

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Zuiderkade 18 te Ede en Roekelseweg 34 te Wekerom**

1. Inleiding	2
2. Planbeschrijving	3
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	3
2.2 Planbeschrijving	4
2.3 Landschappelijke inpassing	4
Zuiderkade 18 te Ede	4
3. Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleid	6
3.2 Gemeentelijk beleid	8
3.3. Conclusie	9
4. Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2. Geluidshinder	11
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Brandweer	12
4.6 Bodem	12
4.7 Water	13
4.8 Flora- en faunawet	13
4.9 Natuurbeschermingswet	14
4.10 Archeologie	14
5 Juridische opzet	17
6 Uitvoerbaarheid	18

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewisseling van Agrarisch naar wonen. In deze functiewisseling zijn drie locaties betrokken. Het gaat om de volgende locaties:

- Zuiderkade 18 te Ede;
- Roekelseweg 34 te Wekerom;
- Dragonderweg 7 te Ede.

Het plan is om de (voormalige) agrarische bedrijven op deze drie adressen te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. De bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. In ruil voor de sloop van de agrarische opstallen wordt op het perceel Zuiderkade 18 te Ede een tweetal woningen gebouwd.

Voor het perceel Dragonderweg 7 te Ede is al eerder (begin 2011) een bestemmingsplanwijziging doorgevoerd. Het voorliggende bestemmingsplan heeft daarom alleen betrekking op de percelen Zuiderkade 18 te Ede en de Roekelseweg 34 te Wekerom.

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.

2. Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Voorliggend plan betreft de locaties Zuiderkade 18 te Ede en Roekelseweg 34 te Wekerom. Ten behoeve van de leesbaarheid van voorliggend rapport worden beide locaties zoveel mogelijk afzonderlijk van elkaar behandeld.

Zuiderkade 18 te Ede

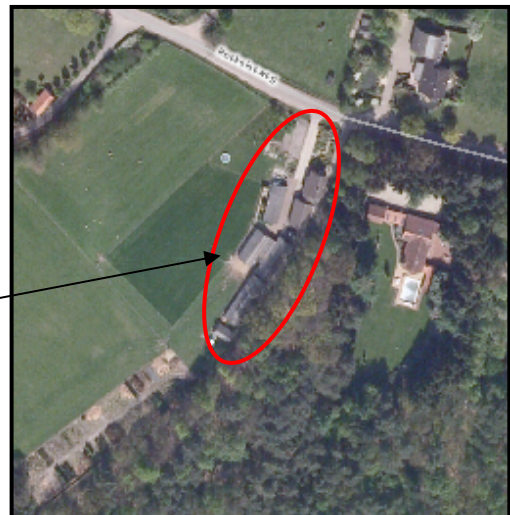
Op deze locatie is altijd een varkenshouderij gevestigd geweest. De locatie ligt in het buitengebied van Ede, ten westen van Veenendaal en even ten zuiden van de A12. Het perceel ligt op de hoek van de Zuiderkade en de Spitsbergerweg en is kadastraal bekend gem. Ede, sectie M nrs. 1395 en 1396. Op de locatie staat een agrarische bedrijfswoning met ruim 1.330 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur: uitsnede topkaart en luchtfoto van locatie Zuiderkade 18 te Ede

Roekelseweg 34 te Wekerom

Op de locatie Roekelseweg 34 te Wekerom is tevens altijd een veehouderij geëxploiteerd. De bedrijfsvoering is reeds beëindigd en de woning is momenteel door burgers in gebruik. De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Ede, ten zuiden van Wekerom, aan de rand van de Wekeromse Eng en tevens aan de bosrand. Op de locatie staat momenteel een bedrijfswoning met circa 700 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing. Het perceel is kadastraal bekend gem. Ede, sectie B, nrs. 3726, 4648.



