

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied, Bennekom, Langesteeg 31

Functieverandering van agrarisch naar een niet-agrarische functie

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	6
2.3 Conclusie	7
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	8
3.1 Milieuzonering	8
3.2 Geluidhinder	9
3.3 Luchtkwaliteit	9
3.4 Externe veiligheid	10
3.5 Brandweer	10
3.6 Bodem	10
3.7 Water	11
3.8 Soortbescherming	11
3.9 Gebiedsbescherming	12
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	12
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 het perceel Langesteeg 31 te Bennekom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. De locatie is gelegen ten westen van de kern Bennekom, ten zuiden van Ede en ten noorden van Wageningen. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie F, nummer 1377.



Ligging perceel

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Langesteeg 31 de bestemming 'agrarisch' met de aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' en 'intensieve veehouderij'. Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone 'verwevingsgebied'.

Op het perceel is op dit moment meer dan 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast zijn er op het perceel twee bedrijfswoningen toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

1.3 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd. Het plan voorziet in de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Het gaat hier om een autobedrijf, waar gehandeld wordt in auto's. Op het perceel Langesteeg 31 wordt circa 4.707 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Hier voor in de plaats wordt een autobedrijf met maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing toegestaan. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden.

Het agrarisch bedrijf wordt in fases van 2013 tot en met 2016 afgebouwd. Het grootste deel van de bebouwing zal na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan worden gesloopt. Een klein deel (circa 1.000 m²) blijft tot uiterlijk 1 januari 2017 in gebruik voor de agrarische functie. Tot die datum worden ook nog niet alle stallen gesloopt. Uiterlijk 1 januari 2017 is de bedrijfsbebouwing teruggebracht tot 1.000 m².

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel wordt als volgt ingepast.

De bestaande en nieuwe landschappelijke inpassing maakt het erf karakteristiek voor het kampenlandschap met forse groenelementen op de kavelgrenzen en om het erf. Op de zuidelijke kavelgrens worden enkele bomen verwijderd om de ruimte tussen Langesteeg 31 en Langesteeg 29 te openen naar het zuiden waardoor zicht op het aangrenzende broekontginningslandschap ontstaat. De gezonde duurzame bomen worden gespaard. De kavelgrenzen aan west- en zuidkant zijn reeds voorzien van forse houtsingels. Langs de Langesteeg en ten noorden van de paardenbak bevinden zich eiken.

Ten oosten van de bestaande schuur komt een nieuwe houtsingel van eik en els zodat de hele bebouwing volledig is omzoomd met forse bomen. Het bestaande bosje met forse bomen langs de inrit blijft behouden.

Dit geldt ook voor de solitaire bomen en boomgroepen bij de twee woningen (31 en 31). Waar de nertsenschuren staan komen enkele parkeervakken in een bomenweide. Het parkeren krijgt daardoor een groen karakter. De zuidkant van het parkeerterrein, op de overgang naar de paardenwei, wordt ingeplant met een meidoornhaag. Op deze wijze is het parkeerterrein geheel omzoomd.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan Gelderland 2005 omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen en niet-agrarische gebruik 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 agrarische naar een niet-agrarische werkfunctie. In het streekplan staat dat niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Bij functieverandering gelden een aantal algemene randvoorwaarden:

- 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

Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten en volumieuze goederen), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan.

De provincie geeft in het streekplan verder aan dat van de bovengenoemde maat van 500 m² kan worden afgeweken in een regionale beleidsinvulling. Voor regio de Vallei is er gebruik van deze afwijkingsmogelijkheid. Zie voor nadere uitleg met betrekking tot de regionale beleidsinvulling paragraaf 2.1.2.

De bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsbebouwing op beide percelen is legaal aanwezig. Alle overtollige, niet-monumentale, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. In het voorliggende bestemmingsplan is verder geregeld dat buitenopslag niet is toegestaan.

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).

Op een aantal punten wijkt de regionale beleidsinvulling iets af van het streekplan. In paragraaf 5.2.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de functiewisseling van agrarische naar niet-agrarische bedrijven de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
Tot 500 m ²	Tweemaal zoveel
501 – 750 m ²	Driemaal zoveel
751 – 1000 m ²	Viermaal zoveel

Het totale oppervlak op de percelen aan agrarische bebouwing bedraagt in de huidige situatie 4.407 m². Gezien bovenstaande gestaffelde sloopregeling mag er daarom maximaal 1.000 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd. De rest van de bebouwing wordt gesloopt. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

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 een vervangende niet-agrarische functie in een gedeelte van de bestaande bebouwing.

