

Toelichting

Bestemmingsplan

**Agrarisch Buitengebied, Lunteren Oude Bisschopweg 3 en
Harskamp, Harderwijkerweg 29**

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleidskader	5
2.2 Gemeentelijk beleidskader	7
2.3 Conclusie	7
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	8
3.1 Milieuzonering	8
3.2 Geluidhinder	10
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Externe veiligheid	11
3.5 Brandweer	11
3.6 Bodem	11
3.7 Water	12
3.8 Ecologie	12
3.9 Cultuurhistorie en Archeologie	13
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Hoofdopzet	14
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Economische uitvoerbaarheid	15
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen:

- Het perceel Oude Bisschopweg 3 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie H, de nummers 2353, 2354 en 2355.
- Het perceel Harderwijkerweg 29 te Harskamp, ook gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat dit perceel bekend als gemeente Otterlo, sectie G, nummer 3033.



Oude Bisschopweg 3



Harderwijkerweg 29

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen, waarbij twee locaties met elkaar worden gecombineerd.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Oude Bisschopweg 3 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. Op het perceel is op dit moment 1290 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

Het perceel Harderwijkerweg 29 heeft de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

Op het perceel was tot voor kort 1960 m² aan bebouwing aanwezig. Een gedeelte hiervan is inmiddels gesloopt. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

De gezamenlijke oppervlakte aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing is 3250 m².

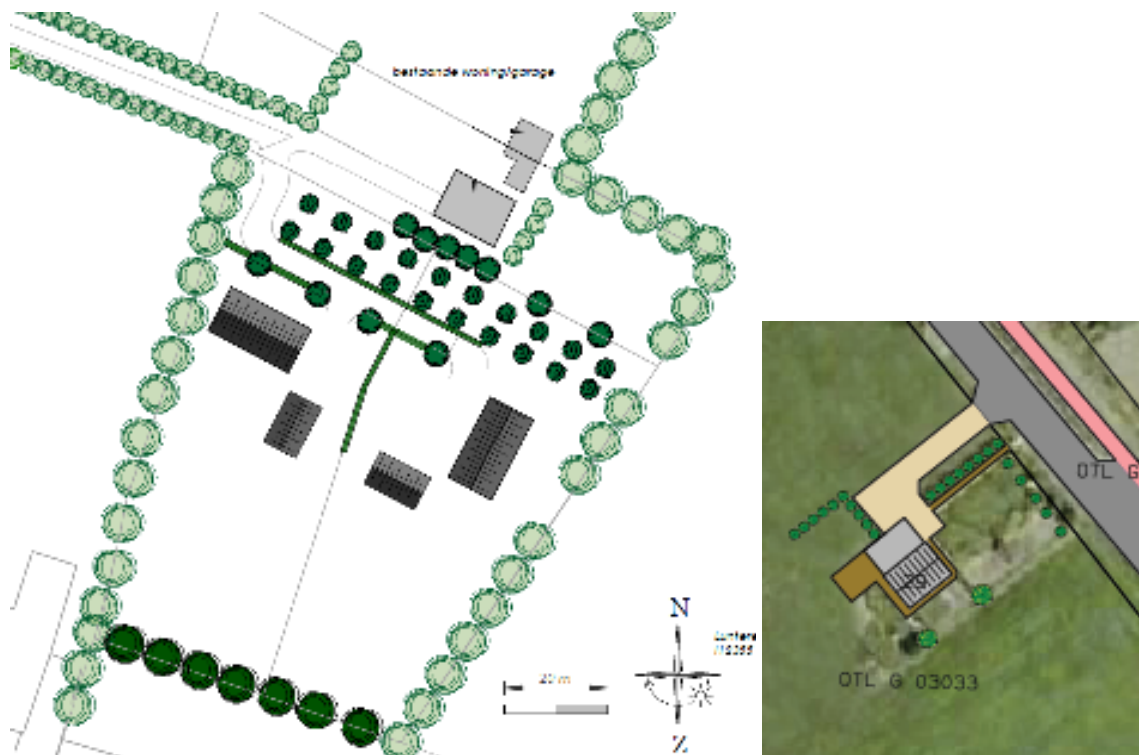
1.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel Oude Bisschopweg 3 met een inhoud van maximaal 660 m³. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Op het perceel Harderwijkerweg 29 wordt alleen gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt en alleen de bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Deze krijgt een woonbestemming. Bij elke woning (nieuw en bestaand) kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van de percelen. Beide inrichtingsplannen zijn getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en de percelen op een streekeigen wijze wordt ingepast.