2.2 Planbeschrijving

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Zuiderkade 18 te Ede de agrarische bedrijfsvoering te staken en alle bestaande bebouwing, met uitzondering van de bedrijfswoning, te slopen en op de locatie twee nieuwe woningen van ieder 660 m³ met ieder een bijgebouw van 75 m² te realiseren. Normaliter zou hiervoor 3.000 m² aan agrarische bebouwing gesloopt moeten worden. Echter, omdat de percelen van in of nabij het plangebied van natuurgebied 'de Groene Grens' liggen, geldt voor voorliggend plan een 'korting' van 20% op de te slopen bebouwing; in onderhavig geval dient 2.400 m² aan bebouwing gesloopt te worden.

Op het perceel Zuiderkade 18 wordt 1.332 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Op het perceel Dragonderweg 7 te Ede is een gebouw van 498 m² gesloopt. Tenslotte wordt op het perceel Roekelseweg 34 te Wekerom ruim 700 m² aan agrarische bebouwing gesloopt. In totaal wordt derhalve circa 2.500 m² aan bebouwing gesloopt, wat voldoende is voor de realisatie van twee nieuwe woningen op het perceel aan de Zuiderkade 18.

In voorliggend bestemmingsplan wordt een planologische regeling getroffen voor de locaties Zuiderkade en Roekelseweg. Op de Zuiderkade vindt functieverandering van agrarisch naar wonen plaats, zoals reeds uitgelegd. Op de Roekelseweg wordt alle bestaande bebouwing, inclusief de voormalige bedrijfswoning, gesloopt, en wordt één woning van 660 m³ teruggebouwd met een bijgebouw van 75 m². Deze woning wordt enkele meters verplaatst naar het westen.

2.3 Landschappelijke inpassing

De inrichtingsplannen voor beide percelen zijn getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Zuiderkade 18 te Ede



Uitsnede landschappelijke inpassing Zuiderkade 18 te Ede

Volgens het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede geldt voor het veenontginningslandschap rond de Zuiderkade (in het Binnenveld) dat er sprake is van kenmerkende openheid. Met het inpassen van de erven moet hiermee rekening worden gehouden. Het accentueren van de langgerekte kavelvorm, en het aanplanten van transparante beplanting zijn belangrijke doelstellingen. In onderhavig plan is daarmee rekening gehouden door de nieuwe woningen t.o.v. de Zuiderkade achter de bestaande woning te plaatsen, zodat het erf zijn diepte behoudt. Het aanplanten van nieuwe en versterken van bestaande oost-west georiënteerde singels op de perceelsgrenzen brengt extra diepte

en duidelijkheid. Er is voor gekozen de twee nieuwe en de bestaande woning een bepaalde relatie met elkaar te laten behouden in de vorm van een compact erf; ze worden slechts gescheiden door een subtiële singel en beukenhagen. De woningen worden niet 'ingepakt' door zware beplanting om de transparantie te behouden.

Roekelseweg 34 te Wekerom



Uitsnede landschappelijke inpassing Roekelseweg 34 te Ede

Op deze locatie wordt alle bebouwing gesloopt, inclusief de huidige woning. Omdat de huidige woning direct aan het fiets- en wandelpad staat, en tevens dicht tegen de bosrand staat, wordt het woongenot duidelijk aangetast. Derhalve is besloten de nieuwe woning met het bijgebouw meer richting de eng te realiseren, op een perceel van 1.500 m². Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de aanplant van een boomgaard en een struweel, het verstreken van de singel aan de oostzijde en de omzoming van het woonperceel met een beukenhaag.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Ede.

3. Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Streekplan

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 herbesteding van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het op de Zuiderkade 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

De bebouwing aan de Zuiderkade 18, Dragonderweg 7 en de Roekelseweg 34 is legaal aanwezig. De eigenaren zijn voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen wordt gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 2.500 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts twee woningen wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. De voormalige bedrijfs-woning aan de Zuiderkade blijft gehandhaafd. 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 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 éénwoning 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.

