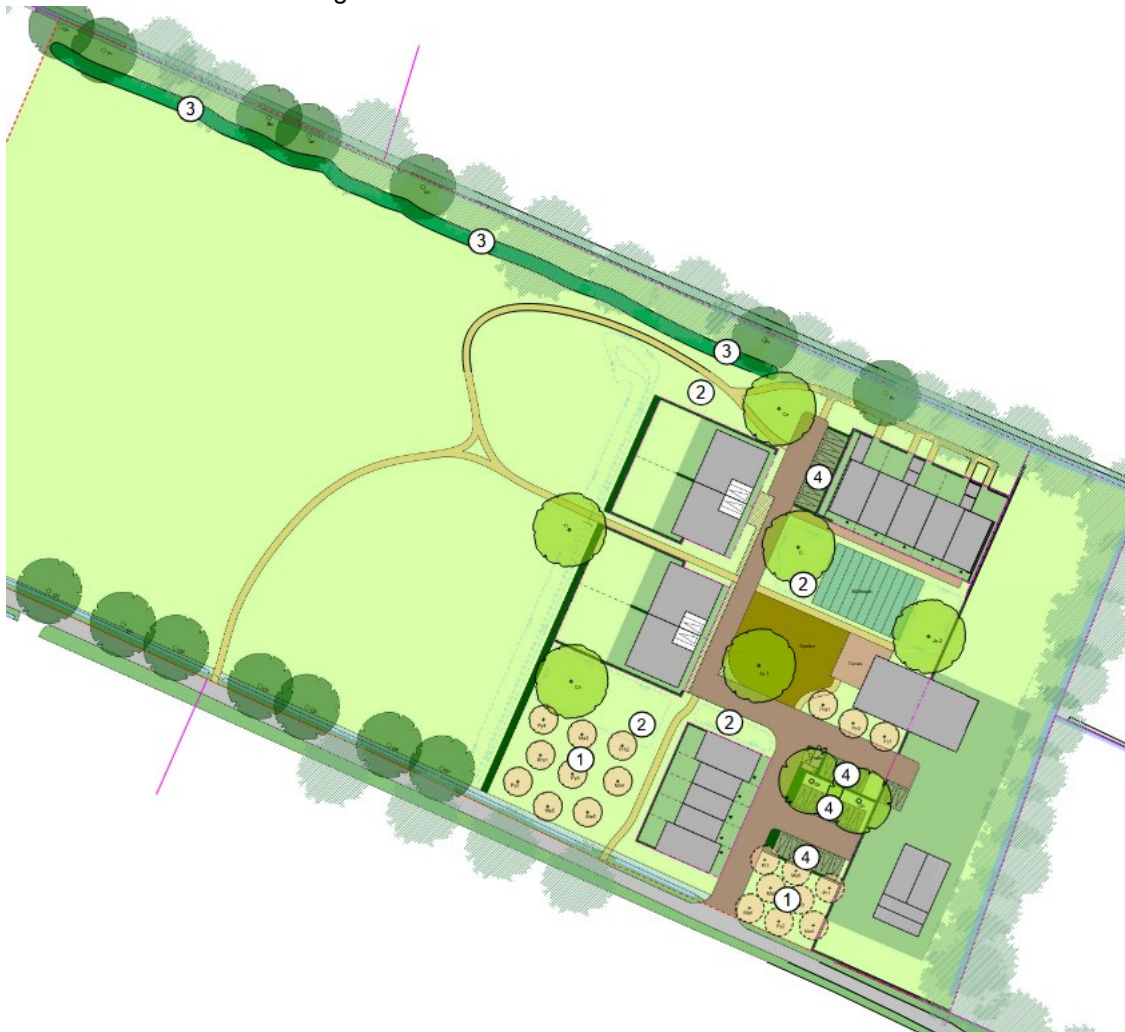
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (de Veluwe) bevindt zich ten oosten van de betreffende planlocatie op 1,5 kilometer afstand. Voor de ontwikkeling zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Hieruit volgt dat, voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase, er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn.

GO/GNN

Het plangebied is niet gelegen in of nabij GO of GNN, nadere toetsing aan de verordening is dan ook niet noodzakelijk.

Programma biodiversiteit Natuurinclusief ontwerpen

In de nieuwe situatie worden meerdere maatregelen genomen om de biodiversiteit te versterken. Deze zijn verwerkt in het bij dit omgevingsplan behorende inrichtingsplan. Middels een voorwaardelijke verplichting is realisatie en duurzame instandhouding gewaarborgd. Er wordt daarmee voldaan aan het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede.



LEGENDA NATUURINCL. BOUWEN

①	= Hoogstamboomgaard met appel-, peren- en pruimenbomen	3x 25 = 75 ptn
②	= Inheems kruidenzaadmengsel in de wadi's	3x 5 = 15 ptn
③	= Aanplant vogelbosje, vulling volgens opgave landschapsarch.	3x 5 = 15 ptn
④	= Halfgroene verharding t.p.v. de parkeerplaatsen	geen ptn +
		totaal: 105 ptn

Conclusie

De voorgenomen ingreep vormt geen belemmering voor de Omgevingswet en het biodiversiteitsbeleid van de gemeente Ede.

6.9 Groen en bomen

Algemeen

Groen en bomen spelen een belangrijke rol in een gezonde leefomgeving. In nieuwe situaties is het daarom belangrijk voldoende ruimte voor groen te reserveren om hieraan bij te dragen.

