

Toelichting

**Bestemmingsplan omgeving Hessenweg 66 te Ede
en Kijkveld 7 te Lunteren**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	11
3.3 Conclusie	12
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	13
4.1 Milieuzonering	13
4.2 Geluidshinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Brandweer	14
4.6 Bodem	15
4.7 Water	15
4.8 Ecologie	16
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Hoofdopzet	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hessenweg 66 te Ede en Kijkveld 7 te Lunteren in de gemeente Ede.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locaties mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op beide adressen te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. Op de Hessenweg 64 verdwijnt 1761 m² en op de Kijkveld 7 verdwijnt 640 m² aan schuren. Hiervoor in de plaats worden op de Hessenweg 64 twee nieuwe woongebouwen met daarin twee wooneenheden gerealiseerd. De bestaande agrarische bedrijfswoningen op beide adressen blijven gehandhaafd. De bestaande woningen hebben een inhoudsmaat van 660 m³ en bij deze woningen mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht. Bij de woongebouwen mag geen bijgebouw worden opgericht, deze worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. Omdat de bijgebouwen bij het woongebouw (met twee wooneenheden) in het hoofdgebouw worden geïntegreerd wordt de maat voor woongebouwen 880 m³.

De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De Hessenweg 66 ligt ongeveer 2 kilometer ten noorden van Ede in de landbouwenclave op de Veluwe. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Ede sectie A, de nummers 1630, 1631 en 1632.

Het adres Kijkveld 7 ligt in het agrarisch buitengebied ongeveer 2 kilometer ten noorden van Lunteren in het buurtschap Meulunteren. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie I, de nummers 1438 en 1305.



Ligging percelen. Links de Hessenweg 66 en rechts de locatie Kijkveld 7 (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Hessenweg 64-66 bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 1761 m². Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van gemeente Ede de gebiedsbestemming *Landbouwenclave* met de aanduiding *agrarisch bedrijf (niet grondgebonden veehouderij)*.

Op het perceel Kijkveld 7 bevindt zich eveneens een voormalig agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 640 m². Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van Ede de gebiedsbestemming *agrarisch ontginningslandschap Ede - Meulunteren* en heeft de aanduiding *agrarisch bedrijf midden*.

2.3 Planbeschrijving

Op beide locaties worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. In totaal verdwijnt er 2.400 m² aan agrarisch opstallen. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woongebouwen (660 m³) met daarin twee wooneenheden gerealiseerd op de locatie Hessenweg 64-66. De bedrijfswoningen op beide locaties blijven gehandhaafd. Bij deze (voormalige) bedrijfswoningen met een inhoudsmaat van 660 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

Bij de woongebouwen (in principe 660 m³) mag geen bijgebouw worden geplaatst. De bijgebouwen zullen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw. Het totaal aantal m³ komt daarom uit op 880 m³ per woongebouw.

De percelen krijgen voornamelijk de bestemming *Wonen*. Rond de woningen zal de bestemming *Agrarisch* opgenomen worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