Geconcludeerd kan worden dat de ingediende inrichting van het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing Oude Bisschopweg 3 en Harderwijkerweg 29

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1. *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

Het bedrijf in het onderhavige plan is legaal aanwezig. De eigenaar is 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 3.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor twee nieuwe woningen worden gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar 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.

2.1.2. 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.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Oude Bisschopweg 3 worden twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op de twee percelen wordt in totaal meer dan 3.000 m² gesloopt. 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.

2.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

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

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

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

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of 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 slooppomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte slooppomvang 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 slooppomvang, 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 landbouwonwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Oude Bisschopweg 3, waar de woningen worden toegevoegd, is gelegen in het verwevingsgebied. 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.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Beide percelen liggen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. De percelen hebben een agrarische bestemming. Omdat er twee (burger)woningen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.2.2 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 m² of m³ verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van twee woongebouwen van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 13.200,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

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

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Oude Bisschopweg 3 en de Harderwijkerweg 29 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan.

Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *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).

3.1.2 *Milieuzonering plangebied Oude Bisschopsweg 3*

De volgende bedrijvigheden zijn in de omgeving van Oude Bisschopsweg 3 aanwezig:

- *enkele (agrarische) bedrijven*
- *burgerwoningen.*

Zuidelijk van het plan liggen twee bedrijfsbestemmingen op circa 150 meter van het plan. Op adres Bijweg vindt houtbewerking plaats.

Circa 100 meter Westelijk van het plangebied zijn twee agrarische functies aanwezig op adres Oude Bisschopsweg 5 en 5a. Het bedrijf aan Oude Bisschopsweg 5a heeft een omgevingsvergunning uit 2009 met kenmerk 2009WM097 voor het houden van 25.848 legkippen. Oude Bisschopsweg 2, 4a en 5 zijn bestemd als Wonen met Agrarisch neven.

Oostelijk van het plan zijn aan de Meulunterseweg diverse burgerwoningen aanwezig.

Zuidelijk van het plan is een burgerwoing aanwezig op adres Bijweg 4. Westelijk van het plan is een burgerwoning aanwezig aan Oude bisschiopsweg 2a.

De functiewisseling van het perceel op Oude Bisschopsweg 3 heeft geen nadelige gevolgen ten opzichte van de in de omgeving gelegen functies. Verder zijn de bedrijfsftuncties op voldoende afstand van het plan gelegen.

3.1.3. *Milieuzonering plangebied Harderwijkerweg 29*

De volgende bedrijvigheden zijn in de omgeving van Harderwijkerweg 29 aanwezig:

- *een cultuurtechnisch loonbedrijf met puinrecycling;*
- *een agrarische bedrijf en*
- *enkele burgerwoningen.*

Deze worden achtereenvolgens besproken.

Ten noorden van het plan is op adres Kraaikamperweg 5B het bedrijf Fa Schriek en Hol BV aanwezig. Dit is een cultuurtechnisch loonbedrijf met puinrecycling. Dit bedrijf heeft een omgevingsvergunning van 1 juli 2010 onder kenmerk MPM17907/DIS2009-015804. Voor de bedrijfsactiviteit puinbreken (<100.000 t/j) worden door de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering

richtafstanden gegeven. De grootste afstand hierbij is 300 meter vanwege geluid. Het plan ligt binnen deze zone.

Op Harderwijkerweg 27 is een agrarische bestemming aanwezig op circa 50 meter van het plangebied. Dit perceel is bestemd als Agrarisch Middengroot. Het agrarische bedrijf betreft een kalverhouderij met een vergunning uit 2010 (kenmerk 2009WM044). In onderstaande afbeelding is deze vergunde inrichting weergegeven (bron: omgevingsvergunning 2009WM044).