Groen

Op 14 juli 2020 heeft de gemeenteraad het groenbeleidsplan over het groenblauwe raamwerk vastgesteld. Doel van het robuuste groenblauwe raamwerk is om de toekomstbestendige groenblauwe koers te bepalen voor de komende tien jaar. Het raamwerk geeft vier speerpunten: kwaliteit en identiteit, klimaat en water, ecologie en biodiversiteit, gezonde leefomgeving. Basis zijn de kernkwaliteiten van het cultuurhistorische en natuurlijk landschap en het netwerk van natuurgebieden en ecologische verbindingen. Het raamwerk is herkenbaar op verschillende schaalniveaus. De landschappen van de Veluwe en de Vallei met het waardevolle overgangslandschap van de Flank vormen de basis van het robuuste groenblauwe raamwerk. Het benut de eigenheid en identiteit van de verschillende Edese landschappen, en specifiek de Flank met het karakteristieke reliëf, de hoge Veluwerand en de overgang naar de lager gelegen Vallei. Versterking van de eigenheid en identiteit draagt bij aan het realiseren van de ambities ten aanzien van cultuurhistorie, klimaat, ecologie en gezonde leefomgeving.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het behouden van het structureel groen en blauwe raamwerk. Dit is in kaart gebracht op de groenstructuurkaarten. Een deel van het openbare groen is dusdanig van karakter of omvang, dat het als structureel groen is aan te merken. Het gaat hier bijvoorbeeld om parken en plantsoenen.

Bomen

In 2013 is het bomenbeleidsplan vastgesteld. Uitgangspunt van het bomenbeleidsplan is de focus te leggen op de “belangrijke bomen”, het aanplanten van de juiste boom op de juiste plek en diversiteit aanbrengen in het bomenbestand om weerbaar te zijn tegen ziektes en plagen. Vanuit het bomenbeleidsplan zijn de regels voor het kappen van bomen aangepast en zijn de groenstructuren voor de kernen van de gemeente vastgesteld. Op de groenstructuurkaarten zijn de gebieden vastgelegd waar zich de groenstructuren bevinden en zijn de gebieden vastgelegd met belangrijk particulier groen. Dit zijn de gebieden waar het groene karakter gehandhaafd dient te worden.

Om het groene karakter in stand te houden hecht de gemeente er belang aan dat bomen binnen projecten gecompenseerd worden zodat er niet ingeboet wordt op het areaal bomen en groen. Per half 2020 heeft de gemeente een Bomenfonds om dit te borgen. Het gemeentelijk Bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen die niet gecompenseerd kunnen worden als ‘geld op de bank te zetten’, zodat de mogelijkheid bestaat om de financiële middelen van de bomen op een later moment in te zetten voor de aanplant van bomen op een andere locatie.

Beleidsregel houtopstanden Ede

In de ‘Beleidsregel houtopstanden Ede’ wordt het algemene kapvergunningstelsel toegelicht. Het omschrijft de vergunningsplichtige houtopstanden. Namelijk de waardevolle houtopstanden, de monumentale houtopstanden en houtopstanden in de groenstructuur met een omtrek van meer dan 80 centimeter. Aan de kapvergunning van deze houtopstanden is een herplantplicht met stammaat in de directe omgeving verbonden. Voor de regeling zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR644911/1#artikel_4.

Nadere regel houtopstanden Ede

De 'Nadere regel houtopstanden Ede' beschrijft de indeling van houtopstanden in verschillende categorieën. De indeling is afhankelijk van de in de regel benoemde eigenschappen van de boom.

Daarnaast wordt toegelicht wat de criteria zijn ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kappen van een houtopstand. Deze criteria omvatten randvoorwaarden ten aanzien van de uitkomsten op basis van boomtechnisch onderzoek en randvoorwaarden ten aanzien van ontwikkeling op percelen. Daarnaast zijn er criteria voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten aanzien van overlast. Voor de regeling zie: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR644846/2#artikel_2.

Nadere regel bomenfonds Ede 2020

Het gemeentelijk bomenfonds biedt de mogelijkheid om bomen, die niet gecompenseerd kunnen worden in de vorm van herplant, als 'geld op de bank te zetten'. Op een later moment worden de financiële middelen vanuit het bomenfonds ingezet voor de aanplant van bomen op een andere locatie. Het resultaat wat hiermee wordt beoogd, is het versnellen van de stedelijke planvorming zonder dat dit ten koste gaat van het totale areaal bomen in de gemeente Ede.

Het bomenfonds is onderdeel van het kapvergunningsstelsel. De toepassing van het fonds geldt voor alle kapvergunningsplichtige bomen van zowel de gemeente, particulieren als andere grote grondeigenaren. In eerste instantie wordt bij de kap van een boom gestuurd op herplant van een boom binnen een project of perceel, indien herplant niet mogelijk is komt het Bomenfonds in zicht.

Voor de regeling zie: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR640855> (bomenfonds ook toegevoegd).

Uitzondering herplant- en compensatieplicht:

Het college van burgemeester en wethouders kan bepalen dat een uitzondering geldt op de herplantplicht of de compensatieplicht in de vorm van een storting in het bomenfonds voor tuinen die kleiner zijn dan een oppervlakte van:

- i) Voortuin kleiner dan 15 m²;
- ii) Achtertuin kleiner dan 25 m².