2.4 Landschappelijke inpassing

2.4.1. Hessenweg 66

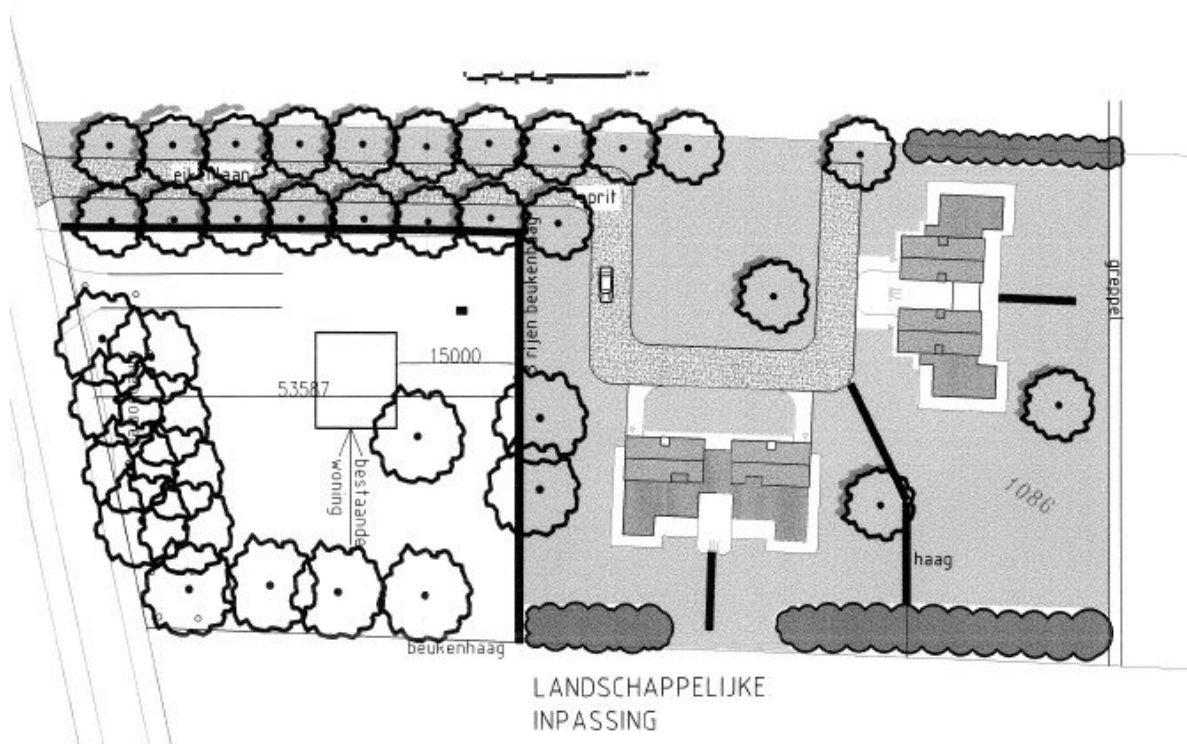
Het perceel Hessenweg 64-66 ligt in extensiveringsgebied, in landbouwenclave op de Veluwe. De bestaande woning is al langere tijd afgescheiden van het bedrijf. De nieuwe woningen liggen om een pleintje achter de bestaande woning. Het maken van een eenheid met de bestaande woning is in feite niet meer mogelijk. Dit verzet zich tegen het regionaal beeldkwaliteitsplan functieverandering. De afwijking is te motiveren om dat het praktisch gezien niet mogelijk is om een ruimtelijke eenheid te creëren tussen de voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woningen. Wel is er daarom geëist dat er een kwalitatief hoogwaardig plan zal moeten komen voor de woningen en omgeving. Hieraan is gehoor gegeven.

- De woningen liggen binnen de plaats van het huidige bouwblok voor het agrarisch bedrijf.
- Er is compact gebouwd, het centrale groene gedeelte werkt als bindend element.
- De woningen zijn vernieuwend. De basis van de woningen ligt haaks op elkaar. Door de richting van de kappen dwars op de Hessenweg wordt de verkavelingsrichting toch benadrukt.
- De bebouwing krijgt in de nieuwe situatie een forse groene omlijsting: een eikenlaan langs de toegangsweg en brede houtsingels aan de zuid- en noordkant.
- Rondom de bebouwing komen hagen en solitaire bomen.
- De verharding is geminimaliseerd.

2.4.2. Kijkveld 7

Het perceel ligt in het verwevingsgebied, in heide- en broekontginningslandschap. De bestaande schuren worden gesloopt.

- ter plekke van de bestaande schuur komt een stevige houtsingel, die het erf afscheidt van de agrarische grond. De houtsingel is gemengd en bestaat uit inheemse soorten.
- de bestaande knotelzenrij aan de noordoostkant wordt doorgetrokken.
- de tuin krijgt een haag aan de zuid- en oostzijde.
- bestaande fraaie elementen, zoals de knotelzenrij, de fruitbomen in de voortuin en de brede houtsingel op de oostelijke perceelsgrens blijven gehandhaafd.