Het samenvoegen of salderen van de sloopoppervlakte van meerdere locaties is toegestaan om tot de vereiste oppervlakte te komen. Dit samenvoegen of salderen is slechts toegestaan in één-op-één situaties, waarbij geldt dat op de locatie waar de aanvullende oppervlakte wordt gehaald alle (voormalige) bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de agrarische bestemming wordt verwijderd en de bestemming wordt gewijzigd in wonen.

Tenslotte geldt, dat in de extensiveringsgebieden (Reconstructieplan) het bereiken van milieuwinst extra zwaar weegt. Een stimulans om over te gaan tot sloop is hier extra gewenst. Het minimaal te slopen bebouwd oppervlak wordt hier verlaagd met 20%.

De locatie Zuiderkade ligt bij het plangebied 'de Groene Grens' waar de gemeente Veenendaal een nieuw natuurgebied ontwikkelt. Hiervoor ligt reeds een bestemmingsplan ter inzage. De gemeente Veenendaal heeft percelen behorend bij het perceel Zuiderkade 18 aangekocht voor natuurontwikkeling. Deze percelen grenzen aan de locatie Zuiderkade 18. Gezien deze ontwikkeling is in overleg met de gemeenten Ede en Veenendaal besloten dat op de locatie het bereiken van milieuwinst zwaar weegt en dat de 20% kortingsregeling van toepassing wordt verklaard. Om twee nieuwe woningen te realiseren dient derhalve 3.000 m² minus 20% = 2.400 m² te worden gesloopt:

- Zuiderkade 18: circa 1.330 m² wordt gesloopt op een locatie vlakbij het toekomstige natuurgebied 'Groene Grens';
- Dragonderweg 7: circa 500 m² wordt gesloopt op een locatie binnen het toekomstige natuurgebied 'Groene Grens';
- Roekelseweg 34: circa 700 m² aan bebouwing wordt gesloopt op een locatie in extensiveringsgebied.

In totaal wordt circa 2.500 m² gesloopt, waarmee aan de sloopverplichting wordt voldaan.

3.1.3 Reconstructieplan

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost en Reconstructieplan Veluwe vastgesteld. Deze documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan GVUO 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 het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang. In het extensiveringgebied ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwe vestiging 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 her-vestiging 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 beleidsinfilling.

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



Figuur: uitsneden Reconstructieplan Veluwe (links) en Gelderse Vallei/Utrecht Oost (rechts)

De locatie Zuiderkade ligt in verwevingsgebied (Reconstructieplan GVUO), waardoor woningbouw ter plekke mogelijk is. Omdat het plangebied eveneens in het plangebied van natuurgebied 'Groene Grens' ligt, is een sloopkorting toch gerechtvaardigd. De locatie Roekelseweg ligt in extensiveringsgebied (Reconstructieplan Veluwe), waar sloop leidt tot extra milieuwinst. Voorliggend plan is daarmee in lijn met het gestelde in de Reconstructieplannen.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied

In de vigerende bestemmingsplannen hebben de locaties Zuiderkade 18 en Roekelseweg 34 een agrarische bestemming. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van twee nieuwe woningen aan de Zuiderkade niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. De woning aan de Roekelseweg 34 valt buiten het nieuwe bouwvlak. Ook voor dit perceel is het daarom noodzakelijk een passend bestemmingsplan op te stellen.

3.2.2 Structuurvisie 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.

Juni 2011 is het ontwikkelingsplan Buitengebied vastgesteld als structuurvisie.

3.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Zuiderkade en de Roekelseweg 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.

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 Zuiderkade

Geurhinder

In de nabije omgeving van de geprojecteerde woningen aan de Zuiderkade 18 liggen twee agrarische bedrijven aan de Spitsbergenweg die geurhinder kunnen geven. Deze liggen echter op dusdanige afstand dat geur geen relevant aspect is.

Omdat de nieuwe woningen als agrarische bedrijfswoning worden gezien, is de geurbelasting vanuit omliggende veehouderijen niet verder onderzocht.

