

Toelichting

ontwerp

**Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Dijkgraaf 18 in Bennekom**

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 en beeldkwaliteit	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 Geluidhinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Brandweer	13
4.6 Bodem	13
4.7 Water	14
4.8 Soortbescherming	15
4.9 Gebiedsbescherming	15
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie	15
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Hoofdopzet	17
6.1 Algemeen	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Dijkgraaf 18 in Bennekom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als Bennekom sectie B, nummer 991,

Het (voormalige) agrarisch bedrijf aan de Dijkgraaf 18 bestaat uit diverse opstallen en twee bedrijfs-woningen. De oppervlakte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 4.700 m². Alle agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³. De twee bedrijfswoningen blijven behouden. Per woning komt een bijgebouw van maximaal 75 m².

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede (juni 2011) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering van agrarisch naar wonen. Voorliggend plan past binnen deze wijzigingsbevoegdheid.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Dijkgraaf 18 te Wekerom, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als Bennekom, sectie B, nummer 991.



Ligging perceel

2.2 Huidig gebruik

In het geldende wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Dijkgraaf 18 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*. Op het perceel is ruim 4.700 m² aan agrarische opstallen aanwezig. Daarnaast bevinden zich op het perceel twee bedrijfswoningen.

2.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³. De twee bedrijfswoningen blijven behouden. Per woning komt een bijgebouw van maximaal 75 m². Ter compensatie voor deze te vestigen niet-agrarische functie wordt er op hetzelfde perceel 4.700 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De agrarische bestemming zal gewijzigd worden in de bestemming "*wonen*".

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Het plan voldoet aan de landschappelijke eisen uit het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Ede. Bij de toetsing van het plan is uitgegaan van het Schetsontwerp functieverandering Dijkgraaf 18 te Bennekom van 23 juni 2011.

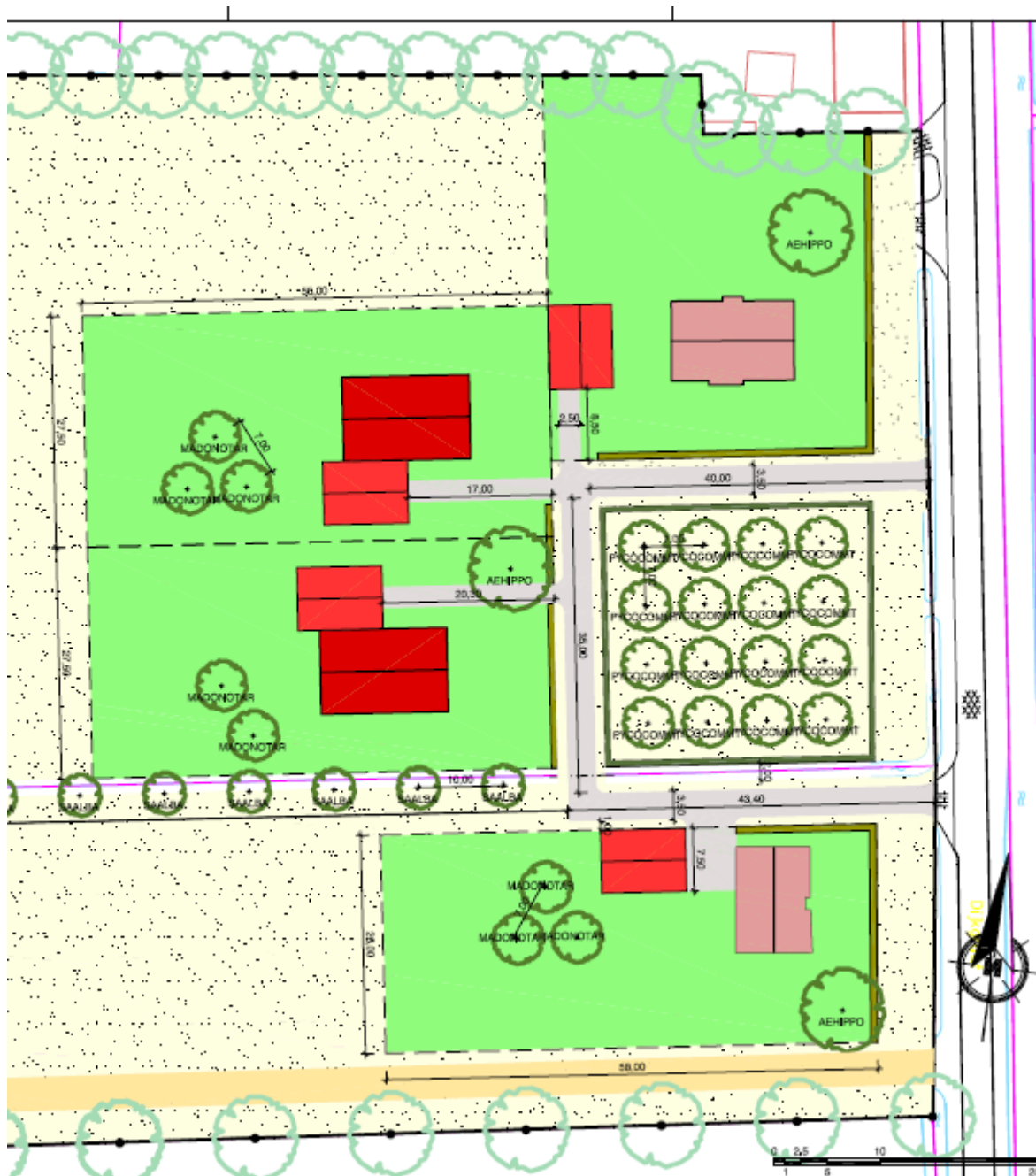
Het ruimtelijk ontwerp is zodanig, dat straks een fraai erf aan de Dijkgraaf ontstaat:

- In de bestaande situatie zijn twee woningen bestemd namelijk de meest noordelijke en zuidelijke woning. Deze woningen liggen "vast": De zuidelijke woning is de bestaande woning, en de noordelijke woning is bestemd en kan alleen op de in het wijzigingsplan aangegeven locatie worden gebouwd.

Met dit als uitgangspunt zijn de twee nieuwe woningen tussen beide woningen geplaatst waardoor een ensemble van woningen is ontstaan.

- Er is sprake van een compact erf met een rondgang om een moestuin en twee inritten die de vier woningen ontsluiten. In dit ontwerp zou ontsluiten via één inrit betekenen dat er op onnatuurlijke wijze extra verharding of een doodlopende route wordt aangelegd. NB: In de bestaande situatie zijn er drie inritten waarvan één voor het achterliggende perceel. In de nieuwe situatie worden de achterliggende percelen ontsloten via de zuidelijke inrit.
- De bestaande open plek aan de Dijkgraaf is getransformeerd naar een omhaagde moestuin. Op deze wijze wordt een fraaie centrale plek gecreëerd, die door de ligging pal aan de Dijkgraaf (zonder een parallelweg) ook meerwaarde heeft voor de omgeving.
- De woningen hebben de nokrichting in de richting van het landschap.
- Door de beplanting wordt de richting van het landschap gehandhaafd en hersteld. Een eiken- en essenrij blijven gehandhaafd en een sloot met knotwilgenrij wordt aangelegd.
- Er is streekeigen beplanting gebruikt. De woningen hebben aan de kant van de Dijkgraaf en aan de centrale ruimte beukenhagen.

Het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

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 wijzigingsplanwijziging 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 4.700 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor twee extra 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.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten* (4 april 2008).

In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

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

Aan de Dijkgraaf 18 in Bennekom wordt meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden twee woningen van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

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"

De locatie Dijkgraaf18 in Bennekom 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.

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.

Het perceel ligt in het verwevingsgebied. Hier worden twee woningen 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.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Dijkgraaf18 in Bennekom 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'. Omdat op deze locatie de bestemming wonen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede (juni 2011) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor functieverandering van agrarisch naar wonen. Het gaat om artikel 31.1 van dit bestemmingsplan. Voorliggend plan past binnen de voorwaarden die in deze wijzigingsbevoegdheid worden gesteld.