Japanse duizendknoop

De Japanse duizendknoop is een invasieve exoot: een plant die niet thuishoort in Nederland. De plant verdringt andere planten maar kan ook schade veroorzaken aan kabels en leidingen, schakelkasten, wegen, funderingen, grondlichamen en constructies. De Japanse duizendknoop verspreidt zich ontzettend snel. Dit komt omdat er aan de stengels en wortels groeiknoppen zitten. Deze vormen nieuwe planten wanneer ze achterblijven in grondresten of maaisel. Initiatiefnemers dienen voor aanvang van werkzaamheden te zorgen voor een 'Japanse duizendknoop vrije omgeving'.

Relevante informatie over de Japanse duizendknoop, de verspreiding en het werken in besmet gebied komt samen in een digitaal loket. Dit loket staat om de gemeentelijke website: <https://www.ede.nl/in-de-gemeente-edede-in-ontwikkeling/japanse-duizendknoop>. Het loket bevat informatie voor particulieren, aannemers en andere geïnteresseerde partijen.

Toetsing

Met de uitvoering van het plan worden geen bomen of andersoortig groen verwijderd.

Conclusie

Het voorliggende plan voorziet zoveel mogelijk in duurzame inpassing van het nieuwe erf met respect voor reeds aanwezige landschapselementen. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen en er

wordt in de plannen ruimschoots in nieuw groen voorzien. Vanuit groenbeleid bestaat er geen bezwaar tegen deze bestemmingsplanwijziging.

6.10 Cultureel erfgoed

Algemeen

Bij erfgoed zijn twee beleidsbenaderingen van belang die maken dat archeologie en cultuurhistorie als belangrijke versterkers en aanjagers kunnen fungeren van de plaatselijke identiteit. Erfgoedbeleid richt zich allereerst op het inzichtelijk maken van cultuurhistorische waarden en het gericht beschermen en in stand houden daarvan (behoud in situ). Daarnaast biedt erfgoed echter ook inspiratie en aanknopingspunten voor ontwikkelingen in de toekomst. Uitgangspunt daarbij is hoe erfgoed een ruimtelijke inrichting kan versterken.

Om deze reden is bepaald dat gemeenten in hun omgevingsplan rekening moeten houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Volgens de definitie in de Omgevingswet behoren tot dat erfgoed: 1. Monumenten (zijnde beschermde of voorbeschermde rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden), 2. Archeologische monumenten (zijnde bekende en te verwachten archeologische waarden), 3. Stads- en Dorpsgezichten en/of Cultuurlandschappen, en 4. Ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies.

Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is zowel gericht op bescherming en behoud van waardevol erfgoed, als op het benutten van kansen van erfgoed als inspiratiebron voor nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast verplicht de implementatie van Europees beleid (Verdrag van Granada) in de Omgevingswet gemeenten er voortaan toe dat ook een aantasting van de omgeving van de op grond van het omgevingsplan beschermde monumenten wordt voorkomen, voor zover die monumenten door die aantasting worden ontsierd of beschadigd.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130) zijn alle instructieregels opgenomen die zich richten op het behoud van (voorbeschermde) rijksmonumenten, monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd (gemeentelijke monumenten, karakteristieke panden) en archeologische monumenten. Daarnaast moeten de regels zich richten op het voorkomen van de aantasting van beschermde stads- en dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen en tevens alle omgevingen van (voorbeschermde) rijksmonumenten en monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd.

Een vergelijkbare instructieregel bestaat al voor specifiek historische molens, op grond van de Omgevingsverordening van de provincie. Die schrijft voor dat er op gronden binnen de omgeving met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk mag worden gemaakt als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.

Daarnaast zijn in afdeling 8.80 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit.

In 2018 is de erfgoednota 'Erfgoed maakt Ede! Erfgoedbeleid gemeente Ede 2018' door de gemeenteraad vastgesteld. In deze nota is het integrale erfgoedbeleid van de gemeente vastgelegd. In de erfgoednota zijn de wettelijke kaders uit de Erfgoedwet uit 2016 verwerkt.

Wat betreft archeologie zijn de wettelijke kaders in de Erfgoedwet niet wezenlijk veranderd. Het gemeentelijk archeologiebeleid zoals vastgesteld in de archeologienota uit 2012 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' blijft daarom van kracht. Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota uit 2012 is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese omgevingsplannen met archeologie wordt omgegaan.

In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een versoepeling van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit omgevingsplan.

Wat betreft cultuurhistorie is in de erfgoednota geanticipeerd op een verruiming van de wettelijke kaders door de komst van de Omgevingswet. Dit betreft de reeds eerder genoemde omgevingen van monumenten (de 'monumentenbiotopen') en de noodzaak om waardevolle gezichten en cultuurlandschappen vast te leggen ('kernkwaliteiten'). Beleidsinhoudelijk is speciale aandacht voor o.a. historische landschapselementen, karakteristieke panden, funerair erfgoed, erfgoed uit Oorlog & Wederopbouw (1940-65) en Post '65 erfgoed (1965-1990).

Toetsing

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.⁶ In onderstaande figuur is het gehele projectgebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De licht- en donkeroranje kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is, de gele kleur staat voor een middelhoge verwachting. De rode stippellijn geeft de contour van het archeologisch onderzoek aan.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (RAAP-rapport 5547).

⁶ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & B.J.G. van Snippenburg, 2022: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een actualisatie op specifieke onderdelen. RAAP-Rapport 5547, Weesp.