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.

De locatie Langesteeg 31 is gelegen in het verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf van deze omvang verzet zich niet tegen dit beleidsuitgangspunt.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel in Langesteeg 31.a. ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. Het perceel heeft de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot met intensieve veehouderij*. Omdat er een niet-agrarisch bedrijf 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.

Voor wat betreft de vestiging van niet-agrarische bedrijven in de plaats van voormalige agrarische bedrijven sluit de structuurvisie aan bij het provinciale en regionale beleid. De gemeente Ede ziet de niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, zorgfuncties en recreatieve functies als belangrijke dragers van een vitaal en leefbaar platteland.

De niet-agrarische bedrijvigheid kan uitgroeien tot één van de belangrijkste nieuwe economische dragers van het buitengebied. In het verwevingsgebied wil de gemeente Ede de broedkamerfunctie van het buitengebied voor niet-agrarische bedrijven behouden.

Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen of te hergebruiken agrarische bedrijfsbebouwing is tot 1000 m² aan nieuwe niet-agrarische functies mogelijk.

De structuurvisie stelt verder 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 niet-agrarische functies geldt een bijdrage van € 10,- per m² op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van 1.000 m² ten behoeve van het garagebedrijf. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 10.000,-. 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 Langesteeg 31 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).

3.1.3 *Situatie plangebied*

Vanwege de wens voor het omzetten naar een autohandelsbedrijf wordt alleen dit aspect beoordeeld onder uitsluiting van agrarische activiteiten. Zowel de woning als de plaats waar autoherstel wordt uitgeoefend worden beschouwd als geurgevoelige objecten waarop de Wet geurhinder en veehouderij en in het bijzonder artikel 3 lid 2 van toepassing is.

De VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering gaat bij functiescheiding uit van richtafstanden die moeten worden gerealiseerd om voor omwonenden een goede leefomgeving te waarborgen. Voor de “handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven” geeft de brochure de volgende afstanden:

- Geur 10 m;
- Stof 0 m;
- Geluid 30 m en
- Gevaar 10 m

Voor wat betreft de milieuzonering wordt steeds een beoordeling gemaakt van de effecten van het plan op de omgeving en vice versa.

- Geur

Omdat de agrarische activiteiten worden beëindigd na 19 maart 2000 blijven de bedrijfswoningen en de verblijfsruimten waar autoherstel wordt uitgeoefend op dezelfde wijze beschermd als agrarische bedrijfswoningen. De functieverandering levert dus geen belemmering op voor de omliggende agrarische bedrijven omdat de afstand niet afneemt.

De woningen van de omliggende agrarische bedrijven zijn op meer dan 10 meter gelegen van de plaats waar activiteiten met auto's worden ontwikkeld. Op dit aspect wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

- Geluid

De woningen Langesteeg 31 en 31A blijven op dezelfde manier beschermd worden. De functieverandering levert dus geen belemmering op voor de omliggende agrarische bedrijven.

De woningen van de omliggende agrarische bedrijven zijn op meer dan 30 meter gelegen van de plaats waar activiteiten met auto's worden ontwikkeld. Op dit aspect wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

- Gevaar

De afstand voor gevaar bij het houden van dieren bedraagt 0 meter met uitzondering van het houden van honden, maden, wormen, bijen en vergelijkbare overige dieren. Daarvoor bedraagt de afstand 10 meter. De woningen Langesteeg 31 en 31A liggen op voldoende afstand. De functieverandering levert dus geen belemmering op voor de omliggende agrarische bedrijven.

De woningen van de omliggende agrarische bedrijven zijn op meer dan 10 meter gelegen van de plaats waar activiteiten met auto's worden ontwikkeld. Op dit aspect wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

- Fijnstof

De woningen Langesteeg 31 en 31A blijven op dezelfde manier beschermd worden. De functieverandering levert dus geen belemmering op voor de omliggende agrarische bedrijven.

