

## **Toelichting**

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied  
Veldhuizerweg 17 in Lunteren en Buurtweg 38 in 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.....                  | 4  |
| 2.4    Landschappelijke inpassing.....        | 4  |
| 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 .....                   | 13 |
| 4.4    Externe veiligheid .....               | 13 |
| 4.5    Brandweer.....                         | 13 |
| 4.6    Bodem.....                             | 14 |
| 4.7    Water .....                            | 14 |
| 4.8    Soortbescherming.....                  | 15 |
| 4.9    Gebiedsbescherming.....                | 16 |
| 4.10    Cultuurhistorie en archeologie.....   | 16 |
| Hoofdstuk 5    Juridische opzet .....         | 18 |
| 5.1    Algemeen.....                          | 18 |
| 5.2    Hoofdopzet.....                        | 18 |
| Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid.....           | 19 |
| 6.1    Algemeen.....                          | 19 |
| 6.2    Economische uitvoerbaarheid .....      | 19 |
| 6.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 19 |

## Hoofdstuk 1      Inleiding

Het voorliggend plan betreft een fuwi van agrarisch naar wonen, conform de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Het bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Veldhuizerweg 17 in Lunteren en de locatie Buurtweg 38 in Ederveen. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op beide adressen te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. Op de *Veldhuizerweg 17 in Lunteren* verdwijnt 673,6 m<sup>2</sup> aan schuren en op de Harderwijkerweg 35 verdwijnt 386,9 m<sup>2</sup> aan schuren. Hiervoor in de plaats wordt op de *Veldhuizerweg 17 in Lunteren* één nieuwe woning van maximaal 660 m<sup>3</sup> gerealiseerd. Op dit perceel wordt de bestaande woning herbouwd. Op de *Buurtweg 38 in Ederveen* blijft slechts de bedrijfswoning gehandhaafd. De woningen krijgen een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

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 namelijk Veldhuizerweg 17 in Lunteren en Buurtweg 38 in Ederveen.

Het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren staat kadastraal bekend als Lunteren sectie H, nummer 2403. Het perceel Buurtweg 38 in Ederveen staat kadastraal bekend sectie G, nummer 2297.

*Ligging percelen*



*Buurtweg 38*

*Veldhuizerweg 17*

### 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 673,6 m<sup>2</sup>. Het agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de bestemming *Wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*.

Op het perceel Buurtweg 38 in Ederveen bevindt zich ook een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 386,9 m<sup>2</sup>. Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *Wonen* met de aanduiding *Agrarische nevenactiviteiten*.

### 2.3 Planbeschrijving

Op beide locaties worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. In totaal verdwijnt er 1.060,5 m<sup>2</sup> aan agrarisch opstallen. Op de locatie Veldhuizerweg 17 in Lunteren wordt hiervoor in de plaats één nieuwe woning gerealiseerd en de bestaande woning herbouwd. De voormalige bedrijfswoning op de locatie Buurtweg 38 in Ederveen blijft gehandhaafd. De woningen krijgen een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

De percelen aan de Veldhuizerweg 17 in Lunteren en Buurtweg 38 in Ederveen krijgen de bestemming *Wonen*.

### 2.4 Landschappelijke inpassing

De inrichtingsplannen voor beide percelen zijn getoetst aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied van de gemeente Ede.

*Veldhuizerweg 17 in Lunteren*

Het plan voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan Functieverandering:

- Het plan leidt tot een forse ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van de verspreid liggende agrarische opstallen en de verwijdering van ingestorte bebouwingsresten
- Het plan leidt tot een mooi compact erf met een centrale ruimte met twee lindes. Aan deze centrale ruimte staan de twee woningen met bijgebouwen, de ruimte is besloten door de bestaande eiken en essen.
- De kaprichting van de bebouwing staat haaks op elkaar, passend in het kampenlandschap. Het erf is ingepast met een stevige eikensingel aan de noordwestkant. De bestaande bomen (eiken, knotwilgen, essen, fruitbomen en een forse populier) zijn gehandhaafd.
- Rondom de tuinen komen beukenhagen. Bij de woningen en op het centrale erf worden nog enkele solitairen toegevoegd.