Om de archeologische verwachting te toetsen is in 2023 een veldonderzoek uitgevoerd: *C. de Jong, 2024: Bureau voor Archeologie Rapport 1406. Bisschopweg 55, Lunteren, gemeente Ede: bureauonderzoek, cultuurhistorische quickscan en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase*. Dit onderzoek is als bijlage bij de toelichting bij dit omgevingsplan gevoegd

Uit het onderzoek is gebleken dat in 7 van de 8 boringen een podzolprofiel ontbreekt. Het onderzoek heeft uitgewezen dat (een deel van) het plangebied ongeschikt is geweest voor bewoning en/of dat de bodem minimaal 35 cm is omgewerkt. In beide gevallen is de kans klein dat behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. De archeologische verwachting is bijgesteld naar laag.

Conclusie

Vanuit archeologisch perspectief bestaat er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Het onderhavige omgevingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van woningen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede en het uitgevoerde archeologisch onderzoek is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de activiteit zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Gezien de lage archeologische verwachting 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).

6.11 MOBILITEIT EN PARKEREN

Mobiliteit

In de Omgevingswet zijn geen regels opgenomen over mobiliteit en parkeren. Verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow). De gemeente Ede neemt hierdoor ook verkeersveiligheid mee in haar afwegingen.

Zo spelen verkeersveiligheid, een goede afhandeling van verkeerstromen en het voorkomen van (voorzienbare) parkeerhinder voor de gemeente een rol bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. De inrichting en inpassing van infrastructuur in de omgeving hebben invloed op de verkeersveiligheid. Zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Maar ook bebouwing of een bouwwerk naast de weg kan effect hebben op de verkeersveiligheid. Dit is dan ook een onderdeel van de afweging om ruimte te verdelen en gebieden aan te wijzen voor een bepaalde functie.

Koersnota Mobiliteit

Het gemeentelijke beleidskader voor verkeer is de Koersnota Mobiliteit, vastgesteld in 2023,. Hierin sluit het mobiliteitsbeleid van de gemeente Ede aan op de leidende principes van de Omgevingsvisie Ede 2040. Dat betekent dat de mobiliteit verduurzaamt. Om Ede duurzaam bereikbaar te maken, moet de mobiliteit verminderen, veranderen en verschonen. Met verminderen doelen we bijvoorbeeld op een slimme ruimtelijke ordening, maar ook vaker thuiswerken, waarbij de verplaatsingen kort blijven of overbodig worden.

Met veranderen en verschonen doelen we primair op het gebruik van andere vervoerwijzen voor niet-noodzakelijke autotrips en van schonere vervoermiddelen voor de noodzakelijke autotrips (elektrificatie van het wagenpark).

Voor het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt daarom ingezet op het aanleggen van ontbrekende of verbeteren van zwakke schakels. Ontsluiting met goede fietsroutes is essentieel om de competitiviteit van fietsen naar het werk op niveau te brengen. Voor voetgangers gaat de aandacht vooral uit naar het realiseren van toegankelijke routes tussen huis en primaire voorzieningen. De openbare ruimte nodigt uit tot een actieve leefstijl, waarbij lopen en fietsen op de eerste plaats staan. In deze beweegvriendelijke omgeving wordt ook gezond recreëren gestimuleerd.

De auto blijft belangrijk voor de lange ritten naar verspreid gelegen bestemmingen, en voor vervoersbehoeften waar fiets, lopen en openbaar vervoer niet in kunnen voorzien. Om de leefbaarheid in verblijfsgebieden te beschermen, wordt het wegennet zodanig ingericht, dat doorgaand verkeer waar nodig buitenom wordt geleid. Fietsers verkrijgen hierdoor meer ruimte en vlottere, veilige routes, en daarmee een betere concurrentiepositie ten opzichte van de auto.

Voor het openbaar vervoer wordt vooral ingezet op een krachtig netwerk op de langere afstanden met veel potentie. Om het reizen mogelijk te houden voor mensen die niet over fiets of auto beschikken, dient het openbaar vervoer wel over een minimale geografische dekking te beschikken, en daar waar nodig (vraagafhankelijk) maatwerkvervoer aan te bieden. Ook deelmobiliteit speelt hierin een rol als last-mile oplossing (verlengstuk van het OV) of als alternatief voor een eigen vervoermiddel. De ruimte voor infrastructuur wordt slim benut. De dimensionering van de infrastructuur wordt integraal afgestemd op randvoorwaarden vanuit groen, ecologie en klimaatadaptatie, waarbij een verkeersveilige weginrichting een randvoorwaarde is.

In de Koersnota Mobiliteit is daarom onder meer de wegencategorisering vastgelegd. In de wegencategorisering worden gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen onderscheiden, waaraan richtlijnen voor de weginrichting gekoppeld zijn, zodat vorm en functie met elkaar overeenkomen. Dit heeft als belangrijkste oogmerk een veilige weginrichting. De nota onderscheidt ook een hoofdwegenstructuur. De hoofdwegen bestaan uit de belangrijkste gebiedsontsluitingswegen, die essentieel zijn voor de bereikbaarheid van Ede.

Daarnaast is in de Koersnota Mobiliteit ook het fietsnetwerk vastgelegd, met bijbehorende ontwerputgangspunten voor fietsinfrastructuur. Eén van de uitgangspunten van de Koersnota Mobiliteit is dat niet noodzakelijk autoverkeer wordt verleid tot een beter alternatief en zo veel als mogelijk wordt gefaciliteerd op de hoofdwegen. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling zal daarom bij onvoldoende alternatieven rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken.

