

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Hoofdweg 80 en Buurtdwarsweg 7 te Ederveen**

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	13
4.5 Brandweer	13
4.6 Bodem	13
4.7 Water	14
4.8 Soortbescherming	14
4.9 Gebiedsbescherming	15
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	15
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hoofdweg 80 te Ederveen en Buurtdwarsweg 7 te Ederveen.

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 Hoofdweg 80 verdwijnt 650 m² aan schuren en op de Buurtdwarsweg 7 verdwijnt 610 m² aan schuren. Hiervoor in de plaats wordt op de Hoofdweg 80 één nieuwe woning gerealiseerd. Op beide adressen blijft de huidige bedrijfswoning gehandhaafd. Op de Buurtdwarsweg 7 zal de (voormalige) bedrijfswoning slechts worden vervangen. Bij elk van deze in totaal 3 woningen, met een inhoudsmaat van 660 m³, mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

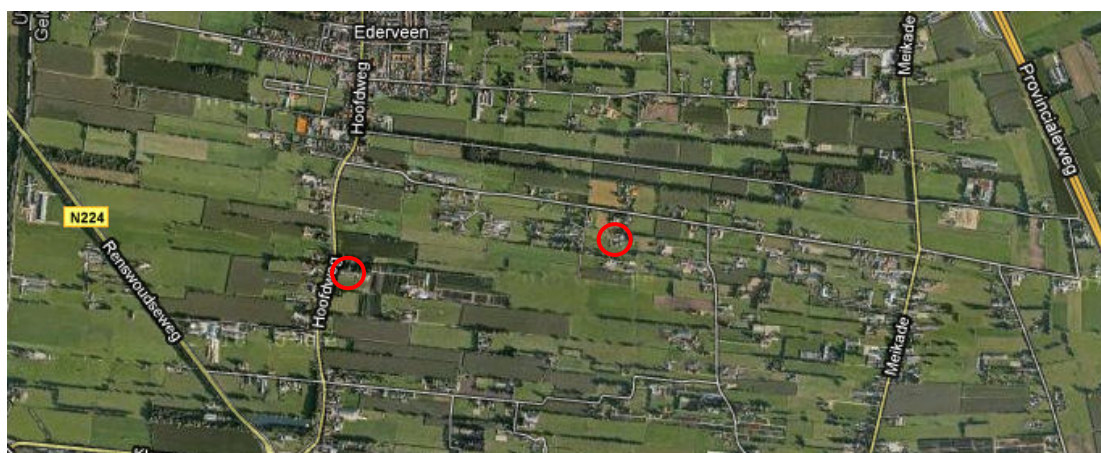
De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. Beide percelen zijn gelegen ten zuidoosten van Ederveen in het buitengebied.

Het perceel Hoofdweg 80 staat kadastraal bekend als Ede sectie G, nummer 2213 en ligt circa 0,5 kilometer ten zuiden van Ederveen. Het perceel Buurtdwarsweg 7 ligt in het agrarisch buitengebied ongeveer een kilometer ten zuidoosten van Ederveen. Het perceel staat kadastraal bekend als Ede sectie G de nummers 2525 en 2526.



Ligging percelen



Hoofdweg 80



Buurtdwarsweg 7

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Hoofdweg 80 bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 650 m². Het voormalig agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *agrarisch veenontginningslandschap Ederveen* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*.

Op het perceel Buurtdwarsweg 7 bevindt zich ook een voormalig agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 610 m². Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *agrarisch veenontginningslandschap Ederveen* en heeft ook de aanduiding *wonen met agrarisch neven*.

2.3 Planbeschrijving

Op beide locaties worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. In totaal verdwijnt er 1261 m² aan agrarisch opstallen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd op de locatie Hoofdweg 80. De bedrijfswoning op de Buurtdwarsweg 7 blijft gehandhaafd. De bedrijfswoning op de Buurtdwarsweg wordt afgebroken en herbouwd. Bij alle drie de woningen met een inhoudsmaat van 660 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

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

2.4 Landschappelijke inpassing

De inrichtingsplannen voor beide percelen zijn getoetst aan de randvoorwaarden van het regionale functiewisselingsbeleid en van het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