Landschappelijke inrichting Hessenweg 66

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Beleid omtrent Functieverandering

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

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

In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

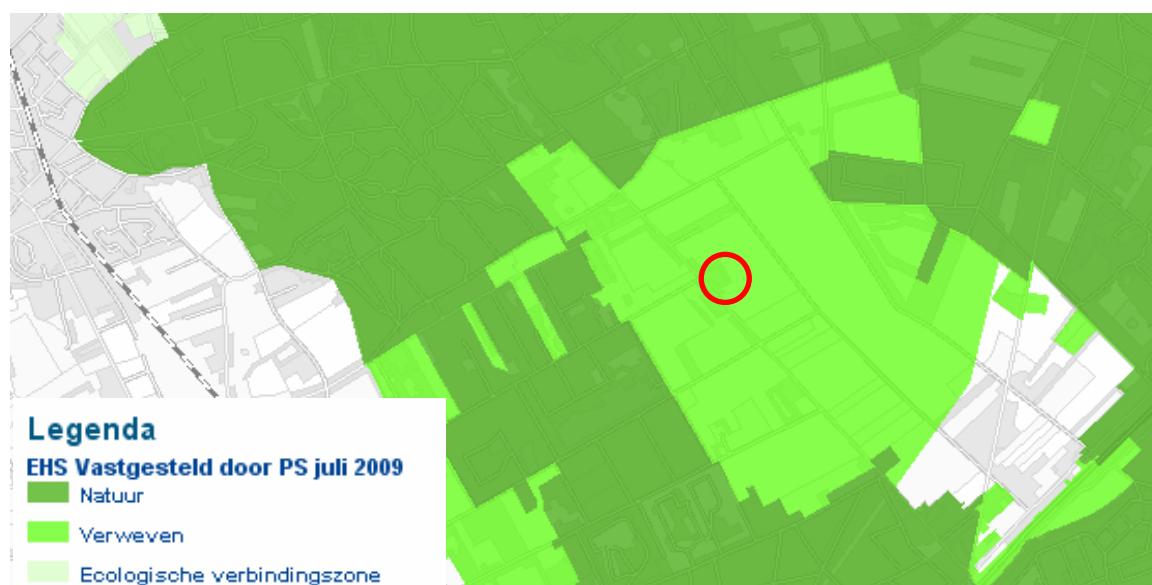
- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Beide bedrijven in het onderhavige plan zijn legaal aanwezig. De eigenaren zijn voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen of deze zijn al beëindigd. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 2.400 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts twee woongebouwen worden teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig.

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Ecologische Hoofdstructuur

In de streekplanherziening 'Herbegrenzing Ecologische Hoofdstructuur' is voor de provincie Gelderland de EHS weergegeven. Zoals te zien is in onderstaande figuur is het perceel Hessenweg 66 gelegen in deze ecologische hoofdstructuur (EHS).



Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast.

Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Het benodigde onderzoek is door de initiatiefnemer uitgevoerd. Conclusie hiervan is dat de voorgenomen ingrepen géén significante aantasting heeft op de plaatselijke kernkwaliteiten EHS-natuur. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden door de onderhavige ontwikkeling juist versterkt. Dit gebeurt onder andere door de landschappelijke inpassing van het perceel Hessenweg 66. Deze inpassing is erop gericht de wezenlijke kenmerken van de EHS rondom het plangebied te versterken. Tevens zorgt dit plan ook voor een aanzienlijke 'ontstening' door de sanering van een agrarisch bedrijf op twee locaties. Dit versterkt het karakter van de EHS omdat een rode component (een agrarisch bedrijf met al zijn opstallen) verdwijnt en daarvoor in de plaats het groene component (de aanleg van landschapselementen, door middel van de landschappelijke inpassing) versterkt wordt. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.8 van deze toelichting.