#### *Buurtweg 38 in Ederveen*

Het plan voldoet aan de voorwaarden die worden gesteld aan de eisen van het beeldkwaliteitsplan  
Functieverandering:

- De Buurtweg ligt in het veenontginningslandschap. De kavels liggen in lengterichting langs de weg. Kenmerkend in dit gebied is de beplanting in oost-west richting op de kavelgrenzen.
- De bestaande woning en de bestaande inrit blijven gehandhaafd. Dit betekent dat de inrit schuin op de tuinkavel aankomt wat op het eerste gezicht geen logische ontsluiting lijkt. Maar op deze manier wordt de bestaande tuin in stand gehouden. Een en ander past ook bij het ietwat informele karakter van de bebouwing en bedrijvigheid langs de Buurtweg.
- De landschappelijke lijnen worden versterkt met elzen langs de Buurtweg
- Het erf wordt mooi omzoomd door nieuwe beplanting van elzen en essen en een meidoornhaag. Enkele eiken op het erf en langs de inrit verfraaien het geheel.

#### *Conclusie*

De inrichtingsplannen van beide percelen voldoen aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Ede. De landschappelijke inrichting voor beide percelen zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



*Landschappelijke inrichting Veldhuizerweg 17 in Lunteren*



*Landschappelijke inrichting Buurtweg 38 in Ederveen*

## 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 1000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één extra woning wordt gebouwd 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 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Aan de Veldhuizerweg 17 in Lunteren en de Buurtweg 38 in Ederveen wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 660 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

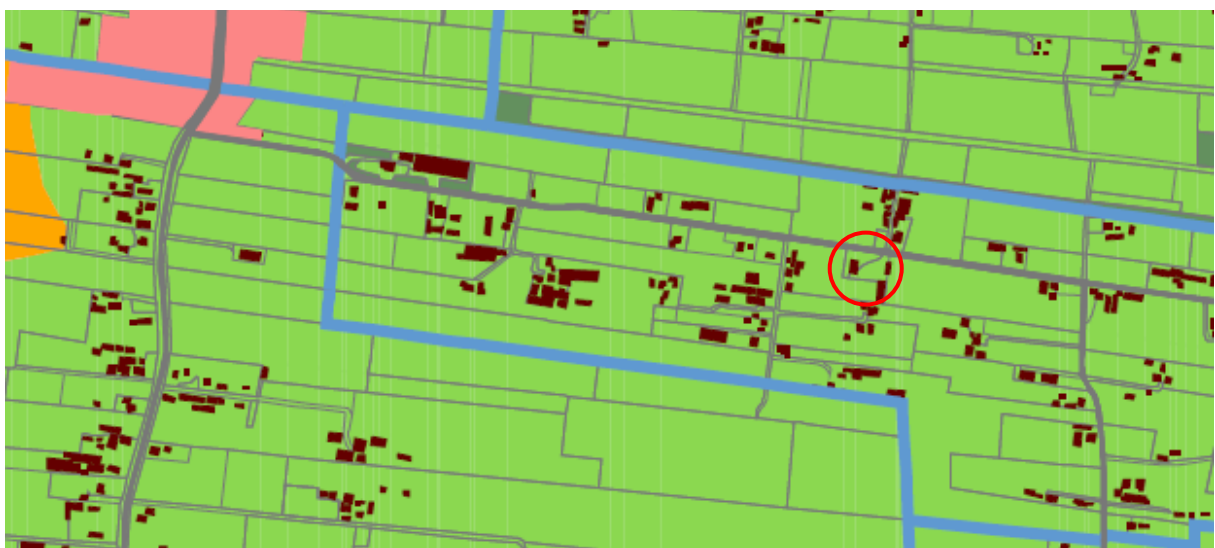
### *3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost*

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"*



*Buurtweg 38*





Veldhuizerweg 17

In het *extensiveringsgebied* 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 hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

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

Beide percelen liggen in het verwevingsgebied. Op het perceel Veldhuizerweg 17 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 Buurtweg 38 in Ederveen worden geen nieuwe woongebouwen toegevoegd. Ook dit is in overeenstemming met het reconstructieplan.

