

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Laarweg 11a te Harskamp**

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	5
2.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Milieuzonering	11
4.2 Geluidshinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Bodem	13
4.6 Water	13
4.7 Ecologie	14
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Laarweg 11a te Harskamp. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie E, met de nummers 2471, 2607 en 2859.

Initiatiefnemer van deze bestemmingsplanwijziging wenst zijn gritstraalbedrijf op het perceel Laarweg 11a te Harskamp te voorzien van een passende planologische regeling zodat het vervangen van de aanwezige bedrijfsbebouwing mogelijk is. Het bedrijf is sinds 1988 op genoemd perceel aanwezig. De totale oppervlakte beslaat momenteel 690 m². Circa 425 m² van deze oppervlakte is in het verleden vergund als agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast maakt het bedrijf gebruik van een aantal containers, ter grootte van 75 m². Een bedrijfsgebouw van 190 m² is rond het jaar 2000 illegaal op het perceel toegevoegd.

De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel zal, met uitzondering van het laatstgenoemde bedrijfsgebouw van 190 m², gesloopt worden. Daarvoor in de plaats komt vervangende nieuwbouw, met een oppervlakte van maximaal 550 m².

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap Harskamp* met de nadere aanduiding *Agrarisch bedrijf middelgroot*. Een gritstraalbedrijf is een niet-agrarische functie en is in strijd met het bestemmingsplan omdat de regels van het geldende bestemmingsplan op het perceel Laarweg 11 uitsluitend agrarische bedrijvigheid toestaat.

Gelet op de bijzondere omstandigheden kan de beoogde ontwikkeling aangemerkt worden als maatwerk. De initiatiefnemer heeft voor de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 met de gemeente gecorrespondeerd over het gebruik van zijn perceel als gritstaalbedrijf. Die correspondentie is op te vatten als een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan van een agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Op deze correspondentie heeft de gemeente niet gereageerd. Zodoende kan betoogd worden dat de gemeente als het ware bewust het gritstraalbedrijf onder de werking van het overgangsrecht heeft gebracht. Daarnaast heeft de gemeente al die tijd niet handhavend opgetreden tegen het strijdige gebruik. Meegewogen het feit dat de voorgestelde ontwikkeling op het perceel ook de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse kan waarborgen, kan aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling medewerking verleend worden.

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 ligt aan de Laarweg ongeveer een kilometer ten oosten van de kern Harskamp. Het plangebied maakt deel uit van het broekontginningslandschap en is kadastraal bekend als gemeente Otterlo, sectie E, met de nummers 2471, 2607 en 2859. Het totale plangebied beslaat zo'n 0,4 hectare.



Ligging perceel



Foto genomen vanaf voorzijde perceel



Luchtfoto

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Laarweg 11a bevindt zich momenteel een niet-agrarisch bedrijf, namelijk een gritstraalbedrijf. Gritstralen is een methode die bestaat uit het onder hoge druk spuiten van kleine deeltjes tegen een te reinigen product (in de meeste gevallen auto's).

De totale oppervlakte van de huidige bedrijfsgebouwen bedraagt 690 m². Het bedrijf is sinds 1988 op genoemd perceel aanwezig. Circa 425 m² van deze oppervlakte is in het verleden gebouwd als agrarische bedrijfsbebouwing. Daarnaast maakt het bedrijf gebruik van een aantal containers, ter grootte van 75 m². Een bedrijfsgebouw van 190 m² is rond het jaar 2000 illegaal op het perceel toegevoegd.

Daarnaast is er op het perceel een bedrijfswoning aanwezig met een bijbehorend bijgebouw. De huidige bedrijfsgebouwen zijn op dit moment te dicht op de bedrijfswoning gesitueerd wat uit een oogpunt van (brand)veiligheid niet gewenst is. Tevens is de ruimtelijke kwaliteit van de aanwezige bebouwing als zeer slecht te kwalificeren.

Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming *Agrarisch ontginningslandschap Harskamp* met de nadere aanduiding *Agrarisch bedrijf middelgroot*. Het huidige gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen als gritstaalbedrijf is in strijd met het bestemmingsplan omdat het niet aan te merken is als een agrarische bedrijfsvoering.