Fietsbeleid

Ede gaat voor de fiets! Dat is verwoord in het gemeentelijke Fietsplan “van peloton naar kopgroep”. In de lijn met de Edese kernwaarden groen, gezond en actief willen we het fietsgebruik bevorderen. Aandacht daarbij is het maken van een samenhangend, compleet en aantrekkelijk hoofdfietsnetwerk, het realiseren van doorfiets-snel fietsroutes en een aantrekkelijk en verkeersveilig recreatief fietsnetwerk. Daarnaast is er aandacht voor fietsenstallingen en de verkeersveiligheid. Ontwikkelingen binnen het plangebied mogen deze zaken niet beïnvloeden of in de weg staan en daar wordt dan ook op getoetst.

De uitgangspunten van het Fietsplan uit 2016 zijn geborgd binnen de kaders van de Koersnota Mobiliteit. Nieuwe fietsprojecten komen voort uit de uitvoeringsagenda van de Koersnota Mobiliteit, die onder meer een Uitvoeringsprogramma Fiets omvat.

Visie Deelmobiliteit

De uitwerking van onze ambities op het gebied van deelmobiliteit staan verwoord in de Visie Deelmobiliteit 2023. De gemeente Ede heeft een ambitieuze verstedelijkingsopgave die voor een belangrijk deel binnen de bebouwde kom van Ede-stad vorm moet gaan krijgen. Om de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de stad op peil te houden kunnen we niet op de oude voet doorgaan als het gaat om het faciliteren van privéautogebruik. Voor de woningbouwopgave in het centrumgebied van Ede is er bijvoorbeeld simpelweg fysiek te weinig ruimte om de daarvoor benodigde parkeerfaciliteiten conform de conventionele parkeernormen te realiseren. Daarnaast lopen we tegen grenzen aan als het gaat om doorstroming op het wegennet en milieunormen. Naast goede faciliteiten op het gebied van lopen, fietsen en openbaar vervoer, vormt deelmobiliteit een puzzelstuk in de benodigde mobiliteitstransitie om zo onze inwoners mobiel en onze stad leefbaar te houden en tegelijkertijd de doelen uit de verstedelijkingsstrategie te kunnen behalen.

Onze koers voor het reguleren en stimuleren van deelmobiliteit voor de komende jaren zijn samengevat in vier beleidskeuzes, te weten:

- het organiseren van een breed aanbod van deelmobiliteit in Ede-Centrum;
- het uitbreiden van het aanbod (elektrische) deel(bak)fietsen in woonwijken, bij stations en langs de KennisAs Ede-Wageningen;
- het stimuleren van deelauto-initiatieven in woonwijken en bij gebiedsontwikkelingen;
- het in stand houden van het verbod op deelscooters en deelstepjes.

We zetten als gemeente in op uitbreiding van het aanbod van deelmobiliteit en op gedragsverandering bij inwoners en bezoekers door bijvoorbeeld het organiseren van communicatiecampagnes en probeeracties. Daarbij beseffen we dat flankerende maatregelen (bijvoorbeeld op het gebied van parkeerregulatie) nodig zijn om deelmobiliteit te laten aanslaan en de mobiliteitstransitie in gang te zetten. Ook besteden we expliciet aandacht aan het voorkomen van eventuele overlast in de openbare ruimte, veroorzaakt door deelvoertuigen. Waar mogelijk en nuttig trekken we in de nadere uitwerking van het beleid en de uitvoering van concrete projecten samen op met de regio Foodvalley en de regiogemeenten.

Zandwegen

Ook aan de nota Zandwegen wordt getoetst. In principe worden er geen zandwegen verhard.

Parkeren

Nota Parkeernormen 2023

De Nota Parkeernormen is in 2023 door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Deze nota bevat de beleidsregel parkeernormen voor zowel de auto als ook de fiets, die als basis dienen voor het bepalen van benodigde parkeercapaciteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals nieuwbouwplannen en/of het uitbreiden van bestaande functies. De Nota Parkeernormen sluit aan op de kaders van de Koersnota Mobiliteit.

In de Nota parkeernormen geldt als uitgangspunt dat bij nieuw- en verbouwprojecten het parkeren op eigen terrein of tenminste binnen het plangebied wordt opgelost. De openbare ruimte in de omgeving van het plangebied wordt dan niet onevenredig belast met een toegenomen parkeerdruk. Gebruik van overcapaciteit in de omgeving van een bouwplan is bespreekbaar als deze niet boven de 85% bezettingsgraad komt en binnen acceptabele loopafstand blijft van het bouwplan.

Om te kunnen bepalen hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een nieuw- of verbouwproject (parkeernorm) vindt toetsing plaats op grond van de genoemde parkeernormen. Het beleid biedt tevens de mogelijkheid voor alternatieven, zoals bijvoorbeeld extra fietsparkeervoorzieningen of deelmobiliteit, mits voldoende onderbouwd kan worden dat hiermee afgeweken kan worden van de parkeernorm. Om de alternatieven te kunnen financieren wordt een Mobiliteitsfonds opgezet.

Toetsing

Het plangebied is te bereiken via een verharde zijweg van de Bisschopweg, die hoofdzakelijk binnen de bebouwde kom van Lunteren is gesitueerd. Het is feitelijk een doodlopende zijweg van de Bisschopweg, ter ontsluiting van een aantal percelen in het buitengebied. Dit vergt voorzichtigheid bij het oversteken en/of het oprijden van de weg vanuit de Bisschopweg.

Langs de Bisschopweg zijn aan beide zijden van de weg vrij liggende fietspaden aanwezig waarmee men in noordelijke of zuidelijke richting kan rijden. Deze fietspaden maken onderdeel uit van het gemeentelijke hoofdfietsnetwerk. Daarmee is Lunteren centrum, gelegen op korte afstand van het plangebied, makkelijk bereikbaar per fiets. Ook Ede en de werklocaties in de gemeente zijn per fiets eenvoudig bereikbaar.