## 3.2 Gemeentelijk beleidskader

### 3.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Zowel het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren en Buurtweg 38 in Ederveen ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede. Op 23 juni 2011 is dit plan vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan hebben beide percelen een bestemming wonen met agrarische neven. Omdat op beide locaties de bestemming wonen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### 3.2.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

De structuurvisie sluit als het gaat om functieverandering aan bij voornoemde documenten, zoals het regiobeleid en het reconstructieplan. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling van landelijk wonen als doel heeft de landschapskwaliteit te verbeteren.

De structuurvisie stelt dat de toename van verstedelijking van het landelijke gebied gecompenseerd dient te worden door investeringen in de groene ruimte. Hiervoor is een zogenaamd landschapsfonds ingesteld. Het landschapsfonds wordt gevoed door een financiële bijdrage per m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m<sup>2</sup> op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van een woongebouw van 660 m<sup>3</sup>. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete project ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in van Ede.

Aangezien voldaan is aan voorgaande betaling aan het landschapsfonds kan worden gesteld dat het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de opgenomen beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

### **3.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkelingen aan te 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 daarom 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 Veldhuizerweg 17 in Lunteren*

Het perceel aan de Veldhuizerweg 17 in Lunteren ligt aan een zandweg. In de directe omgeving liggen voornamelijk burgerwoningen en twee relevante agrarische bedrijven aan de Veldhuizerweg 12 en 14. Aan de Veldhuizerweg 12 ligt een paardenpension en aan de Veldhuizerweg 14 ligt een veehouderij met een vergunning voor het houden van 828 vleeskalveren, 100 stuks overig rundvee en 5 paarden.

#### *Geurhinder (individueel)*

De zowel te herbouwen woning als de nieuwe woningen op het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren zullen worden beschouwd als agrarische bedrijfswoningen. Hiervoor bestaat het beschermingsniveau t.a.v. geurbelasting uit een minimaal vereiste afstand tot de dichtstbij gelegen veeschuur, waarin dieren worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld, van 50 meter.

De afstand tussen de dichtstbij gelegen vleeskalverenschuur op het perceel Veldhuizerweg 14 en de nieuw te realiseren woningen is ongeveer 91 meter. Aan de vereiste afstandnorm wordt ruimschoots voldaan.

Stallen waarin dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moeten op minimaal 50 meter van een geurgevoelig object zijn gelegen. De minimaal vereiste afstand tussen de dichtstbij gelegen paardenstal op het perceel Veldhuizerweg 12 en de nieuw te bouwen woningen op het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren, bedraagt minstens 150 meter zodat ruimschoots aan de vereiste afstandnorm wordt voldaan.

#### *Geluid*

De nieuwe woning op het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren ligt aan een zandweg waar alleen door bestemmingsverkeer gebruik van wordt gemaakt. De verkeersbewegingen die vanwege de agrarische activiteiten op het bedrijven aan de Veldhuizerweg 14 zullen plaatsvinden worden via de Kattenbroekerweg afgewikkeld en zijn dus niet relevant voor de ervaring van mogelijke geluidhinder op het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren.

Klanten voor het paardenpension aan de Veldhuizerweg 12 komen vanaf de verharde wegen, Meulunterseweg en de Kattenbroekerweg. Het betreft hoofdzakelijk verkeersbewegingen met personenwagens (incidenteel met trailer). Aanvoer van hooi, stro en voer en afvoer van mest vindt plaats met bulktransport die enkele keren per jaar zullen plaatsvinden. Van het bedrijf aan de Veldhuizerweg 12 is op 24-08-2009 een melding op grond van het Besluit Landbouw geaccepteerd.