2.3 Planbeschrijving

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling ziet op een passende planologische regeling voor het plaatselijke gritstaalbedrijf om vervangende nieuwbouw mogelijk te maken.

De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel zal, met uitzondering van een bedrijfsgebouw van 190 m², gesloopt worden. Daarvoor in de plaats komt vervangende nieuwbouw, met een oppervlakte van maximaal 550 m². Dat is de bestaande oppervlakte van het bedrijf, met een toevoeging van 10%. Daarmee wordt gebruik gemaakt van de 10%-ontheffingsmogelijkheid van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Samen met het bedrijfsgebouw van (190 m²) dat wordt behouden zal de totale oppervlakte van het bedrijf zal daarmee 740 m² gaan beslaan.

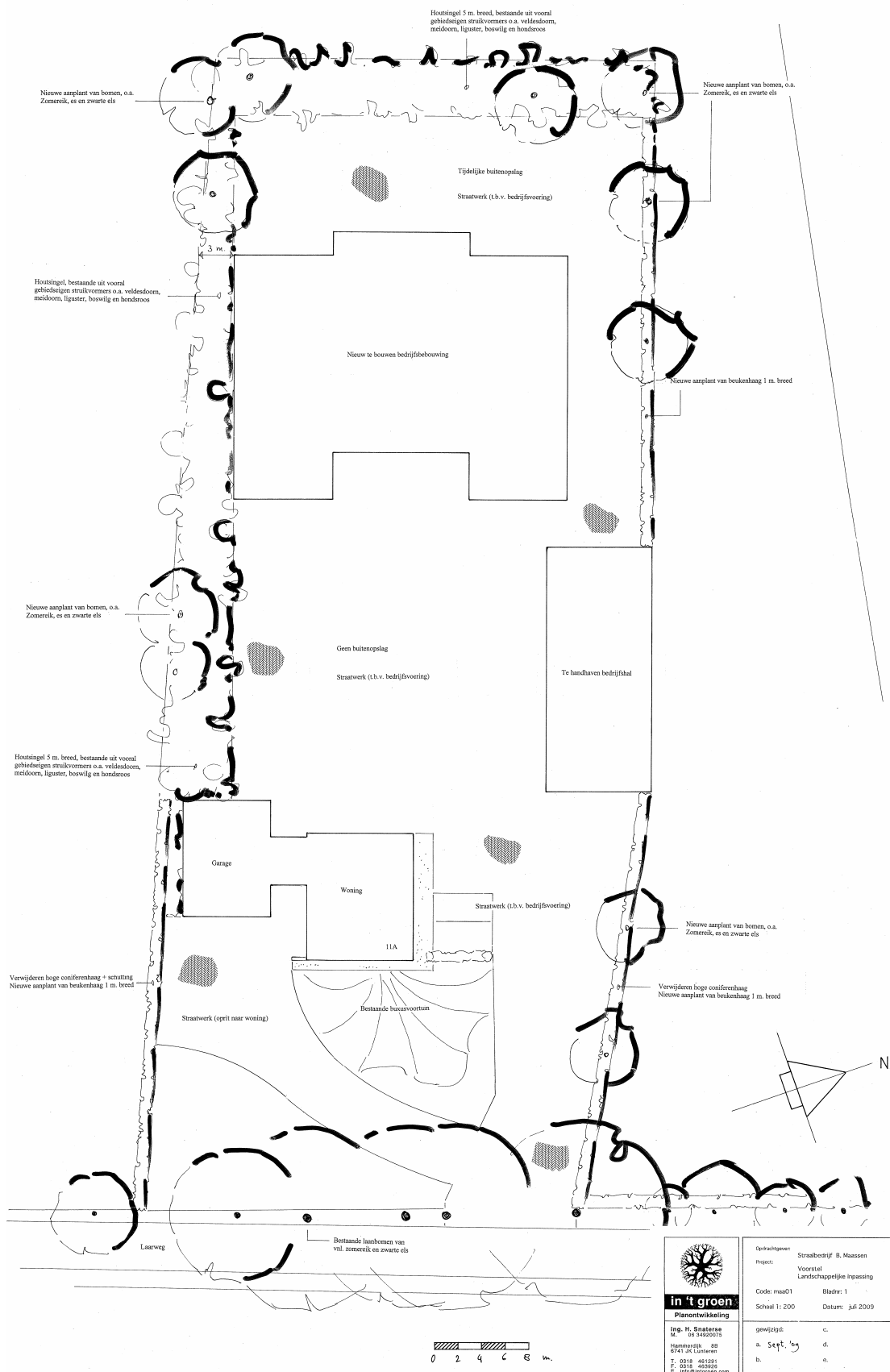
Bij de inpassing van deze nieuwbouw is rekening gehouden met landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De vervangende nieuwbouw zal daarom een ruimtelijke kwaliteitswinst op het perceel opleveren. De huidige bedrijfswoning met bijgebouw blijven gehandhaafd.