Langs de betreffende zijweg van de Bisschopweg zijn geen voetpaden gelegen maar dat is ook niet gebruikelijk buiten de bebouwde kom. Men kan via de weg en/of de berm richting buitengebied of richting bebouwde kom van Lunteren lopen.

De verkeersintensiteit zal door de voorgenomen bouw van 14 extra woningen aan de Bisschopweg 55 met ca. 100 voertuigbewegingen toenemen. Het betreffende deel van de Bisschopweg kan deze toename aan, ook omdat deze verkeersbewegingen zich na 200 meter zal spreiden via de reguliere Bisschopweg in noordelijke of zuidelijke richting.

Op eigen terrein is voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor zowel bewoners als voor bezoekers. Ook voor het stallen van fietsen is voldoende ruimte beschikbaar om dit binnen het plan op te vangen.

Conclusie

Verkeerskundig zijn er geen belemmeringen voor dit plan. De aspecten mobiliteit en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In de juridische regels is geborgd dat ook daadwerkelijk wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid.

6.12 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

Duurzaamheid

De gemeente Ede hecht veel waarde aan duurzaamheid. Om te zorgen dat we kunnen blijven wonen in een schone, groene en gezonde leefomgeving. Duurzaamheid betekent bij de ontwikkeling van een nieuwe woonlocatie onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

Gemeente Ede wil in 2050 energieneutraal zijn. Het besparen en vervangen van fossiele energie door hernieuwbare energie (energietransitie) staat hierbij centraal. Voor Ede is deze ambitie een speerpunt, alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze opgave. Vastgoedeigenaren en -bouwers wordt gevraagd hoe hun ontwikkeling bijdraagt aan de ambitie Ede energieneutraal. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeer energiezuinig en aardgas loos (ver)bouwen en realisatie van duurzame energieopwekking, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen. De eisen met betrekking tot de milieuprestatie en energiezuinigheid van gebouwen zijn opgenomen in afdeling 4.4, artikelen 4.148 t/m 4.160 (Duurzaamheid) van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In afdeling 4.4 zijn ook regels opgenomen over de 'Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen'.

Het Bbl eist met de BENG-norm dat bij nieuwbouw van woningen en andere categorieën gebouwen invulling moet worden gegeven aan de volgende punten:

- beperking van de behoefte aan energie,
- beperking van de het gebruik van het primaire fossiele energie,
- opwekking van duurzame energie voor verwarming en gebouw gebonden elektriciteitsgebruik.

Daarnaast moet worden meegenomen het aspect koeling door het beperken van het risico van oververhitting. De uitwerking kan op gebouwniveau of daarbuiten worden gerealiseerd.

Voor de transitie naar emissieloze mobiliteit zal voldoende laadinfrastructuur voor elektrische auto's moeten worden gerealiseerd. Eisen daarvoor zijn opgenomen in het Bbl (voor nieuwbouwprojecten waarbij het parkeren en dus de laadvoorziening op eigen terrein plaatsvindt) en in de Laadvisie Ede 2022-2026.

Alle nieuwbouw zal voor toegepaste (bouw)materialen moeten voldoen aan de eisen die voor de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) in het Bbl zijn opgenomen.

De keuze ten aanzien van het duurzame energiesysteem laat de gemeente over aan de partijen die gaan bouwen. Aardgasloos bouwen is met ingang van 1 juli 2018 wettelijk verplicht (Wet Voortgang Energietransitie (VET)). De wet heeft tot gevolg dat er geen omgevingsvergunningen meer worden afgegeven voor nieuwbouw die aangesloten wordt op een aardgasnet. Tenzij burgemeester en wethouders voor een gebied bepalen dat daar het verbod op aardgas niet geldt. Een dergelijke aanwijzing mag alleen gebeuren op grond van zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Ede heeft echter besloten niet op voorhand gebruik te maken van de mogelijkheid om gebieden uit te sluiten van het verbod op aardgas.

Naast wettelijke eisen en gemeentelijk beleid stimuleert de gemeente om verdergaande reductie van de energiebehoefte, terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen en de inzet van duurzame energie in bouwplannen op te nemen.

De gemeente Ede zet voor het realiseren van energie neutraal Ede in op zonnepanelen op daken binnen de gemeente. Inwoners en bedrijven zullen een belangrijke bijdrage aan deze opgave gaan leveren. Vandaar dat wij bij nieuwbouw vragen hier op in te spelen door:

- de positionering van gebouwen ten opzichte van de zon;
- de dakconstructies voldoende sterk te maken voor het plaatsen van zonnepanelen / zonneboilers;
- de integratie van zonnepanelen in de daken in het ontwerp mee te nemen;
- het plaatsen van zonnepanelen/ zonnecollectoren op het dak als integratie niet mogelijk / gewenst is.

Klimaatadaptatie

Provinciaal beleid

In artikel 5.85 van de Omgevingsverordening Gelderland staat dat voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen bevat die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

Gemeentelijk beleid

De hoofdlijnen van het klimaatadaptatiebeleid binnen de gemeente Ede staan beschreven in het Programma Klimaatadaptatie. Uitgangspunt is het reduceren van kwetsbaarheden ten gevolge van klimaatverandering. Het betreft hier risico's als effect van extreme neerslag, extreme hitte en extreme droogte.