Geluid

De geprojecteerde woningen aan Zuiderkade 18 bevinden zich op meer dan 50 meter van het transportbedrijf aan de Zuiderkade 21. Hierdoor wordt geen geluidhinder verwacht ter plaatse van de woningen.

Fijnstof

De veehouderijbedrijven liggen op een zodanige afstand (>160 meter) van de geprojecteerde woningen aan Zuiderkade 18 dat de uitstoot van beide geen hinder veroorzaakt ter plaatse van dit plan.

4.1.3 Situatie plangebied Roekelseweg 34

Geurhinder

De geprojecteerde woning bij Roekelseweg 34 heeft geen nabijgelegen bedrijven die geurhinder kunnen veroorzaken.

Geluid

De geprojecteerde woning bij Roekelseweg 34 heeft in de directe omgeving geen bedrijven die geluidhinder kunnen veroorzaken.

Fijnstof

De geprojecteerde woning bij Roekelseweg 34 heeft geen bedrijven in de directe omgeving waarvan overlast afkomstig van fijnstof zijn te verwachten.

4.1.4. Conclusie

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

4.2. Geluidhinder

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 Lden voor wegverkeer en 55 dB Lden voor railverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB Lden. Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB Lden. Voor railverkeer geldt een maximale grenswaarde van 68 dB Lden.

4.2.2 Situatie beide plangebieden

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. De woningen zijn echter buiten de geluidzones van de drukke wegen als de A12 en provinciale wegen gelegen. De verkeersintensiteit op de woningen op beide locaties is te verwaarlozen en akoestisch niet relevant.

4.2.3 Conclusie

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

Plan betreft de toevoeging van twee woningen. De wijziging valt daarom onder het begrip 'niet in betekende mate' van de wet milieubeheer.

4.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 van beide locaties 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. In de naaste omgeving zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

4.4.3 Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's 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 'Brandweezorg-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.

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 bodemkwaliteit (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. Hierbij bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op vast 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 Zuiderkade 18

Op de locatie heeft een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, kenmerk 2011814/dh/sh, november 2011). Tijdens het veldwerk is ter plaatse van monsterpunt 5 een puinlaag aangetroffen van 0,1 tot 0,3 m-mv. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Omdat er zintuiglijk geen asbest is waargenomen, zijn er geen analyses uitgezet.

4.6.3 Situatie plangebied Roekelseweg

Op de locatie heeft een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, kenmerk 2011815/dh/sh, november 2011). Ter plaatse van monsterpunt 8 zijn puinbrokken waargenomen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Omdat er zintuiglijk geen asbest is waargenomen, zijn er geen analyses uitgezet.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Er is geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

4.6.4. Conclusie

Beide bodemonderzoeken voldoen aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Er is geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

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.

Advies Waterschap Vallei & Eem

Voor het kwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. Het plan is in dit kader voorgelegd.

4.7.2. Conclusie

Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze bestemmingplanwijziging.

4.8 Flora- en faunawet

4.8.1 Wettelijk kader Flora- en faunawet

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 Zuiderkade

Door Staring Advies is in de zomer van 2011 een quickscan ecologie uitgevoerd en nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Uit deze quickscan en het nader onderzoek blijkt dat er in de te slopen gebouwen geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen. Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van een steenuil in de omgeving en vleermuizen maken gebruik van het plangebied als foerageergebied. Er worden echter geen negatieve effecten verwacht omdat de inrichting gunstig is voor de steenuilen en vleermuizen.

4.8.2 Situatie plangebied Roekelseweg

Door Staring Advies is in de zomer van 2011 een quickscan ecologie uitgevoerd en nader onderzoek gedaan naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Uit deze quickscan en het nader onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen. Het plangebied maakt mogelijk deel uit van het leefgebied van een steenuil in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn voldoende alternatieven aanwezig voor de steenuil. Er worden daarom geen negatieve effecten verwacht op de steenuilen.

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen blijkt dat de vleermuizen geen gebruik maken van de gebouwen als vaste rust- of verblijfplaats. De vleermuizen maken alleen gebruik van het plangebied

als foerageergebied. Deze functie zal het plangebied behouden. Er zullen daarom geen negatieve effecten optreden op het leefgebied van de vleermuizen.

