

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Hoge Valkseweg 17 te Lunteren**

Inhoudsopgave

Toelichting	1
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	5
2.5 Mobiliteit	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Regionaal beleidskader	7
3.3 Gemeentelijk beleidskader	9
3.4 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Milieuzonering	11
4.2 Geluidshinder	11
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Bodem	13
4.6 Water	13
4.7 Ecologie	14
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	15
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdpzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hoge Valkseweg 17 te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie B, de nummers 3528, 4322, 4795, 4796 en 4797.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 van agrarisch naar wonen.

Het verzoek tot deze functiewijziging is gedaan door de huidige eigenaar. Het plan is om de bestaande voormalige agrarische opstallen te slopen en een nieuwe woongebouw met een inhoud van 600 m³ op te richten, met een bijgebouw van 75 m². De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Om dit te realiseren is de herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 bevindt zich in het buitengebied van gemeente Ede ongeveer twee kilometer ten noordwesten van Wekerom, nabij buurtschap De Valk. Het perceel ligt in een overwegend agrarisch gebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van bijna 10 hectare.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 was tot voor kort een agrarisch bedrijf met bijbehorende agrarische bedrijfsgebouwen gevestigd. Het voormalige agrarische bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied de bestemming Gemengd Agrarisch gebied langs de Veluwe met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 heeft zijn werkzaamheden voor het gemengd agrarisch bedrijf recent beëindigd. De eigenaar is voornemens om 1760 m² aan bestaande agrarische opstallen op het perceel te slopen en een nieuw woongebouw op te richten met een inhoud van 600 m³ met daarbij een bijgebouw met een oppervlakte van 75 m². In dit woongebouw worden twee wooneenheden gerealiseerd. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

2.4 Landschappelijke inpassing

De Hoge Valkseweg 17 ligt in een broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Karakteristiek voor het broekontginningslandschap zijn ondermeer nokrichtingen haaks op de weg (de verkavelingsrichting volgend). Ook de beekbegeleidende beplanting draagt bij aan een betere herkenbaarheid van het landschap. Bij de inrichting van het erf is hiermee rekening gehouden. Er is voor de functiewisseling een samenhangend plan gemaakt voor bebouwing en erf waarbij aansluiting is gezocht bij het omliggende broekontginningslandschap. Er is sprake van één inrit naar een compact erf en de bestaande woning op het perceel blijft het hoofdgebouw op het erf.



Nieuwe situatie

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de functiewisseling van agrarisch naar wonen niet in intensiteit toenemen, eerder afnemen.

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 de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege met een structuurvisie gelijk gesteld wordt.

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het streekplan bepaalt dat wonen een geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied is. Wonen is een milieuvriendelijk en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking.

Het provinciale beleid bij bedrijfsbeëindiging is dan ook gericht op het ontstaan van kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied bij vrijkomende bebouwing als gevolg van functieverandering. Deze gebruiksvorm kan op basis van het Streekplan onder voorwaarden worden toegestaan bij de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen. Voorwaarde is dat omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Als uitgangspunt wordt in het Streekplan gesteld dat er een reductie plaatsvindt van 50% van de bebouwing per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan dan gebruikt worden voor wonen. Functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het agrarische bouwperceel naar een kleiner bouwperceel "wonen" levert per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