Door het verdwijnen van de agrarische activiteiten en het toenemen van de verkeersaantrekkende werking zijn er verschuivingen voor het aspect luchtkwaliteit. Voor fijn stof is dit een gunstig effect, voertuigbewegingen vanwege de verkeersaantrekkende werking leveren een lagere bijdrage dan de emissie van dieren uit stallen. Voor de omliggende agrarische bedrijfswoningen wordt de fijnstof belasting lager. Op dit aspect wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1.2 Conclusie

De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen en bedrijven. Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder a.g.v. verkeer

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} .

3.2.3 Conclusie

Er worden, gezien vanuit het kader van de Wet geluidhinder, geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is dan ook niet aan de orde. 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 (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.

3.3.2 *Situatie plangebied*

Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 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*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

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*

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.

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*

Uit het historisch bodemonderzoek was naar voren gekomen dat op de plek waar de bedrijfsactiviteiten gepland staan een verkennend asbestonderzoek nodig was. Voor het overig deel van de locatie kon vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

Bodemonderzoek

Tijdens het veldwerk zijn zintuiglijk geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen.

In het bovengrondmengmonster is geen van de onderzochte stoffen verhoogd aangetroffen. In het grondwater is een matig verhoogd gehalte koper en een licht verhoogd gehalte zink en kwik gemeten. Binnen de gemeente Ede komen regelmatig matig en/of sterk verhoogde gehalten met koper (en andere metalen) voor zonder bekende oorzaak. Het staat het gebruik van de grond niet in de weg. Wel wordt afgeraden het water te gebruiken voor consumptie en voor bewatering van een evt moestuin.

Analytisch is in de bovengrond wel asbest aangetroffen (respirabele vezels). Het adviesbureau schrijft hierover het volgende: *Dit wordt mogelijk veroorzaakt door de verwerking van de golfplaten die aanwezig zijn op de schuur. Het gehalte heeft een indicatief karakter. Heel formeel dient een nader onderzoek plaats te vinden. Echter omdat op de meest risicovolle plaats is gegraven en er visueel geen asbest is aangetroffen mag verwacht worden dat er geen asbest boven de interventiewaarde wordt aangetroffen.* Met deze conclusie kan de gemeente akkoord gaan.

3.6.3 Conclusie

Op basis van de resultaten is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (bedrijf).. Wel moet de sloop van de schuur zeer zorgvuldig worden uitgevoerd om hiermee asbestbesmetting naar de grond te voorkomen.

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 Soortbescherming

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 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.

3.8.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan Flora en Fauna van 6 november 2013 uitgevoerd door Van Bommel Faunawerk blijkt dat het plangebied niet wordt gebruikt of geschikt is voor jaarrond beschermd soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Verdere toetsing aan de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Er dient wel rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels, waarvan de nesten niet jaarrond beschermd zijn. Om verstoring van broedvogels zoveel mogelijk uit te sluiten

dient de verwijdering van houtige beplanting en de sloop van de stallen buiten het broedseizoen (het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli) uitgevoerd te worden.

3.8.3 Conclusie

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.9. Gebiedsbescherming

3.9.1. 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.

3.9.2. Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Een externe werking is vanwege de aard van de ontwikkeling, d.w.z. wijziging van de vorm van het bouwvlak, niet te verwachten. De Natuurbeschermingswet 1998 is in dit kader daarom niet van belang.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1 Wettelijk kader

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. 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 van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

