

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied omgeving Molenweg 12 in Lunteren

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 artikel 31.1

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Provinciaal beleidskader	7
2.2 Gemeentelijk beleidskader	9
2.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	10
3.1 Milieuzonering	10
3.2 Geluidhinder	10
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Externe veiligheid	11
3.5 Brandweer	11
3.6 Bodem	12
3.7 Water	12
3.8 Soortbescherming	12
3.9 Gebiedsbescherming	13
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	13
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid	16
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Molenweg 12, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op ruim 50 meter van de bebouwde kom van Lunteren. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren sectie C nummer 2079.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid 31.1 van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied waarmee functieverandering van agrarisch naar wonen kan worden mogelijk gemaakt.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het agrarisch buitengebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2011.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Molenweg 12 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. Het perceel bevindt zich in het extensiveringsgebied.

Op het perceel is op dit moment circa 800 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

1.3 Planbeschrijving

Initiatiefnemer wil gebruik maken van wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering naar wonen van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (artikel 31.1).

Een uitsnede van de regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012:

31.1 Functieverandering naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegde ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' de bestemming te wijzigen in "Wonen" als bedoeld in artikel 15.1. sub a, waarbij het bepaalde van genoemd artikel van overeenkomstige toepassing is, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- de wijziging kan alleen worden toegepast voor gronden met de bestemming 'agrarisch' en 'Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen – agrarische nevenactiviteit';
- de wijziging kan niet worden toegepast voor gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument';

- c. de wijziging wordt alleen toegepast in combinatie met de sloop van vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- d. bij de berekening worden alleen de legale (agrarische) bedrijfsgebouwen in aanmerking genomen die twee jaar voorafgaand aan het formele verzoek tot toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid feitelijk zijn gerealiseerd;
- e. het aantal woningen/ wooneenheden wordt berekend op basis van de volgende uitgangspunten:
 - 1. voor het herbestemmen van de voormalige bedrijfswoning(en) geldt geen minimale sloopplicht van de bedrijfsgebouwen;
 - 2. indien minimaal 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra vrijstaande woning worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 - 3. indien minimaal 2.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mag een extra woongebouw met twee wooneenheden worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1;
 - 4. indien minimaal 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mogen twee extra vrijstaande woningen worden gerealiseerd ten opzichte van sublid 1.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' mag de minimaal te slopen oppervlakte als bedoeld in sub e met 20% worden verminderd;
- g. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dienen alle bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet de agrarische activiteit worden beëindigd;
- h. ten aanzien van woongebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de maximale inhoudsmaat bedraagt 880 m³;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
 - 4. maximaal twee wooneenheden per woongebouw.
- i. het woonperceel van elke woning of woongebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- j. de wijziging leidt niet tot onevenredige beperking van de (potentiële) uitbreidingsmogelijkheden van nabijgelegen bestaande agrarische bedrijven;
- k. er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen;
- l. de wijziging leidt niet tot aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- m. bij toepassing van het bepaalde in sub e onder 2 t/m 4 moet de gehele woonlocatie landschappelijk inpasbaar zijn, hetgeen moet worden aangetoond op basis van een landschapsinrichtingsplan;
- n. de overige gronden worden bestemd tot 'natuur' of 'agrarisch (zonder bouw mogelijkheden)', waarbij het bepaalde in de betreffende artikelen van toepassing is.

Het perceel is gelegen in de reconstructiewetzone – extensiveringsgebied. De bestemming is 'agrarisch'. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – monument' is voor dit perceel niet opgenomen.

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m³. Er wordt circa 800 m² (voormalige) agrarische bedrijfsbouw gesloopt. Deze te slopen bebouwing is meer dan twee jaar op het perceel aanwezig. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Per woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De woonpercelen van zowel de bestaande als de nieuwe woning bedragen 1.500 m².

Omdat het perceel in het extensiveringsgebied is gelegen mag de minimaal te slopen oppervlakte met 20% worden verminderd. Het voldoet daarmee aan de sloopeis uit de wijzigingsbevoegdheid.



Bestaande situatie

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

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 circa 800 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één nieuwe woning wordt 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 beleidsinvoering 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 Molenweg 12 wordt één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvoering.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvoering 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 sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvoering *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 2.1.2.).

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 beleidsinvoering.

In het *landbouwonwikkelingsgebied (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 beleidsinvoering worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwonwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Molenweg 12 waar de woning wordt toegevoegd is gelegen in het extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ligt het primaat op wonen of 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"

Het perceel Molenweg 12 in Lunteren 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 middelgroot*. Omdat er een (burger)woning wordt toegevoegd is een wijziging 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 één woongebouw van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-. 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 Molenweg 12 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 Situatie plangebied

De Wet geurhinder en veehouderij schrijft voor dat de afstand tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom tot de grens van het bouwblok van een veehouderij bedraagt ten minste 25 meter als er diencategorieën worden gehouden waarvoor omrekeningsfactoren zijn opgenomen in de RGV EN de geurbelasting vanuit veehouderijen in de omgeving mag maximaal 14 OU/m³ bedragen, en 50 meter als er diercategorieën worden gehouden en waarvoor vaste afstanden gelden.