Met betrekking tot milieuzonering dient voldoende afstand te worden gehouden van deze bedrijven om te voorkomen dat de bedrijfsmogelijkheden worden beperkt. De VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft voor het aspect geurhinder de richtafstand van 100 meter, maar dit aspect wordt nader getoetst binnen de kaders van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), welke als vaste minimale afstand 50 meter voorschrijft. Daarom is met betrekking tot de milieuzonering ten opzichte van het agrarische bedrijf gekeken met 50 meter afstand. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

Zuidelijk van het plan zijn op adres Harderwijkerweg 20, 22 en 25 burgerwoningen aanwezig.

Concluderend kan worden gesteld dat de functiewisseling van het perceel op Harderwijkerweg 29 heeft geen nadelige gevolgen ten opzichte van de in de omgeving gelegen functies. Wel kan gesteld worden dat geluid ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten op het cultuurtechnisch loonbedrijf met puinrecycling een punt van aandacht is.

3.1.4. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm.

Aangezien beide locaties voorheen agrarische bedrijven worden de geplande woningen beschouwd als agrarische woningen. Dit houdt in dat deze voor wat betreft geur het beschermingsregime ten aanzien van deze woningen niet wijzigt.

3.1.5. Geluid

Ten opzichte van het loonbedrijf aan de Kraaikamperweg 5B ligt het plan op onvoldoende afstand volgens de VNG publicatie bedrijf en milieuzonering. Daarom is een nadere beoordeling noodzakelijk. In het kader van de beoordeling van de aanvraag om omgevingsvergunning (welke is verleend op 1 juli 2010 onder kenmerk MPM17907/DIS2009-015804 door GS van Gelderland) is de specifieke geluiduitstraling beoordeeld van het loonbedrijf aan de Kraaikamperweg 5B.

De woonomgeving kan worden gekarakteriseerd als een landelijke woonomgeving met een daarbij behorende richtwaarde voor de dagperiode van 40 dB(A). Tevens zijn door de provincie referentiemetingen uitgevoerd (door Cauberg Huygen, d.d. 29 maart 2010, referentie 20091798-04). De door de inrichting aan de Kraaikamperweg 5B veroorzaakte geluidsbelasting in de omgeving is in kaart gebracht in het akoestisch rapport van Adviesbureau Van der Boom met kenmerk 09-094 van 23 februari 2010. Hierbij is getoetst op de burgerwoning aan de Kraaikamperweg 7. Deze woning ligt op dezelfde afstand als de gevraagde woning aan Harderwijkerweg 29 van de maatgevende geluidsbron op het bedrijf aan de Kraaikamperweg 5B.

Voor Kraaikamperweg 7 geldt dat in RBS 1 (dagelijkse werkzaamheden) het referentieniveau met 1 dB(A) wordt overschreden en in RBS 2 (versnipperen) het referentieniveau met 2 dB(A) wordt overschreden. Aangezien de woning aan Harderwijkerweg 29 circa 60 meter verder is gelegen zal de geluidbelasting lager zijn.

Verwacht kan worden dat de woning aan de Harderwijkerweg 29 het bedrijf aan de Kraaikamperweg 5B niet zal beperken in haar mogelijkheden. Wel is het zo dat verwacht kan worden dat een woning nabij een puinbreker akoestisch gezien geen goede woonbeleving geeft. Het betreft echter een reeds bestaande woning.

Aan de Oude Bisschopsweg 3 is geen geluidhinder te verwachten.

3.1.6 *Fijnstof*

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen). Voor dit plan is geen indicatieve berekening gemaakt. Bij beide betreft het namelijk bestaande woningen.