4.8.5 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de bestaande natuurwaarden of omliggende natuurgebieden. Het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

4.9 Natuurbeschermingswet

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 Situatie plangebied Zuiderkade

Het plangebied aan de Zuiderkade 18 is niet gelegen in de EHS of Natura 2000-gebied. Het plangebied is gelegen op een 400 meter van de EHS. Gezien de aard en omvang van de ingreep alsmede de afstand tot de beschermde gebieden, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op de beschermde gebieden.

4.9.3 Situatie plangebied Roekelseweg

Het plangebied aan de Roekelseweg 34 is niet gelegen in de EHS of Natura 2000-gebied. Het plangebied is echter wel direct gelegen tegen de EHS en het Natura 2000-gebied Veluwe. Gezien de kleinschaligheid van het project, de bouw van een woonhuis, wordt verstoring door licht, geluid en trillingen niet verwacht. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de beschermde gebieden.

4.9.4 Conclusie

Vanuit de natuurbeschermingswet zijn er geen bezwaren tegen voorliggend plan.

4.10 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 situatie (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, archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede en de oude bouwvergunningen die voor dit perceel in het verleden zijn uitgegeven.

4.10.2 Situatie plangebied Zuiderkade

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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de in 2010 opgestelde, maar nog niet vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart².

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005) is het plangebied gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op deze kaart is laag voor alle archeologische perioden.

Op de in 2010 opgestelde, maar nog niet vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart – die een update betreft van de kaart uit 2005- is het plangebied gelegen in een landschap van dekzandwelvingen. De archeologische verwachting op deze kaart is eveneens laag.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling, van agrarisch naar wonen. De bestaande schuren zullen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning zal blijven staan. Daarnaast zullen twee nieuwe woningen worden gerealiseerd, met ieder een oppervlakte van circa 120 à 150 m² en in totaal drie bijgebouwen, met ieder een oppervlakte van maximaal 75 m² (bij iedere woning een bijgebouw). In totaal zal maximaal 525 m² aan nieuwbouw worden gerealiseerd. Een deel van de nieuwbouw zal worden gerealiseerd op de locatie van de te slopen bebouwing. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart én de cultuurhistorische waardenkaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het plangebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.10.3 Situatie plangebied Roekelseweg

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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005) en de in 2010 opgestelde, maar nog niet vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart.

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Op de gemeentelijke beleidsadvieskaart (2005) is het plangebied gelegen in een landschap van stuifzanden met duinvaaggronden. De archeologische verwachting op deze kaart is onbekend. Indien het gebied overstoven is, is de archeologische verwachting afhankelijk van het onderliggende bodemprofiel. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd.

Op de in 2010 opgestelde, maar nog niet vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart – die een update betreft van de kaart uit 2005- is het plangebied gelegen in een landschap van dekzandvlak-

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

² Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede. Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied. *RAAP-rapport 2000*. Weesp.

ten met een dun plaggendek. De archeologische verwachting op deze kaart is bijgesteld naar middelhoog.

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), vindplaatsen en waarnemingen. In het verleden zijn twee onderzoeken ten noorden van het onderhavige plangebied uitgevoerd, waarbij geen archeologische resten zijn aangetroffen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de beëindiging van het bestaande agrarische bedrijf, waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met een oppervlakte van 120 à 150 m² zal worden gehandhaafd, maar wel worden verplaatst naar tot dusverre onbebouwde grond. Daarnaast zal een bijgebouw van maximaal 75 m² mogelijk worden gemaakt. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Op grond van bovenstaande gegevens kan aan het plangebied een middelhoge archeologische verwachting worden toegekend. Gezien het geringe oppervlak van de nieuwbouw zal uitvoering van de bestemming niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

4.10.4 Conclusie

Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

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.

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 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 Veiligheidsregio Gelderland Midden.

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