Gelet op de te verwachten geluidsuitstoot van het bedrijf en de afstand tot geluidsgevoelige objecten in de omgeving, waaronder de nog te realiseren woningen aan de Veldhuizerweg 17 in Lunteren, is het voldoende aannemelijk, dat aan de geluidnormen kan worden voldaan.

#### *Fijnstof*

In de directe omgeving zijn geen varken- en/of pluimveebedrijven gevestigd, zodat het aspect fijnstof niet onderzocht wordt.

#### *4.1.3. Situatie plangebied Buurtweg 38 in Ederveen*

Het perceel Buurtweg 38 in Ederveen ligt in een gebied met een sterke menging van agrarische- en woonbestemmingen.

#### *Geurhinder (individueel)*

De woning op het perceel Buurtweg 38 in Ederveen blijft ten aanzien van het aspect geur aangemerkt worden als een agrarische bedrijfswoning. De woning zal daarom geen belemmering gaan vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Omgekeerd zal er vanwege de handhaving van de huidige situatie, geen extra geurbelasting vanuit omliggende veehouderijen op de woning aan de Buurtweg 38 in Ederveen worden veroorzaakt.

Het positieve effect van de beëindiging van de agrarische activiteiten is dat de geurbelasting op omliggende woningen (Buurtdwarsweg 1 en 3) zal verminderen.

#### *Geluid*

Er is geen sprake van een nieuw te realiseren situatie maar van handhaving van de bestaande situatie (woning).

#### *Fijnstof*

Er is geen sprake van een nieuw te realiseren situatie maar van handhaving van de bestaande situatie (woning).

#### *4.1.4. Conclusie*

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

## **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  $L_{den}$  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 Veldhuizerweg 17 in Lunteren*

Het perceel Veldhuizerweg 17 in Lunteren ligt in de geluidzone van de Veldhuizerweg. Het betreft een zandweg waarvoor een 60 km/uur-regime geldt. De verkeersintensiteit is zo gering dat geen relevante geluidsbelasting op zal treden bij de twee woningen. Nader akoestisch onderzoek is dan ook niet nodig.

### *4.2.3. Situatie plangebied Buurtweg 38 in Ederveen*

De woning op het perceel Buurtweg 38 in Ederveen blijft behouden. Aangezien er geen sprake is van een nieuwe situatie kan toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder achterwege blijven. Ook voor deze locatie hoeft geen nader akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

### *4.2.4 Conclusie*

Er zijn 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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**

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel aan de Veldhuizerweg 17 in Lunteren wordt één extra woning gerealiseerd en op het perceel aan de Buurtweg 38 in Ederveen wijzigt het aantal woningen niet.

### **4.3.3. Conclusie**

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer 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**

In de omgeving van de plangebieden zijn geen risicobronnen gelegen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebieden liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicovolle inrichtingen. Over de wegen in en nabij de plangebieden vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook zijn er geen BEVI-inrichtingen in de nabije omgeving 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 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 Veldhuizerweg 17 in Lunteren**

Op basis van historisch bodemonderzoek zijn er geen aanwijzingen die duiden op bodemverontreiniging.

### **4.6.3 Situatie plangebied Buurtweg 38 in Ederveen**

Op deze locatie vindt alleen sloop plaats. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig.

### **4.6.4 Conclusie**

Er is geen belemmering qua bodem 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.

### **4.7.2 Conclusie**

Het voorliggend plan is getoetst door waterschap Vallei en Eem. Het plan geeft geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

## 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 wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. 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 Veldhuizerweg 17 in Lunteren

In mei 2011 heeft een quickscan naar beschermde waarden in het kader van de Natuurwet- en regelgeving van het plangebied Veldhuizerweg 17 te Lunteren plaatsgevonden (Hoksberg, 2011). Hieruit is naar voren gekomen dat er in het plangebied potenties aanwezig zijn voor vleermuizen en dat door de ingreep verblijfplaatsen van Huismussen verloren gaan. Hierop is door De Groene Ruimte een nader ecologisch onderzoek (projectnummer 11211-B) uitgevoerd naar naar de functie van het plangebied voor vleermuizen en Huismussen.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er een kraamkolonie van Gewone dwergvleermuis in de hoge hooischaar aanwezig is. De kolonieplaats is wettelijk beschermd middels de Flora- en faunawet en mag door de voorgenomen werkzaamheden niet worden verstoord. Om verstoring te voorkomen dient de functionaliteit van de kraamkolonie gewaarborgd te worden. Verder zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de overige bebouwing of beplanting vastgesteld. Voor de geschiktheid van het plangebied voor vleermuizen is het van belang dat de beplantingen behouden blijven. Dit is het geval.