3.1.7 *Conclusie*

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

3.2 **Geluidhinder**

3.2.1 *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 wijzigingsplan 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} 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 L_{den} . Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

3.2.2 *Situatie plangebied*

De nieuw te realiseren woningen liggen binnen de 250 meter brede geluidzone van de Oude Bisschopweg, de Veldhuizerweg, de Bijweg en de Meulunterseweg. De verkeersintensiteit over de Oude Bisschopweg, de Veldhuizerweg en de Bijweg zijn dermate laag dat deze akoestisch gezien niet relevant zijn. De verkeersintensiteit over de Meulunterseweg bedraagt 3.840 mvt/etmaal (peiljaar 2020). Deze weg is mogelijk wel relevant en is hierom onderzocht.

De geluidsbelasting vanwege de Meulunterseweg, inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh, bedraagt op de grens van het perceel Oude Bisschopweg 3 ten hoogste 42 dB. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het aspect verkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

3.2.3 *Conclusie*

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.3 **Luchtkwaliteit**

3.3.1 *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_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM10 als NO_2 .

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.

3.3.2 *Situatie plangebied*

Het plan betreft de toevoeging van 2 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aan deze grens wordt ruimschoots voldaan. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.3.3 *Conclusie*

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 *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.

3.4.2 *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het perceel aan de Oude Bisschopweg 3 ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een inrichting met een propaantank gelegen. Verder zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen gelegen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

De afstand van de propaantank tot het plangebied bedraagt circa 470 meter. Hiermee ligt het plan buiten het invloedsgebied (circa 300 meter) van de propaantank. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid niet relevant is voor het plan. Aangezien de aanwezige risicobron een inrichting betreft, wordt hier advies over uitgebracht door de afdeling VH.

3.4.3 *Conclusie*

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.5 Brandweer

3.5.1 *Beleidskader*

Ruimtelijke plannen worden 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 daarnaast het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 *Conclusie*

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 *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.

3.6.2 Situatie plangebied

Op basis van het historisch bodemonderzoek moest ter plaatse van de bovengrondse tank een bodemonderzoek en een verkennend asbestonderzoek rondom de schuren worden uitgevoerd.

Uit het onderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat de locatie van de bovengrondse tank zich niet bevindt op korte afstand van de bouwvlakken. Daarom is de tank niet onderzocht. Verder heeft initiatiefnemer geen verkennend asbestonderzoek laten uitvoeren, maar een verkennend bodemonderzoek (ondanks de vrijstelling). Bij de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Ter plaatse van 1 boring zijn wat sporen puin waargenomen. In geen van de geanalyseerde grond- of grondwatermonsters zijn stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

3.6.3 Conclusie

Ondanks dat er geen verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd is de locatie afdoende onderzocht. Bij het veldwerk is namelijk specifiek gekeken naar asbest. Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin).

3.7 Water

3.7.1 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

3.7.2 Conclusie:

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

3.8 Ecologie

3.8.1 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 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.

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.

3.8.2 Situatie plangebied

Beide plangebieden zijn niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS is daarom niet noodzakelijk.

Voor beide locaties is een quickscan ecologie uitgevoerd. In beide is gevallen is gecontateerd dat er geen beschermde soorten voorkomen in de te slopen gebouwen. Enige voorwaarden bij de sloop van de gebouwen is dat deze worden gesloopt buiten het broedseizoen van vogels. De schuren zijn namelijk wel geschikt als broedplek voor algemene vogels. Echter alle broedende vogels zijn beschermd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

3.8.3 Conclusie

Vanuit ecologie bekeken zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

3.9.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen.

Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988.

Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan 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 wijzigingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.9.2. Situatie plangebied

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot een functieverandering. De agrarische stallen zullen worden gesloopt, alvorens twee nieuwe woningen en twee nieuwe bijgebouwen zullen worden gerealiseerd. De oppervlakte van de nieuwbouw zal circa 400 m² bedragen. De nieuwbouw zal grotendeels op de locatie van de te slopen stallen worden gerealiseerd. De stallen zijn grotendeels diep onderkelderd. Eventuele archeologische resten zijn bij de realisatie van de stallen vermoedelijk reeds verstoord. Uitvoering van de bestemming zal 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).

3.9.4. Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 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.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 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).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

4.2.2 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 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn meerdere woningen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen.

Binnen de bestemming "agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 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 gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 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. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.