Beleid voor waardevolle landschappen

In paragraaf 2.12 van het Streekplan wordt het provinciale beleid aangaande waardevolle landschappen uiteengezet. Gelderland omvat een grote variatie aan landschappen met een rijke cultuurhistorie. Juist vanwege deze 'rijkdom' is er zorg over de toenemende verstedelijking. Deze kan afbreuk doen aan de visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die veelal de basis vormen voor regionale identiteit. Afzonderlijke ruimtelijke ingrepen kunnen leiden tot fragmentatie van landschappelijk samenhangende 'ensembles'. Dit wordt wel aangeduid met termen als 'verrommeling' en 'vervlakking'. Dit leidt onder meer tot een verdere verdichting van open landschappen en het opener worden van kleinschalige landschappen. De behoefte aan kenmerkende landschappelijke verschillen tussen en binnen regio's neemt tegelijkertijd eerder toe dan af, vanuit het besef dat de omgevingskwaliteit van betekenis is als goed woonklimaat, een wervend werkklimaat en als context voor recreatie en toerisme.

Tegen deze achtergrond stelt de provincie als doelen van het ruimtelijk beleid voor de Gelderse landschappen:

- het in stand houden van de variatie aan Gelderse landschappen;

- het behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- het versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen (waardevolle landschappen);
- het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk en als zodanig weergegeven op de beleidskaart 'ruimtelijke structuur'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Situatie plangebied

De Veluwe is een provinciaal waardevol landschap, waar het versterken van de kernkwaliteiten wordt beoogd. Een voor de Hessenweg belangrijke kernkwaliteit van de Veluwe is de "grootschalige afwisseling van open heide, gesloten bos, uitgestrekte open stuifzand en vennen, agrarische enclaves". Deze afwisseling is in het westelijke deel sprekender dan in het oostelijke. Een andere kernkwaliteit is "weinig bebouwing".

De Hessenweg ligt in een agrarische enclave op de Veluwe, een gebied dat door zijn sterk afgebakende openheid bijdraagt aan de afwisseling van open en gesloten op de Veluwe. De enclave is ontgonnen in de 20e eeuw door middel van lange smalle kavels dwars op de Hessenweg, met de bebouwing aan de Hessenweg. Karakteristiek is dat de bebouwing is ingepakt in het groen, als een groen element in de verder open enclave

De functieverandering op Hessenweg 66 van agrarisch gebruik naar wonen is al een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een forse hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt en verharding wordt verwijderd; daarvoor in de plaats komen twee woongebouwen gesitueerd rondom een groen erf. Het plan zelf draagt bij aan verbetering van de landschappelijke samenhang. De richting van de bebouwing sluit aan bij de richting van het landschap. De bebouwing krijgt in de nieuwe situatie een forse groene omlijsting: een eikenlaan langs de toegangsweg en brede houtsingels aan de zuid- en noordkant. Met deze inrichting wordt aangesloten bij de karakteristiek van de open landbouwenclave: fors ingepakte groene bebouwing in een verder open gebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

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

Als het gaat om een plan in het extensiveringsgebied (zie daarvoor paragraaf 3.1.3) wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd met 20%.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Aan de Hessenweg 66 en Kijkveld 7 wordt in totaal 2.400 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De Hessenweg 66 ligt in natuurgebied Veluwe, wat in het Streekplan is aangewezen als extensiveringsgebied intensieve veehouderij. De sloopomvang voor een functiewisseling kan daarom gereduceerd worden met 20%. Voor 2.400 m² te slopen agrarische bedrijfsbebouwing is daarom voldoende om daarvoor in de plaats twee maal een woning (of woongebouw) te realiseren. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

In dit geval worden er twee nieuw woongebouwen van in totaal 1200 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 12.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied* (LOG) ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Hessenweg 66 is gelegen in natuurgebied Veluwe. Op dit perceel worden de woningen toegevoegd. Het perceel kan gezien worden als extensiveringsgebied.

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd.