Het klimaatadaptatiebeleid biedt door middel van onderstaande kaders een uitgangspunt voor een toekomstbestendige stad:

- wateroverlast wordt, wanneer mogelijk, voorkomen door het realiseren van voldoende bergingsruimte om extreme neerslag tijdelijk op te vangen en vertraagd af te voeren;
- neerslag wordt zoveel en waar mogelijk op de plek van inslag geïnfiltreerd ter voorkoming van droogte en wateroverlast;
- onnodige opwarming van publieke en private verblijfsruimtes wordt voorkomen en de aanwezigheid van koele plekken in de nabije omgeving wordt gefaciliteerd.

Conclusie

Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

6.13 GEZONDHEID

Algemeen

Het toepassingsgebied van de Omgevingswet betreft de fysieke leefomgeving en activiteiten die daarvoor gevolgen kunnen hebben. Als dergelijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in elk geval aangemerkt gevolgen voor de mens, die onder meer kunnen voortvloeien uit het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan of activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt. Eén van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is ook het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

De gezondheid van de mens wordt in de praktijk bepaald door vier factoren: erfelijkheid, leefstijl, toegang tot de gezondheidszorg c.q. de kwaliteit daarvan en het leefmilieu. De Omgevingswet is enkel gericht op de laatste factor, door het bieden van bescherming tegen invloeden vanuit het milieu, zoals geluid en luchtverontreiniging, maar ook tegen ziekteverwekkers uit de veeteelt en elektromagnetische straling.

Bij het stellen van regels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties – zoals in een omgevingsplan – dient in ieder geval ook rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Dit krijgt in het omgevingsplan onder meer vorm door te voorzien in een scheiding tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies (milieuzonering) en het stellen van regels voor activiteiten ten aanzien van aspecten als geur, geluid, luchtkwaliteit, trillingen en bodemkwaliteit. Op deze aspecten is afzonderlijk ingegaan in de voorgaande paragrafen van deze motivering.

Daarnaast kan in een omgevingsplan ook worden ingezet op gezondheidbevordering door gezond gedrag te stimuleren en sociale cohesie te stimuleren en faciliteren.

Toetsing

Het initiatief heeft een beperkte omvang en de openbare ruimte wordt door deze ontwikkeling niet beïnvloed. Om die reden is toetsing vanuit gezondheidsbevordering niet van toepassing.

Conclusie

Bij de planvorming is voldoende rekening gehouden met het aspect gezondheid.

6.14 BRANDVEILIGHEID

Beleid/regelgeving

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

Situatie plangebied

Deze bestemmingsplanwijziging is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan.

Opkomsttijd

In de Wet veiligheidsregio's worden eisen gesteld aan de opkomsttijden van de brandweer. Deze zijn als norm vastgelegd in het bijbehorende Besluit. De opkomsttijd is de totale tijd die verstrijkt vanaf het moment dat de brandweer gealarmeerd wordt tot het moment dat de brandweer bij het betreffende adres arriveert. De maximale opkomsttijd is gerelateerd aan de gebruiksfunctie. De opkomstnorm voor een standaardfunctie is maximaal 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd Bisschopweg 55 in Lunteren voldoet.

De werkelijke opkomsttijd van de brandweer valt in dit geval binnen de norm zoals die in het Besluit veiligheidsregio's is vastgelegd. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden noodzakelijk.

Bluswatervoorziening

Voor een adequate brandbestrijding dient de brandweer tijdig over voldoende bluswater te kunnen beschikken. Ook hiervoor zijn voorwaarden gesteld.

Voor dit plan betekent dat, dat het brandweervoertuig de hoofdtoegang tot maximaal 40 meter moet kunnen naderen (opstelplaats). Vervolgens dient de brandweer binnen een afstand van maximaal 100 meter vanaf de opstelplaats over een primaire bluswatervoorziening (brandkraan) met een capaciteit van minimaal 30 m³ per uur te kunnen beschikken.

Bereikbaarheid

Ook voor wat betreft de bereikbaarheid moet worden voldaan aan de voorwaarden uit de handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid. Voor een goede bereikbaarheid dient de infrastructuur te voldoen aan de specifieke kenmerken van brandweervoertuigen. De toegangsweg tot aan de woningen is een doodlopende weg, daarom dient te toegangsweg aan de volgende eisen te voldoen:

Een weg is alleen door de brandweer te gebruiken als de weg voldoet aan de volgende kenmerken.

- het maximale gewicht : 30 ton (komt overeen met verkeersklasse 30)
- maximale asbelasting: 10 ton
- maximale stempeldruk: 100 ton/m²
- doorgangshoogte: 4,2 m
- rijbaanbreedte: 3,5 m (over een breedte van ten minste 3,25 m moet verhard zijn)
- buitenbochtstraal: 10 m
- binnenbochtstraal: 5,5 m

Conclusie

Indien bij de concrete uitwerking van de plannen bovenstaande voorwaarden in acht worden genomen zijn er voor wat betreft brandveiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van dit nieuwe bestemmingsplan.

6.15 Hoogspanningslijnen, kabels en leidingen

Algemeen

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

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

De magneetveldzone rond de hoogspanningslijnen markeert een gebied waarin het magnetische veld, gemiddeld over een jaar genomen, sterker is dan 0,4 microtesla. De breedte van de zone wordt afgeleid uit de nominale stroom waarvoor de hoogspanningslijn is ontworpen. De keuze voor deze magneetveldzone sluit goed aan bij internationale epidemiologische onderzoeken.

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

De zakelijk rechtstrook bedraagt:

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

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

De indicatieve magneetveldzone bedraagt:

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

Beschouwing plangebied

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

Conclusie

Het aspect hoogspanningslijnen vormt geen belemmering voor dit plan.

7. Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

In casu is de financiële uitvoerbaarheid voldoende verzekerd doordat het plan geheel en al voor rekening en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd en er een anterieure overeenkomst is cq. wordt gesloten en voor de daarin opgenomen bijdrage in het kader van het kostenverhaal afdoende zekerheid is gesteld. Ook afspraken over verhaal van eventuele nadeelcompensatie maken onderdeel uit van de overeenkomst.

8. Juridische planopzet

Algemeen

Onderhavig plan betreft een TAM-IMRO Omgevingsplan. In paragraaf 1.2 is reeds toegelicht welke positie een TAM-Omgevingsplan heeft binnen de systematiek van de Omgevingswet.

Regels

De regels van dit plan zijn als volgt opgebouwd:

1. Inleidende bepalingen

Het eerste hoofdstuk voorziet in de begripsbepalingen en de meet- en rekenbepalingen. Aan de hand van de bepalingen in dit hoofdstuk kunnen regels in navolgende hoofdstukken op de juiste wijze worden uitgelegd. Ten aanzien van de begrippen is relevant dat wettelijke begrippen zoals vastgelegd in de Omgevingswet en onderliggende wetgeving leidend is. De aanvullende begripsbepalingen gelden voor dit specifieke plan. Indien de aanvullende begripsbepalingen overlap hebben met begripsbepalingen die wettelijk geregeld zijn, gaat de wettelijke bepaling voor.

2. Integratie Omgevingsplan

Gelet op de systematiek van de Omgevingswet stelt een gemeente één omgevingsplan vast voor het grondgebied. Daarom is het van belang de positie van het TAM-Omgevingsplan ten opzichte van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan gemeente Ede goed te borgen. De bepalingen in dit hoofdstuk voorzien daarin en stelt het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Ede voor de locaties in dit plan buiten werking.

Voor dit specifieke plan geldt dat vervolgens de bepalingen uit hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Ede (ook wel bekend als de bruidsschat) van toepassing worden verklaard op de locaties in dit plan, waarbij enkele specifieke regels inzake geluid en geur worden uitgezonderd, omdat het TAM-omgevingsplan op die thema's specifieke regels bevat, mede om te kunnen voldoen aan instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. De uitzondering geldt alleen voorzover de regels over die onderwerpen in dit TAM-omgevingsplan in strijd zijn met bepalingen uit de bruidsschat.

3. Activiteiten en toedeling van functies

In dit hoofdstuk worden de functies in het plan toegedeeld aan de locaties. Per functie is vastgelegd welke gebruiksactiviteiten direct of via een omgevingsvergunning (met afwegingsruimte) zijn toegestaan. Voor de gebruiksactiviteiten is een grondslag voor de vergunningplicht opgenomen in de regels van dit plan. Daarnaast zijn de regels voor bouwactiviteiten geformuleerd. De vergunningverplicht voor bouwactiviteiten volgt reeds uit de bruidsschat.

4. Algemene bepalingen

Het vierde hoofdstuk bundelt diverse bepalingen die voor het gehele plan of voor specifieke onderwerpen van toepassing zijn. Van belang daarbij is o.a. dat het plan een generiek gebruiksverbod bevat voor activiteiten die niet benoemd zijn in het plan, zodat nadelige (of onbedoelde) effecten op de fysieke leefomgeving als gevolg van het plan worden voorkomen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk specifieke beoordelingsregels, zoals voor realisatie van geluidgevoelige gebouwen waarvoor een hogere waarde voor de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer moet worden toegestaan, voor parkeren en voor algemene geringe afwijkingen van de regels voor bouw- en gebruiksactiviteiten. Daarnaast bevat het plan enkele specifieke regels voor geur en geluid als gevolg van het verrichten van milieubelastende activiteiten. Tot slot zijn ook de voorwaardelijke verplichtingen voor bouw- of gebruiksactiviteiten (inzake sloop en landschappelijke inpassing) opgenomen in dit hoofdstuk.

5. Overgangsbepalingen

Hoofdstuk 5 bevat de overgangsbepalingen. Slotbepalingen zijn niet opgenomen, omdat deze reeds onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan gemeente Ede.

9. Inspraak en vooroverleg

9.1 Vooroverleg

Op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat een bestemmingsplan in voorbereiding heeft te overleggen 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.

Met de betrokken instanties en organen is de werkafpraak gemaakt dat alleen vooroverleg noodzakelijk is voor zover sprake is van een te behartigen belang. De beoogde ontwikkeling is informeel voorgelegd aan de provincie Gelderland en akkoord bevonden; de beoogde ontwikkeling past binnen de recent overeengekomen Woondeal. Het formele vooroverlegtraject hoeft daarom niet opgesteld te worden.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzage gedurende zes weken van donderdag 20 maart 2025 tot en met woensdag 30 april 2025 voor eventuele zienswijzen. In deze periode is het voor een ieder mogelijk om een zienswijze in te dienen.

10. Handhaving

10.1. Algemeen

Het is van groot belang dat de gemeente toezicht houdt op de naleving van het bestemmingsplanbeleid. Daarom dienen de planregels van het nieuwe bestemmingsplan consistent te worden gehandhaafd. Handhaving bestaat uit drie fasen:

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

10.2. Handhavingsprocedure

Handhaving vindt plaats door controles op verschillende manieren en momenten;

1. nadat een aanvraag om omgevingsvergunning 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 omdat de overtreding 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 worden opgelegd of bestuursdwang worden toegepast.