2.4 Landschappelijke inpassing

In de huidige situatie is sprake van een niet-agrarische bedrijvigheid in schuren dicht op de woning en daardoor ook relatief dicht op de weg. De impact op de omgeving is groot, ook door de opslag en stalling op het terrein. De inpassing bestaat momenteel uit een gebiedsvreemde coniferen haag aan beide kanten van het terrein.

In de nieuwe situatie komt de bedrijfsbebouwing verder naar achteren. Tijdelijke buitenopslag tijdens de planontwikkeling komt achter de bedrijfsbebouwing. Overige permanente buitenopslag is uitgesloten. Het hele terrein krijgt een gebiedseigen inpassing. Dit betekent dat er beukenhagen aan de voorkant en bij de tuin van de woning geplaatst zullen worden. De achterkant van het perceel zal omzoomt worden met houtsingels van boomvormers (eik, es, zwarte els). De tijdelijke buitenopslag dient ook binnen de omzoming te liggen.

Concluderend kan worden gesteld dat het totale plan zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst. Op de volgende pagina is het landschappelijke inrichtingsplan weergegeven. De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



Landschappelijke inrichting

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.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling gaat om de planologische introductie van een niet-agrarische bedrijfsbestemming. In het streekplan is bepaald dat bij het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied de voorkeur uitgaat naar hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen. Vestiging is echter alleen mogelijk indien er een relatie is met de gebiedsfuncties. Het gaat dan om bedrijvigheid die nodig is voor of verwant aan landbouw, bosbouw, natuurbeheer en recreatie. Daarnaast geldt als voorwaarde dat niet agrarische bedrijfsvestiging alleen mogelijk is als uit onderzoek blijkt dat de vestiging niet kan worden geaccommodeerd op een (lokaal) bedrijventerrein.

De beoogde ontwikkeling verzet zich tegen bovengenoemde uitgangspunten. Er zijn echter redenen om van bovengenoemd beleid af te wijken. De belangrijkste reden is dat de initiatiefnemer voor de ter visie legging van het ontwerp-bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 1994 met de gemeente gecorrespondeerd heeft over het gebruik van zijn perceel als gritstaalbedrijf. Die correspondentie is op te vatten als een verzoek tot het wijzigen van het bestemmingsplan van een agrarische bedrijfsfunctie naar een niet-agrarische bedrijfsfunctie. Op deze correspondentie heeft de gemeente niet gereageerd. Zodoende kan betoogd worden dat de gemeente als het ware bewust het gritstraalbedrijf onder de werking van het overgangsrecht heeft gebracht.

Daarnaast heeft de gemeente vanaf 1994, toen het strijdige gebruik redelijkerwijs bekend was, niet opgetreden tegen het strijdige gebruik. Tot slot zal de voorgestelde ontwikkeling leiden tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst voor het perceel. Dit geldt voor zowel de beeldkwaliteit van de bebouwing als de nieuwe voorgestelde landschappelijke inpassing. Het voorgaande is voor de gemeente aanleiding om de ontwikkeling aan te merken als maatwerk en daarmee af te wijken van het voornoemde beleid.

3.1.2. *Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten*

Het beleid omtrent de omvang van niet-agrarische bedrijvigheid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Vallei en Eem uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten*. Dit beleidsdocument is op 4 april 2008 door de provincie Gelderland vastgesteld als zijnde een streekplanuitwerking.