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 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.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dijkgraaf 18 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 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

De agrarische activiteiten op het perceel aan de Dijkgraaf 18 zullen worden beëindigd. De twee bestaande en de twee nieuwe woningen zullen aangemerkt worden als agrarische bedrijfswoningen omdat ze ontstaan zijn na 19 maart 2000.

Geurhinder (individueel)

De functiewisseling geeft geen belemmering voor de nabij gelegen veehouderijen. Woningen die na 26 maart 2000 in samenhang met het beëindigen van het agrarisch bedrijf worden gerealiseerd worden volgens de Wvg beschermd als een woning behorende bij een agrarisch bedrijf. Ditzelfde geldt voor een woning bij een voormalig agrarisch bedrijf dat is gestopt na 26 maart 2000.

De enige eis is dat de afstand tussen de nieuwe woningen aan de Dijkgraaf 18 en de perceelsgrenzen van veehouderijbedrijven in de omgeving minimaal 50 meter moet bedragen. Aan de Dijkgraaf 10 en 20/20a liggen relevante veehouderijen.

Op onderstaande foto is vanuit de perceelsgrenzen van de beide veehouderijen een afstand van 50 meter uitgezet. Het op de foto gearceerde gebied blijft over als locatie waar de nog te realiseren woningen geplaatst kunnen worden. De geprojecteerde woningen vallen in dit gebied.



Geluid

De nieuw te bouwen woningen op het perceel Dijkgraaf 18 liggen op meer dan 100 meter van de veehouderijen aan de Dijkgraaf 10 en 20. Op deze veehouderijen vinden geluidproducerende activiteiten plaats. Het is (gelet op de te verwachten geluidsuitstoot en de afstand tot geluidsgevoelige objecten in de omgeving) voldoende aannemelijk, dat aan deze normen kan worden voldaan.

Fijnstof

De bedrijven aan de Dijkgraaf 10 en 20 hebben een vergunde veebezetting en kunnen, vanwege het houden van varkens en pluimvee, verantwoordelijk zijn voor de uitstoot van fijnstof.

Gelet op het geringe aantal dieren en de afstand van meer dan 100 meter tot gevoelige objecten is de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht zodanig laag dat het voldoende aannemelijk is dat aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

4.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt gezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan mits er rekening wordt gehouden met de afstand tussen de perceelsgrenzen en de nieuw te bouwen woningen.

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 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}.

4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 Situatie plangebied

Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 woningen. Op het perceel aan de Dijkgraaf 18 in Bennekom worden twee woningen gerealiseerd.

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 het plangebied ligt volgens de risicokaart van de provincie Gelderland een bedrijf dat bestrijdingsmiddelen opslaat (Du Pont de Nemours, Kraatsweg 1). De afstand tussen het bedrijf en het plangebied bedraagt circa 300 meter. Het plangebied valt daarmee buiten het invloedsgebied van het bedrijf. Over de wegen nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor de wijzigingsplanwijziging.

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

4.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

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

In maart t/m juni 2011 is door Midden Nederland Milieu (icm Hunneman Advies) een verkennend bodem- en asbestonderzoek (2011271/lvh/sh) uitgevoerd.

Het gehele terrein is verkennend onderzocht. Ook is er een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldonderzoek zijn er zintuiglijk zwakke tot sterke bijmengingen met puin- en kooldeeltjes waargenomen. Dit is vooral aangetroffen ter plaatse van de meest zuidelijke opstallen. Hier is ook sprake van zogenaamde 'puinpaden'. In de puinverharding van boring 37 en 38 zijn asbestplaatjes gevonden.