Voor de beoordeling van het leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voor de mogelijke kans op geurhinder een streefwaarde van 10% en een grenswaarde van 20% aangehouden (redelijk goed tot matig). Beoordeling van het leefklimaat wordt berekend met het model V-stacks gebied. De uitkomst wordt uitgedrukt in het percentage gehinderden en daar wordt vervolgens aan gekoppeld of het leefklimaat matig, goed etc is

Het perceel Molenweg 12 ligt op ruim 450 meter van de bebouwde kom van Lunteren. Rondom Molenweg 12 liggen verschillende burgerwoningen, onder andere Molenweg 14, 16, 19, 21 en 23 en Galgenbergweg 2 en 10. In de omgeving van de locatie is een bedrijfslocatie aan de Veenstraat 3b. Op meer dan 250 meter is een agrarische functie bestemd op Veenstraat 7 en Molenweg 5.

3.1.3 Conclusie

Alle bedrijven in de omgeving liggen meer dan 100 meter van de bedrijfswoning zodat wordt voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter. Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er voor de uitvoering van dit plan geen belemmeringen.

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 woning ligt binnen de 250 meter brede geluidzone van de Molenweg, Veenweg en de Galgenbergweg. De verkeersintensiteit over deze wegen is zo laag dat deze wegen akoestisch gezien niet relevant zijn.

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 (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

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. woningen). Dit plan is hiervoor niet relevant omdat rondom het plangebied al woningen zijn. Het plan geeft omliggende bedrijven geen beperking en wordt omgekeerd ook niet onevenredig belast.

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 plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

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

3.5.3 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

In het bodeminformatiesysteem komt naar voren dat er een bodemonderzoek (Hunneman, 2011356/DH/SH, 12 mei 2011) op de locatie is uitgevoerd. Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen naar voren gekomen. Inmiddels is de locatie bezocht en is geconstateerd dat er een voormalige tank aanwezig is maar deze tank is onderzocht in het bodemonderzoek. Verder zijn er enkele voormalige gierkelders waarvan enkele zijn 'volgestort' met beton, grasbeton etc. Er is geen asbest gevonden in de put. De puinputten worden, voorafgaand aan de bouw, verwijderd.

3.6.3 Conclusie

Op basis van alle informatie van het bodemonderzoek van 12 mei 2011 en het bezoek van de locatie is de conclusie dat het plan voldoet aan de voorwaarden en uitvoerbaar is.

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

Door bureau Els en Linde is in januari 2012 een quickscan ecologie uitgevoerd. Volgens deze quickscan zijn er in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten aanwezig. Uit een veldbezoek door ecooloog van de gemeente blijkt dat er een kolonie huismussen aanwezig is op het terrein.

Ook uit het nationaal database flora en fauna blijkt dat er in de directe omgeving een grote kolonie huismussen aanwezig is.

Door de sloop van de agrarische schuren en de mogelijk renovatie van de bedrijfswoning zullen er daarom naar alle waarschijnlijkheid vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismussen verdwijnen. Deze vaste rust- en verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet. Het leefgebied zal na de inrichting wel geschikt zijn als leefgebied voor de huismussen. Om de vaste rust- en verblijfplaatsen die verloren gaan te compenseren zullen er in de nieuw te realiseren woning nestgelegenheid moeten worden gemaakt voor huismussen. Er zal voor minimaal 15 huismussen een nieuw vaste rust- en verblijfplaats moeten worden gemaakt.

3.8.3 Conclusie

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd wordt het leefgebied van beschermde soorten niet aangetast. Het bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar.

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 plan nabij het Natura 2000 gebied Veluwe. Dit is het beschermde gebied dat op afstand van 75 meter is gelegen, het habitatype droge heide – een van de habitattypen waarvoor het Natura 2000 is aangewezen – ligt echter op 700 meter afstand, op kortere afstanden liggen geen kwalificerende habitattypen (bron: Quick scan ecologie Molenweg 12 te Lunteren, Van der Linde, d.d. januari 2012). Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. 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 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 bestemmingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2. Situatie plangebied

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.

Het plangebied is gelegen in een dekzandvlakte met lage dekzandwellingen op hellingmateriaal met een plaggendeck. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). In de omgeving zijn echter wel diverse fragmenten vroeg- en laatmiddeleeuws aardewerk aangetroffen. Archeologische onderzoeken zijn in het verleden rondom het plangebied niet uitgevoerd.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. Hiervoor zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt, alvorens een nieuwe woning met bijgebouw wordt gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

3.10.4. Conclusie

Voor dit nieuwe bestemmingsplan is een vergunningaanvraag voor de sloop van de panden nodig. Mogelijk is een archeologische begeleiding bij de sloop van de bestaande panden dan wel noodzakelijk. In dat geval blijft de dubbelbestemming, die in het vigerende BAB op het terrein ligt, behouden. Omdat de nieuwbouwplannen kleiner zijn dan de ondergrens van 250 is waarderend archeologisch onderzoek hier echter niet nodig.

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 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.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de 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 de bestemming "Wonen" is een woning 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.