In die regionale beleidsinvulling is de maximale maat van 375 m² voor niet-agrarische bedrijvigheid verhoogd naar 1000 m². Het voorliggende plan verzet zich niet tegen deze maximale voorgeschreven maat.

Het bestaande gritstraalbedrijf heeft een oppervlakte van 690 m². In het voorliggende bestemmingsplan is geregeld dat dit bedrijf maximaal kan uitbreiden tot 740 m². In een recente notitie van Regio De Vallei is opgenomen dat niet-agrarische bedrijven in het buitengebied éénmalig kunnen uitbreiden met 10%. Voortvloeiend uit dit regiobeleid is in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (dat voor het gehele buitengebied van de gemeente Ede zal gaan gelden) geregeld dat via een omgevingsvergunning de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen eenmalig kan worden vergroot met 10%. Aangezien alle bedrijven gelijk behandeld dienen te worden kan dit bedrijf de 10% extra oppervlakte niet ontnomen worden.

In dit geval is de 10% extra oppervlakte echter alleen berekend over de legaal gebouwde oppervlakte van het bedrijf (500 m²). Omdat voorliggend plan niet in dit bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zal gaan vallen, zal de eigenaar van het gritstaalbedrijf aan de Laarweg 11a niet tweemaal gebruik kunnen maken van deze extra 10%. In de regels van voorliggend plan is verdere uitbreiding dan de genoemde 740 m² dan ook niet mogelijk.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het Streekplan is gelijktijdig met Reconstructieplan Gelderse Vallei vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Dit verklaart het feit dat de reconstructiezonering doorgewerkt heeft in de beleidskaarten behorend bij het Streekplan. De Reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Het Reconstructieplan onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.



Ligging Lunterseweg 53 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

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. 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 sloopectrang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvoering. In het *landbouwontwikkelingsgebied* ligt het primaat op de landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Het onderhavige perceel is gelegen in het Landbouwontwikkelingsgebied. Niet-agrarische functies zijn hierin alleen mogelijk indien het omliggende agrarische bedrijven niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden is tweeledig. Enerzijds worden er ontwikkelingsmogelijkheden geboden om de geformuleerde doelstelling voor intensieve veehouderij te realiseren. Anderzijds worden ontwikkelingen tegengegaan die de doelstellingen kunnen belemmeren. Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling voorziet niet in een onevenredige verzwaring van het ruimtelijk beslag op het perceel Laarweg 11 omdat de bestaande bedrijfsbebouwing niet wordt. Tevens is in de feitelijke situatie sprake van de voortzetting van het gebruik van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het gritstaalbedrijf. In die zin kunnen eventuele belemmeringen niet af- of toenemen omdat het een voortzetting is van het bestaande gebruik. Zodoende wordt er geen ontwikkeling mogelijk gemaakt die omliggende veehouderijen belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In die zin voldoet het ruimtelijk initiatief aan de uitgangspunten van het Reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Laarweg 11 te Harskamp ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap Harskamp* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf middelgroot*. Het huidige gebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen als gritstaalbedrijf is in strijd met het bestemmingsplan omdat het niet aan te merken is als een agrarische bedrijfsvoering. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor bedrijfswoningen de maat van 600 m³ aangehouden. In het voorliggende plan wordt uitgegaan van 660 m³. In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid 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 het woongebouw aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² aangehouden. De 10%

uitbreiding middels een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde.

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 samen kan vallen met de introductie van nieuwe economische dragers in het buitengebied. Bij iedere ontwikkeling dient centraal te staan dat de leefbaarheid van het buitengebied vergroot wordt. Aangezien er een passende planologische regeling getroffen wordt ten opzichte van een gezond economisch bedrijf zorgt dit bestemmingsplan voor een nieuwe economische drager in het buitengebied wat een positieve ontwikkeling is voor de leefbaarheid.