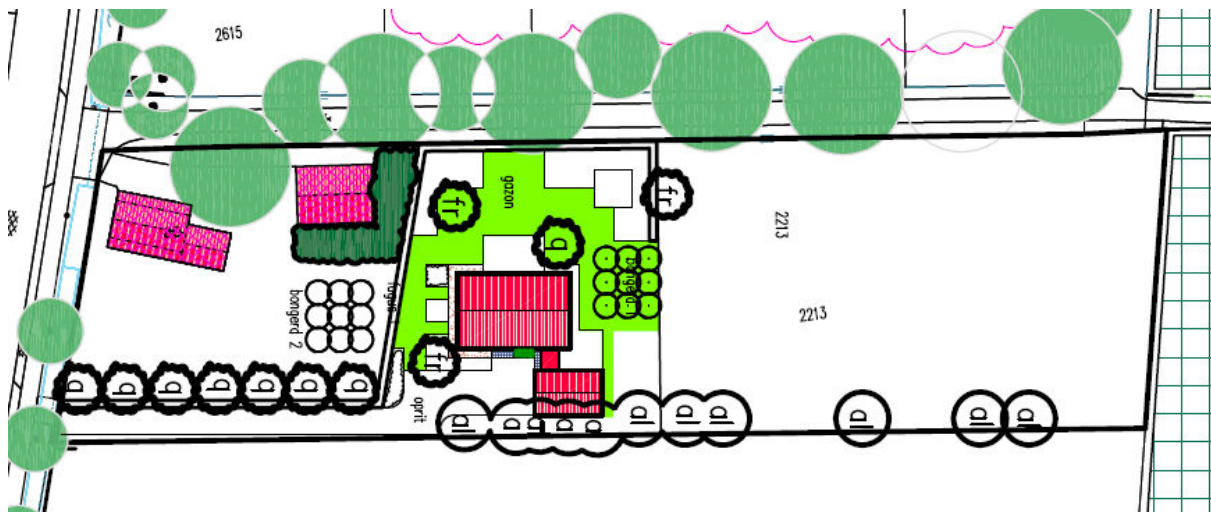
Buurtdwarsweg 7 (één woning)

- Op dit perceel in het veenontginningslandschap zijn woning en bijgebouw gesitueerd op een nieuwe plek, vlakbij de oude locatie van de woning. De bestaande woning lag erg dicht op de woning van de burens (7 meter). De nieuwe locatie is verder weg, maar niet zo ver dat een nieuwe bebouwingsgroep ontstaat. De ligging en nokrichting van de bebouwing passen goed in het veenontginningslandschap ter plekke. Op subtiele wijze krijgen de woning van de burens en de nieuwe woning fraai zicht op het omringende landschap.
- rondom de nieuwe woning komt een siertuin. De kavelgrens aan de noordkant is al beplant. aan de zuidkant komt losse beplanting van streekeigen bomen langs de beek. Verder wordt een haag langs de toegangsweg aangeplant en een fruitboomgaard aangelegd. Bij de woning komen wat solitaire bomen.
- op het resterende deel van het perceel wordt natuur ontwikkeld: een flauwe oever langs de sloot, verlaging van het maaiveld, afscherpende beplanting langs de schuur van de burens.

Hoofdweg 80 (twee woningen)

- de extra woning aan de Hoofdweg komt achter de bestaande woning.
- door de ligging van de bestaande woning, bestaande inrit en de zware houtsingel aan de noordkant van het perceel is het onmogelijk om beide woningen via één inrit te ontsluiten. Een nieuwe inrit is gemaakt aan de zuidkant van het perceel. Deze inrit wordt begeleid door een bij het veenontginningslandschap passende bomenrij aan een kant en een kavelsloot aan de andere kant
- de ligging van de nieuwe woning en bijgebouw en de beplantingselementen zorgen voor een mooi geheel. De fruitboomgaard in de tuin van de bestaande woning kan gezien worden als een bindend element.
- alle bebouwing heeft een nokrichting die de richting van het veenontginningslandschap volgt
- overige beplantingselementen: solitaire bomen rond de woningen en in de wei achter de woning, een kleine boomgaard tegen de bestaande woning aan.

Geconcludeerd kan worden dat beide percelen voldoen aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op de volgende pagina is de landschappelijke inrichting van beide percelen weergegeven.