3.1.4. Reconstructieplan Veluwe

Voor het perceel Hessenweg 66 is het Reconstructieplan Veluwe in werking. Het doel van het Reconstructieplan Veluwe wordt als volgt omschreven: Het geven van kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijk gebied.

In het reconstructieplan Veluwe valt het perceel Hessenweg 66 in het *extensiveringsgebied intensieve veehouderij*. Het beleid binnen het intensiveringsgebied is erop gericht dat de agrarische activiteiten uit deze gebieden zullen verdwijnen, om de omringende natuurkwaliteiten te versterken. Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging en hervestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan. Omschakeling naar intensieve veehouderij is eveneens uitgesloten.

Vervangende nieuwbouw ten behoeve van de intensieve veehouderij is toegestaan, mits de oppervlakte aan bebouwing niet toeneemt.

In het voorliggende plan verdwijnt de agrarische functie. De voorgestelde woonfunctie is in relatie tot de betreffende natuurkwaliteiten een veel minder belastende functie dan het voormalige agrarische bedrijf. De oppervlakte aan bebouwing neemt sterk af.

Gelet op het voorgaande is onderhavig initiatief niet in strijd met de kaders van het reconstructieplan Veluwe.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Hessenweg 66 ligt in het bestemmingsplan herziening ex artikel 30 WRO Natuurgebied Veluwe, vastgesteld d.d. 19 december 2002. Het perceel Kijkveld 7 ligt in het bestemmingsplan Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Omdat op beide locaties de bestemming wonen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen of woongebouwen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. Voor een bijgebouw bij een woning is de maximale maat 60 m², met eveneens 10% vrijstellingsmogelijkheid.

In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze onheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m³. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m³ voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² aangehouden. De 10% uitbreiding middels een onheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde.

Voor de woongebouwen (met daarin 2 wooneenheden) in dit plan geldt dat het bijgebouw wordt geïntegreerd. Dat betekent dat de 75 m² wordt omgerekend in kuubs. De inhoud van de nieuwe woongebouwen op het perceel Hessenweg 66 wordt daarom 880 m³. In de regels van het plan is expliciet aangegeven dat bijgebouwen bij de woongebouwen verder niet zijn toegestaan.

3.2.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het ontwikkelingsplan bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Hessenweg 66 en Kijkveld 7 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

4.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 *Situatie plangebied Hessenweg 66*

Het perceel ligt in de voormalige landbouwenclave de Driesprong. In de omgeving zijn alle agrarische bedrijven inmiddels omgezet naar woningen.

Aangezien er geen veehouderijen in de wijde omgeving aanwezig zijn is het aspect geur niet aan de orde. Evenzo hebben de voorgestelde wijzigingen op het perceel Hessenweg 64-66 geen enkel milieutechnisch effect aangezien er al gedurende een zeer lange periode geen dieren meer (kunnen) worden gehouden.

4.1.3 *Situatie plangebied Kijkveld 7*

Op de locatie Kijkveld 7 worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd, voor de bestemmingsplanprocedure zijn er op deze locatie om die reden geen belemmeringen.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 *Wettelijk kader*

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 *Situatie plangebied Hessenweg 66*

De bestemmingsplanwijziging betreft de toevoeging van vier geluidgevoelige bestemmingen. Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Ede (nr E10/002) blijkt dat ter plaatse van deze woningen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor het bouwplan behoeft dan ook geen hogere waarde te worden verleend.

4.2.3 *Situatie plangebied Kijkveld 7*

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied Hessenweg 66

Het betreft vier wooneenheden. Het project valt dus binnen de grenzen van 'NIBM'. Uit de jaaropgave luchtkwaliteit blijkt verder dat ter plaatse wordt voldaan aan de normen voor luchtkwaliteit. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.3.3 Situatie plangebied Kijkveld 7

Het agrarisch bedrijf wordt gesloopt. De bedrijfswoning blijft bestaan. De ontwikkelingen leveren een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

Beide plangebieden liggen buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Brandweer

4.5.1 Beleidskader

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

4.5.2 Situatie plangebied

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Vanuit de brandweer kan daarom ingestemd worden met de bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.6.2 Situatie plangebied Hessenweg 66

Uit historisch bodemonderzoek in 2005 is naar voren gekomen dat de locatie onverdacht is en dat er vrijstelling van bodemonderzoek verleend had kunnen worden.