3.3 Conclusie

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging past niet binnen het provinciale beleid. Er zijn echter verschillende redenen om van dit beleid af te wijken voor het perceel Laarweg 11a en de ontwikkeling aan te merken als 'maatwerk'. De nieuwe ontwikkeling past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en daarom is een herziening 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*

In de directe omgeving van het plangebied liggen agrarische bedrijven. Binnen de invloedssfeer van het bedrijf zijn geen woningen die niet behoren tot een agrarisch bedrijf aanwezig.

Geluid

In verband met de voorgenomen planwijziging aan de Laarweg 11a in Harskamp is onderzocht of het bedrijf kan voldoen aan een geluidsbelasting van 40 dB(A) etmaalwaarde op gevels van omliggende woningen van derden. Dit onderzoek was nodig omdat voor dit type bedrijf de standaardcontour volgens de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” tot over de omliggende woningen van derden reikt.

Door de initiatiefnemer is een akoestisch rapport aangeleverd. In dit akoestisch rapport, met kenmerk 10069.R02 van 20 juli 2010 (SPA bv), wordt de bedrijfsvoering beschreven en de technische maatregelen voor wat betreft de uitvoering van de gebouwen. Ook worden de bedrijfsactiviteiten beschreven voor wat betreft tijdsduur en tijdstip. Vervolgens is aan de hand van deze uitvoering berekend wat de geluidsbelasting op de omliggende woningen van derden is. Daarbij is door middel van een bezoek ter plaatse geïnventariseerd wat de woningen van derden zijn.

In het akoestische rapport is geen rekening gehouden met de akoestische afscherming door bijgebouwen op percelen van derden. Dit is goed, want hierdoor ontstaat een solide basis voor een bestemmingswijziging die onafhankelijk is van de aanwezigheid van de bijgebouwen van derden. Op de overige omliggende percelen is steeds een woning per perceel geïdentificeerd en in de berekening betrokken.

De conclusie van het onderzoek is dat er recht wordt gedaan aan de geluidskwaliteit van deze locatie in het buitengebied. Bij een in te dienen melding zal maatwerk worden toegepast.

Geur

Verandering van de bestemming kan beperkingen opleveren voor omliggende bedrijven. Tijdens een controle gehouden op 6 maart 1999 is officieel geconstateerd dat de veeschuur op het perceel Laarweg 11a werd omgebouwd tot opslagloods ten behoeve van het gritstraalbedrijf. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarom aangemerkt als een stankgevoelig object, aangezien het bedrijf al voor 19 maart 2000 gestopt is met de agrarische activiteiten.

Voor de emissie van oplosmiddeldampen worden de voorschriften van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer en de bijbehorende Ministeriële regeling gehanteerd. Naar verwachting

wordt hiermee de potentiële overlast als gevolg van lakspuiten en het daarbij vrijgekomen van oplosmiddeldampen voldoende beperkt.

Risico

De gevaarsaspecten schuilen bij de voorgenomen bedrijfsvoering vooral in de opslag van gevaarlijke stoffen in emballage en de opslag van dieselolie in een bovengrondse tank. Voor de eerste opslag wordt in het Barim (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) en de Rarim (Regels algemene regels inrichtingen milieubeheer) verwezen naar PGS 15 (publicatiereeks verpakte gevaarlijke stoffen), voor de tweede opslag wordt verwezen naar PGS 30 (publicatiereeks vloeibare brandstoffen). De genoemde zaken zullen hieraan moeten voldoen.

Conclusie

Milieu-technisch bezien zijn er geen beletselen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidshinder: 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

De bestemmingsplanwijziging betreft geen toevoeging van geluidsgevoelige 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

De wijziging valt onder het NIBM. Onderzoek naar de effecten op de luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer 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

Het plangebied ligt 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 Bodem

4.5.1 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.

4.5.2 Situatie plangebied

In de voorgestelde bestemmingsplanwijziging wordt de bestaande situatie als zodanig bestemd. Een onderzoek naar bodem is derhalve niet noodzakelijk.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 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 dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.7 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.

4.8.2 Situatie plangebied

Door *Loopplan* is een quickscan ecologie uitgevoerd (nr 2010-449-00365, 4 maart 2010). Hier is het volgende uit voort gekomen.