Resultaten verkennend bodemonderzoek:

In het totaal zijn er 5 bovengrond(meng)monsters en drie ondergrond(meng)monsters en drie grondwatermonsters genomen en geanalyseerd. In één van de bovengrondmengmonsters werd in eerste instantie zink en koper sterk verhoogd, barium en lood matig verhoogd en cadmium, kwik, nikkel, PCB's, PAK en minerale olie licht verhoogd aangetoond. In verband met deze verhoogde gehalten is dit mengmonster uitgesplitst. Na uitsplitsing is alleen zink nog licht verhoogd gemeten. Waarschijnlijk is een puinbrokje in het mengmonster oorzaak geweest van de sterk en matig verhoogde gehalten. Verder is er in één van de overige bovengrondmengmonsters een licht verhoogd gehalte PAK, PCB's en minerale olie aangetoond.

In het grondwater is in één van de monsters nikkel matig verhoogd aangetoond. Dergelijke gehalten komen vaker voor in de gemeente Ede en vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Verder is barium licht verhoogd gemeten.

In de puinverharding op het erf zijn sterk verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er een sterke verontreiniging met asbest aanwezig is in het puinpad. In het rapport wordt de omvang van de asbestverontreiniging nu geschat op circa 230 m³. Ondanks de resultaten van de uitsplitsing van mengmonster RE4 (asbest onder de norm van 100 mg/kg.ds en geen asbest aangetroffen), waarbij is geconcludeerd dat daar geen ernstige verontreiniging met asbest aanwezig is word de kans groot geacht dat de totale omvang van de asbestverontreiniging groter is dan geschat. Verontreinigingen met asbest kennen namelijk een zeer grillig patroon.

Voorafgaand aan de herontwikkeling is het nodig dat het puinpad wordt verwijderd. In tegenstelling tot een (geval van) ernstige bodemverontreiniging, is niet de gemeente of de provincie het bevoegd gezag. Een dergelijke verontreiniging valt onder het Besluit asbestwegen. Hiervoor is de VROM-inspectie het bevoegde gezag. Daarom is melding gemaakt bij VROM-inspectie. De rapportage van het bodem en asbestonderzoek en het Plan van Aanpak zijn aan de VROM-inspectie toegezonden. De VROM-inspectie heeft positief geadviseerd.

4.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden en is uitvoerbaar.

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

4.8 Soortbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige 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

Door Nieuwland Advies is in augustus 2011, rapportnr. 1502 ERD, een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen.

De gebouwen die gesloopt gaan worden kunnen mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen bevatten van strikt beschermde vleermuizen. Er is op 7 oktober 2011, rapportnr. RA11216-01, een nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen gebouwen. Uit dit onderzoek is gebleken dat de er geen vaste rust- of verblijfplaatsen zijn waargenomen voor vleermuizen en dat de gebouwen ook niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Er zijn verschillende indicaties dat het plangebied deel uit maakt van het leefgebied van steenuilen. Door het slopen van de agrarische schuren en de nieuwe inrichting zal de functieverandering een positief effect hebben op de kwaliteit van het leefgebied van de steenuil. Vóór de sloop moeten de gebouwen echter opnieuw worden gecontroleerd op de aanwezigheid van steenuilen of andere vogels (Zorgplicht).

Er daarnaast aanbevolen om in de nieuwe inrichting een steenuilenkast te plaatsen. Hierdoor heeft de steenuil in het plangebied een nieuwe schuil mogelijkheid na het slopen van de schuren.

De gebouwen en eventueel te verwijderen begroeiing mag alleen worden gesloopt en verwijderd na het broedseizoen van vogels. Dit loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus. Vóór de sloop moeten de gebouwen opnieuw worden nagegaan of er geen steenuil of andere vogels voorkomen (Zorgplicht) door een ter zake deskundige.

4.8.3 Conclusie

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

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 Habitatrictlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermd natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.9.2 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

4.10.1 Wettelijk kader

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

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

Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een wijzigingsplan 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 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

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

4.10.4. Conclusie

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

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 wijzigingsplan 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 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.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemming “Wonen” zijn vier woningen toegestaan. Ook is binnen deze bestemming een woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen.

Binnen de bestemming “agrarisch” is geen bebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan Veiligheid- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Aangezien het plan past binnen het vigerende regionale en provinciale beleid hebben zowel de VROM en de provincie Gelderland aangegeven dat zij de plannen in dit kader niet hoeven te beoordelen. De reactie van het waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7.1.