Op de locatie heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, kenmerk VO/VDB/2005/005, 24 januari 2005). Tijdens de veldinspectie en het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Tijdens de monsternamen is geen puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen. In zowel het boven- als ondergrondsmengmonster is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. Het grondwater is niet onderzocht omdat dit zich op meer dan 5 m-mv bevindt.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. Formeel is het onderzoek iets te 'oud'. Echter omdat het een onverdachte locatie is had er vrijstelling van bodemonderzoek verleend kunnen worden is dit verder geen belemmering.

De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Er is geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

4.6.3 Situatie plangebied Kijkveld 7

Er is geen onderzoek noodzakelijk. De opstallen worden slechts gesloopt en de huidige woning blijft gehandhaafd.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.7.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. Het Waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen met betrekking tot het voorliggende plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

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

4.8.2 Situatie plangebied Hessenweg 66

De voorgenomen ingrepen hebben géén significante aantasting op de EHS-natuur tot gevolg. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden door de onderhavige ontwikkeling juist versterkt. Dit gebeurt onder andere door de landschappelijke inpassing van het perceel. Deze inpassing is erop gericht de wezenlijke kenmerken van de EHS rondom het plangebied te versterken.

Tevens zorgt dit plan ook voor een aanzienlijke 'ontstening' door de sanering van een agrarisch bedrijf op twee locaties. Dit versterkt het karakter van de EHS omdat een rode component (een agrarisch bedrijf met al zijn opstallen) verdwijnt en daarvoor in de plaats het groene component (de aanleg van landschapselementen, d.m.v. de landschappelijke inpassing) versterkt wordt.

Voor deze bestemmingsplanwijziging is door *Els en Linde*, een quickscan (projectnummer 08.097) naar aanwezige flora- en fauna uitgevoerd. De conclusie luidt als volgt.

Op het terrein van de Hessenweg zijn bewoningssporen van de kerkuil aangetroffen en in de zomer van 2009 is aan de rand van het terrein een kerkuil met jong gezien. Zeer waarschijnlijk is er sprake van een broedlocatie en in ieder geval is er sprake van een vaste verblijfplaats van de kerkuil.

Door Els en Linde is geadviseerd om in een van de nieuwe bijgebouwen of elders in de directe omgeving een nestkast voor de kerkuil op te hangen. Deze kan als compensatie voor de te slopen schuur gelden. Vanwege de aanwezigheid van de vaste verblijfplaats is de aanvraag van een ontheffing ex. artikel 75 Flora- en Faunawet wenselijk.

Op het terrein zijn tevens sporen van een bunzing of een boommarter aangetroffen. Na bouw van de woningen zal het terrein minder tot niet geschikt zijn als dekkingssplek voor de bunzing c.q. boommarter. De werkzaamheden zullen echter geen negatief effect hebben op de populatie of het individu. Er is daarom geen ontheffing van de wet nodig.

Op het niet-bebouwde deel van het terrein zal al dan niet frequent een das lopen. Zolang dat deel niet bebouwd wordt zal de das geen hinder ondervinden. Omdat dit niet het geval is, is hiervoor ook geen ontheffing noodzakelijk.

Ten aanzien van de eerder genoemde steenuil is door Els en Linde ontheffing ex artikel 75 Flora- en Faunawet aangevraagd bij de Dienst Regelingen van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. In reactie op de aanvraag heeft de Dienst nadere informatie gevraagd over het voorkomen van de steenuil binnen het plangebied en de directe omgeving. De Dienst wilde op die manier uitsluiten dat de nestkasten van de steenuil in het territorium van een andere steenuil komt te hangen. Hierop is meerdere malen een inventarisatie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen steenuilen aanwezig zijn binnen het plangebied.