In de omgeving van het onderzoeksgebied (binnen een straal van vier kilometer) komt het Natura 2000-gebied De Hoge Veluwe voor. Dit gebied is beschermd onder de Natuurbeschermingswet 1998. De beschermde gebieden liggen op dusdanig ruime afstand van het onderzoeksgebied, dat de voorgenomen werkzaamheden geen significant effect op deze gebieden hebben en daardoor is er geen natuurbeschermingswet-vergunning nodig.

Flora- en Faunawet (Ffw)

Op 7 oktober 2009 is een veldbezoek gebracht aan de planlocatie. Tijdens dit onderzoek zijn algemene stads- en parkvogels aangetroffen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd volgens het zwaarste regime van de Flora- en faunawet. In een van de te slopen gebouwen is een holte aangetroffen met waarschijnlijk één en mogelijk meerdere nesten van de huismus. Dergelijke nesten zijn jaarrrond beschermd en daarom dienen compenserende of mitigerende maatregelen te worden getroffen.

Door de vorm en dakbedekking van de nieuwe bedrijfsunit is de nieuwbouw ongeschikt voor het plaatsen van mussendakpannen of een mussenvide. Uit onderzoek blijken mussenpotten minder goed gebruikt te worden als nestgelegenheid, daarom kan het verlies op twee manieren worden gecompenseerd door:

- het aanbrengen van minimaal 5 mussendakpannen aan de zuidzijde van de bestaande woning;
- het aanbrengen van een vogelvide over minimaal 2 meter aan/op de bestaande woning.

Daarnaast wordt door het aanbrengen van beukenhagen al nieuwe schuilgelegenheid gemaakt. Als nog ergens een plek gevonden kan worden voor het aanbrengen van dichte klimplanten (bijvoorbeeld klimop of bosrank) op een bestaande gevel of schutting, zou het leefgebouw zelfs vergroot worden.

Verder zijn geen beschermde of bedreigde soorten waargenomen, noch voor beschermde en bedreigde soorten geschikte biotopen. Op basis van het vooronderzoek en de veldindruk is geen nader onderzoek nodig om te voldoen aan de Flora- en faunawet. Door de te nemen compenserende maatregelen is er geen ontheffing benodigd van de Flora- en faunawet.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit natuurwetgeving geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het voorgestelde plan.

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 wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

4.9.2. Situatie plangebied

De locatie is gesitueerd in een landschap van dekzandwelvingen. Het projectgebied is op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangeduid als een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde voor alle perioden.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (waarnemingen en/of monumentale terreinen) bekend. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het projectgebied plaatsgevonden. Het projectgebied is momenteel deels bebouwd. De nieuwbouw vindt plaats op tot dusverre onbebouwde grond. In het verleden is het projectgebied onbebouwd geweest. De trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied is op basis van beschikbare archeologische informatie middelhoog.

Gelet op deze middelhoge archeologische verwachtingswaarde, de aard van de werkzaamheden en het vigerende bestemmingsplan 'artikel 30 herziening agrarisch buitengebied' acht de gemeente het niet noodzakelijk dat de aanvrager gevraagd wordt een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld. Tevens acht de gemeente het niet noodzakelijk dat ten behoeve van uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd. De uitvoering van de genoemde werkzaamheden zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is één 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 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 tot 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is één bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is 740 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Een ontheffingsmogelijkheid voor het vergroten van het oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met 10% is in dit plan niet opgenomen.

Daarnaast is er op het perceel een bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ met daarbij een bijgebouw van maximaal 75 m².

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

De direct omwonenden van het perceel Laarweg 11a zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen planwijziging geïnformeerd.

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.

Het waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Ook Hulpverlening Gelderland Midden heeft aangegeven geen reden te zien voor het uitbrengen van een advies in het kader van externe veiligheid. De VROM-inspectie heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te reageren.

Reactie provincie

De provincie geeft in haar reactie aan dat ze zich volledig kan vinden in de redening van de gemeente omtrent het positief bestemmen van het gritstraalbedrijf. Als enige opmerking verzoekt de provincie om een extra toelichting voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Deze uitbreiding is echter in het definitieve ontwerp-bestemmingsplan geschrapt.