Met betrekking tot huismussen is gebleken dat er twee tot vijf broedplaatsen van Huismussen vastgesteld onder de gevelbetimmering van het woonhuis. Deze broedplaatsen zijn wettelijk beschermd middels de Flora- en faunawet en mogen door de werkzaamheden niet worden verstoord. Om verstoring te voorkomen, dient de functionaliteit van de broedplaatsen gewaarborgd te worden. Om dit te waarborgen is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

Uit dit onderzoek is verder gebleken dat er geen jaarrond beschermde nesten in of tegen de overige bebouwing of in beplantingen zijn vastgesteld.

### 4.8.3 Situatie plangebied Buurtweg 38 in Ederveen

In mei 2011 heeft een quickscan naar beschermde waarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving van het plangebied Buurtweg 38 te Ederveen plaatsgevonden (Hoksberg, 2011). Hieruit is naar voren gekomen dat er in het plangebied potenties aanwezig zijn voor vleermuizen en Huismus en dat door de ingreep een verblijfplaats van Kerkuil verloren gaat. Hierop is door De Groene Ruimte een nader ecologisch onderzoek (projectnummer 11211-A) uitgevoerd naar de functie van het plangebied voor vleermuizen.

Uit het nader onderzoek is gebleken dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing of beplanting in het plangebied zijn vastgesteld. De beplantingen die aanwezig zijn in het plangebied maken geen essentieel onderdeel uit van vliegroutes en foerageergebied van de waargenomen vleermuizen.

Voor wat betreft de Huismus blijkt dat er maximaal vijf broedplaatsen worden verwacht. Deze broedplaatsen zijn wettelijk beschermd middels de Flora- en faunawet en mogen door de werkzaamheden niet worden verstoord. Om verstoring te voorkomen, dient de functionaliteit van de broedplaatsen gewaarborgd te worden. Om dit te waarborgen is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

Voor wat betreft de Kerkuil is gebleken dat de varkensstal mogelijk onderdeel uitmaakt van vaste broedplaats. De vaste broedplaats is wettelijk beschermd middels de Flora- en faunawet en mag door de werkzaamheden niet worden verstoord. Om verstoring te voorkomen, dient de functionaliteit van de broedplaatsen en, als onderdeel hiervan, de verblijfplaats in de varkensstal gewaarborgd te worden. Om dit te waarborgen is een ecologisch werkprotocol opgesteld.

#### 4.8.4 Conclusie

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd en er volgens het bijgeleverde ecologische protocollen wordt gehandeld zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

### 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

De twee plangebieden zijn niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied beschermd door de beschermingswet of het beschermingskader van de EHS. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten. Het bestemmingsplan is daarom uitvoerbaar.

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

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

De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

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

#### 4.10.2. Situatie plangebied (beide locaties)

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de sloop van de bestaande agrarische opstallen en woning. Op het perceel zullen twee nieuwe woningen met ieder een bijgebouw worden gerealiseerd. In totaal zal circa 350 à 400 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw worden gerealiseerd, deels op de locatie van de te slopen bebouwing. De bestemming van het perceel zal worden gewijzigd van 'agrarisch' naar 'wonen'.

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de (nieuwe) gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Daarnaast zijn eventuele archeologische resten vermoedelijk al verstoord door de realisatie van het agrarisch bedrijf. 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.



#### *4.10.3. Conclusie*

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).

## 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-dubbelregel 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 m<sup>3</sup> toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>.

## **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 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 de 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.