Ondanks dat er geen compensatieplicht meer ligt heeft Els en Linde aangegeven het compensatieplan te zullen uitvoeren.

Hierop heeft de Dienst Regelingen aangegeven dat de gevraagde ontheffing niet verleend kan worden, omdat er geen sprake is van een overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Dit houdt in dat het toegestaan is de voorgenomen werkzaamheden zonder ontheffing uit te voeren. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.8.2 *Situatie plangebied Kijkveld 7*

Voor deze bestemmingsplanwijziging is door *Els en Linde*, een quickscan (projectnummer 08.098) naar aanwezige flora- en fauna uitgevoerd. De conclusie luidt als volgt.

Er zijn geen beschermde planten of dieren aanwezig binnen het plangebied. Aangezien de knotwilgen, waarin een steenuil een rustplek heeft blijven staan, is er geen negatief effect te verwachten op het (waarschijnlijk incidenteel) voorkomen van de steenuil als gevolg van de geplande activiteiten. Uit voorzorg is het verstandig de sloop- en bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te starten.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1. *Wettelijk kader*

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

4.9.2. *Situatie plangebied*

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van de bestaande opstallen, alvorens op vrijwel exact dezelfde locatie twee nieuwe twee-onder-één-kap woningen worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal een oppervlakte krijgen van in totaal 360 m². In totaal zal circa 230 m² op tot dusverre onbebouwde grond worden gerealiseerd. De bestaande woning zal gehandhaafd blijven. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn bij de aanleg van de bestaande agrarische gebouwen echter waarschijnlijk reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdpzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3, 4 en 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

De percelen krijgen de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming *Wonen* zijn woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m². Binnen de aanduiding *woongebouw* is een woongebouw van 880 m³ toegestaan. Bijgebouwen zijn hierbij niet toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden (HGM). De VROM-inspectie, het Waterschap en de HGM hebben aangegeven dat zij naar aanleiding van het voorliggende plan geen opmerkingen hebben.

Vooroverlegreactie Provincie Gelderland

De provincie Gelderland is positief over de voorgenomen ontwikkeling. De provinciale afdelingen constateren dat het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan deels is gelegen in een gebied dat op grond van de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005 is aangemerkt als Ecologische hoofdstructuur (Hierna: EHS). De bescherming van de EHS betreft een provinciaal belang waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. Dit is tevens het geval ten aanzien van het aspect 'waardevol landschap'. De afdelingen constateren dat deze verantwoordelijkheden een goede vertaling hebben gekregen in het bestemmingsplan.

Hiernaast heeft de provincie nog een aantal kanttekeningen/vragen, deze zijn hieronder cursief weergegeven.

Onduidelijk is hoeveel m³ de nieuwe bebouwing omvat; Paragraaf 2.3 vermeldt dat het totaal aantal m³ uitkomt op 880 m³ per woongebouw, terwijl paragraaf 3.1.2 aangeeft dat in totaal 1200 m³ wordt opgericht. De provinciale afdelingen verzoeken om duidelijk te maken welke berekening heeft plaatsgevonden en hoeveel m³ er wordt ontwikkeld.

In de genoemde paragrafen in de plantoelichting is dit aspect verder verduidelijkt.

De regionale regeling geeft aan dat het woonperceel na herontwikkeling maximaal 1500 m² mag bedragen. Het toekomstig woonperceel aan de Hessenweg heeft echter een grotere omvang.

De maat van 1500 m² voor woonpercelen is ook bij de locatie Hessenweg 64 uitgangspunt geweest. Echter, hier is gekozen om de twee woonpercelen te verbinden door een centraal binnengebied te creëren. Dit binnengebied is niet toe te dienen aan één woonfunctie. De bestemming 'agrarisch' is minder evident, omdat het binnenterrein dienend is aan de woonfunctie. Feitelijk zijn de woonpercelen nog steeds 1500 m².