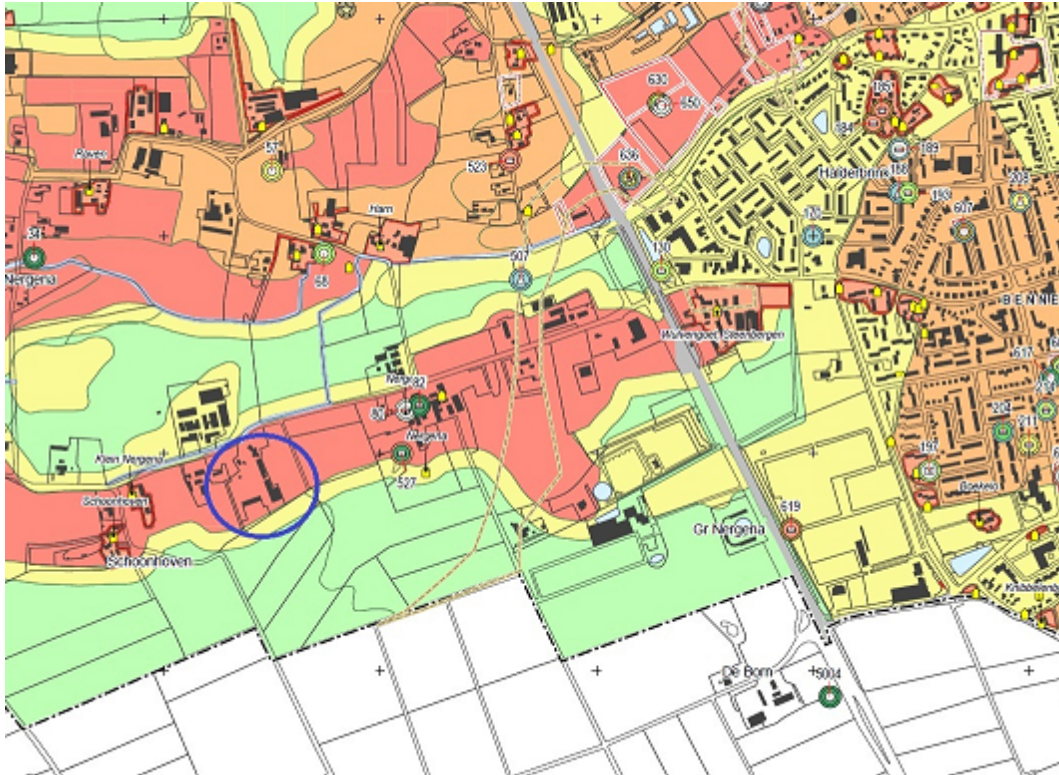
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.10.2 Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012). 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.

¹ Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.

Het plangebied is gelegen op een oost-west georiënteerde dekzandrug. De archeologische verwachting op de cultuurhistorische waardenkaart is hoog voor alle archeologische perioden. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk goed geconserveerd door de aanwezigheid van een esdek.



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen terreinen van archeologische waarde, 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 wijziging van de bestemming van het plangebied van 'agrarisch' naar 'niet agrarisch'. Hierbij zal een groot deel van de bestaande agrarische opstallen worden gesloopt. Een deel van de bestaande bebouwing zal behouden blijven.

Daarnaast zal een nieuwe schuur worden gerealiseerd, deels op de locatie van een bestaande schuur van circa 280 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting.

3.10.3 Conclusie

De onderhavige plannen zijn beperkt en zullen plaatsvinden op reeds bebouwde grond. Eventuele archeologische resten ter plaatse zijn vermoedelijk al verstoord. Ter plaatse van de hierboven genoemde nieuwbouw is waarderend archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

3.11. Verkeer

Vanwege de omvang van de planwijziging, is geen sprake van een toenemende verkeersaan-trekkende werking. De planologische wijziging heeft daarmee geen gevolgen voor de infrastructuur en het verkeer in de nabije omgeving. Verder is het parkeren op eigen terrein voorzien, zodat de planwijziging geen invloed heeft op dit aspect.

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 wijzigingsplan 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 "Bedrijf" is het garagebedrijf toegestaan. De maximale oppervlakte aan bebouwing is 1.000 m². Tevens is een bedrijfswoning toegestaan (maximaal 660 m²) met een bijgebouw van 75 m². Binnen de bestemming "agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting

In de bedrijfsbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het perceel mag niet als bedrijf in gebruik zijn als er niet is voldaan aan de eis van landschappelijke inpassing.

Ook is de verplichting opgenomen dat het grootste gedeelte van de bebouwing uiterlijk 1 januari 2015 is gesloopt. Omdat het agrarische bedrijf in fases wordt afgebouwd blijft er nog één (gedeelte van een) schuur in gebruik ten behoeve van het agrarische bedrijf. Uiterlijk 1 januari 2017 wordt ook dit gedeelte beëindigd en wordt het laatste gedeelte (254 m²) van de bebouwing gesloopt. Uiteindelijk hebben deze regels dus als uitwerking dat er op 1 januari 2017 maximaal 1.000 m² bedrijfsbebouwing ten behoeve van het autobedrijf aanwezig is.

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.