Landschappelijke inrichting Hoofdweg 80



Landschappelijke inrichting Buurtdwarsweg 7

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.

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. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt 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.

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 van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

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

Aan de Hoofdweg 80 en de Buurtdwarsweg 7 wordt meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 600 m³ toegevoegd. 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 wordt een nieuw woongebouw van 600 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.000,-. 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.



Ligging percelen 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. 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 *landbouwonwikkelingsgebied (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 landbouwonwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Hoofdweg 80 is gelegen in het verwevingsgebied. Op dit perceel wordt een woning toegevoegd. In het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling. Op de locatie Buurtdwarsweg 7 worden geen nieuwe woongebouwen toegevoegd. Ook dit is in overeenstemming met het reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Zowel het perceel Hoofdweg 80 als Buurtdwarsweg 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 vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen 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 efficiëntie 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. Dit zal ook in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied op deze manier worden geregeld.

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 Hoofdweg 80 en de Buurtdwarsweg 7 passen 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. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.1.2 *Situatie plangebied Hoofdweg 80*

In de directe omgeving van het perceel Hoofdweg 80 liggen voornamelijk burgerwoningen en een enkele veehouderij. Aan de Hoofdweg 27 en 31 liggen veehouderijen die van invloed kunnen zijn op de voorgestelde nieuwbouwlocatie op het perceel Hoofdweg 80.

Geurhinder (individueel)

De afstand tussen de nieuwbouwlocatie en de dichtstbij gelegen stal op het perceel Hoofdweg 31 is 112 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste minimale afstand van 50 meter. Om de geurbelasting afkomstig van de veehouderijen aan de Hoofdweg 27 en 31 te bepalen is een V-stacksberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat de geurbelasting van 6,99 OU/M3 ligt ruimschoots onder de norm van 14,0 OU/M3.

Fijnstof

Het geringe aantal vleesvarkens (280) op het perceel Hoofdweg 31 op een afstand van 112 meter van de voorgestelde nieuwbouwlocatie geven geen aanleiding nader onderzoek uit te voeren. De toegestane fijnstofconcentratie zal niet overschreden worden.

4.1.3 *Situatie plangebied Buurtdwarsweg 7*

Het perceel Buurtdwarsweg 7 ligt in een kleinschalig woon/werkgebiedje met burgerwoningen, voormalige agrarische bedrijfswoningen en enkele kleine veehouderijen.

Geurhinder (individueel)

De minimaal vereiste afstand tussen de voorgestelde bouwlocatie en de dichtstbijgelegen veeschuur op het perceel Buurtdwarsweg 8 bedraagt 50 meter. De werkelijke afstand is ongeveer 130 meter zodat ruimschoots aan de vereiste afstand kan worden voldaan.

Geluid

Op het naastgelegen perceel aan de Buurtdwarsweg 5a is een klussenbedrijf gevestigd. De afstand tussen de loods waar evt. voorbereidende werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd en de nieuw te bouwen woning bedraagt 60 meter. Een afstand van 50 meter wordt als voldoende beschouwd om geluidoverlast te voorkomen te voorkomen.

Fijnstof

Het geringe aantal vleesvarkens die vergund zijn op de veehouderijen in de omgeving (45 vleesvarkens op het perceel Buurtdwarsweg 6, 31 vleesvarkens op het perceel Buurtdwarsweg 8 en 17 vleesvarkens op het perceel Buurtdwarsweg 1a) en de afstand van minimaal 130 meter tot de dichtsbijgelegen varkensschuur, geven geen aanleiding nader onderzoek uit te voeren. De toegestane fijnstofconcentratie zal niet overschreden worden.

Conclusie

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden.

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 Hoofdweg 80

De nieuwe woning aan de Hoofdweg 80 is in de geluidzone gelegen van de Hoofdweg. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor dit perceel wordt om die reden een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB.

4.2.3 Situatie plangebied Buurtdwarsweg 7

Het perceel van de woning ligt binnen de geluidzone van de Buurtdwarsweg en de Buurtweg. Daarom is een akoestisch onderzoek opgesteld. De 48 dB-contour van de Buurtweg ligt op ongeveer 15 meter afstand van de as van de weg. De geluidsbelasting vanwege de Buurtdwarsweg is verwaarloosbaar omdat het een doodlopende weg is. De nieuwe woning komt buiten de contouren van beide wegen te liggen. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Ede (nr. E09.016) blijkt dat geen hogere grenswaarde nodig is.

4.2.4 Conclusie

Voor het perceel Hoofdweg 80 zal een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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

Op beide percelen verbetert de concentratie PM10 (fijn stof) in de buitenlucht in geringe mate als gevolg van de onderhavige planwijziging. De wijziging valt daarom onder het NIBM.

4.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is 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.

4.4.3 Conclusie

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 Conclusie

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 Hoofdweg 80

Uit historisch bodemonderzoek is naar voren gekomen dat er op het terrein van de Hoofdweg 80 te Ederveen verschillende activiteiten hebben plaats gevonden die in strijd zijn geweest met de Wet milieubeheer. De locatie aan de Hoofdweg 80 te Ederveen wordt niet verdacht van bodemverontreiniging, ondanks de bovengenoemde activiteiten.

Van de bestaande agrarische bebouwing bestaat het vermoeden dat de daken van asbest houdend materiaal kunnen bestaan (golfplaten). Hiermee moet rekening worden gehouden bij de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen. Uit een visuele asbestinspectie blijkt dat de golfplaten op het perceel Hoofdweg 80 goeddeels intact zijn, deels begroeid met mos, en op enkele plekken zijn stukjes afgebroken (stootschade). Initiatiefnemer heeft aangegeven dat de afgebroken stukken destijds zijn opgeruimd. Om die redenen kan er vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

4.6.3 Situatie plangebied Buurtdwarsweg 7

Uit het historisch onderzoek is naar voren gekomen dat van de bestaande agrarische bebouwing het vermoeden bestaat dat de daken van asbest houdend materiaal kunnen bestaan (golfplaten). Hiermee moet rekening worden gehouden bij de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen.

Uit een visuele terreininspectie op asbestverdacht materiaal (door de initiatiefnemer uitgevoerd) is gebleken dat de golfplaten op het perceel Buurtdwarsweg nog intact zijn en geen "afbladeringen/schilfering" van de plaatoppervlakte tonen. Om deze reden kan vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

4.6.4 Conclusie

Uit de bodemonderzoeken is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

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 opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

4.8 Soortbescherming

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 wetwijzigingen 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 Hoofdweg 80

Door *Ecogroen advies* is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving (rapportnr. 10017). Ter plaatse van het perceel Hoofdweg 80 zijn geen beschermde soorten zijn aangetroffen. Ook zijn er geen potentieel geschikte vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Wel dient er bij de uitvoering van de beoogde plannen rekening te worden gehouden met broedperiodes.

4.8.2 Situatie plangebied Buurtdwarsweg 7

Door *Ecogroen advies* is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving (rapportnr. 10170). Op de planlocatie zijn soorten aanwezig, die strikt beschermd zijn onder de Ffwt (Vogels en Tabel 2 en 3 soorten). Het gaat om de huismus (vaste verblijfplaatsen), steenuil (waarschijnlijk vaste verblijfplaats) en biermuis (per 1 juli 2010 niet meer beschermd onder de Ffwt).

Hierop is door Ecogroen een activiteitenplan opgesteld wat aan Dienst Regelingen is voorgelegd. Hierin zijn een aantal maatregelen voorgesteld die ervoor zorgen dat de leefwereld van de genoemde beschermde soorten (huismus en steenuil) behouden blijft.

In haar reactie wijst Dienst Regelingen de aanvraag voor een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet af. Dit houdt in dat het is toegestaan de werkzaamheden die het plan beoogd zonder ontheffing uit te voeren, mits de voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd.

4.8.3 Conclusie

Gezien de positieve afwijzing van de Dienst Regelingen zijn er geen belemmeringen meer voor de uitvoering van het plan.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. Wettelijk kader

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

4.9.2. Conclusie

Het plangebied op beide adressen is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze 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).

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.

4.10.2. Situatie plangebied

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10.3. Conclusie

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 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee 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 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) 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 drie woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 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

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.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook Hulpverlening Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.