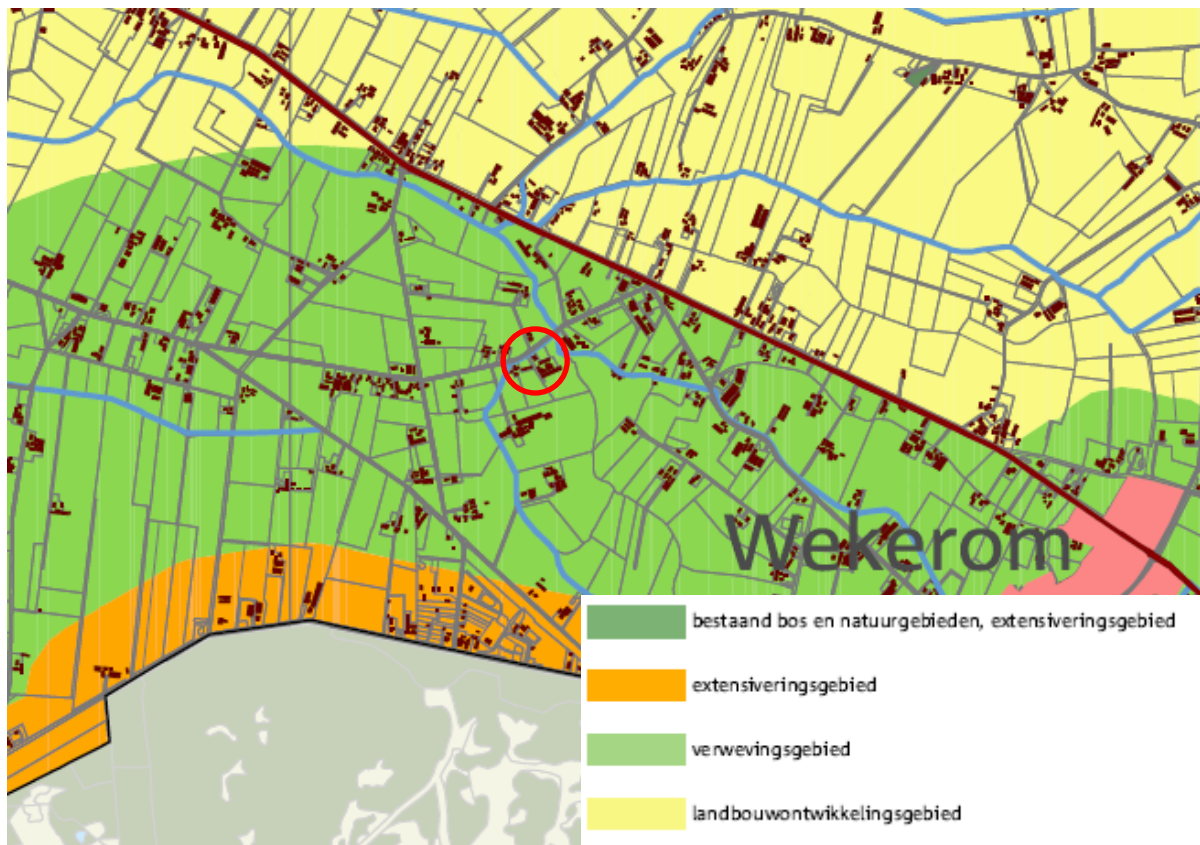
Voor het oprichten van nieuwe woonbebouwing, in plaats van hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, is als uitwerking van het Streekplan op regionaal niveau verfijnde regelgeving opgesteld. In de volgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het kader van de Reconstructiewet zijn plannen vastgesteld voor Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (deels gelegen in de provincie Utrecht). Behalve een belangrijke impuls voor de uitvoering van doelstellingen op het vlak van met name landbouw, natuur, water en landschap, bevatten de plannen voor enkele thema's ook nieuw ruimtelijk beleid. Op grond van bepalingen in de Reconstructiewet heeft dit beleid de kracht van een structuurvisie.

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden voor intensive veehouderij integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan wijst in de Gelderse Vallei drie soorten gebieden aan, Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Het beleid in deze drie gebieden is erop gericht om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de landbouw op plaatsen waar dit kan, terwijl de milieuhinder van de landbouw in kwetsbare gebieden wordt beperkt. Agrarische bedrijven moeten door kunnen groeien en kunnen specialiseren. Het reconstructieplan is erop gericht ruimte te bieden aan deze ontwikkelingen op plekken waar dit mogelijk is.



Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het perceel Hoge Valkseweg 17 is op grond van het Reconstructieplan 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. In dit gebied wordt terughoudend omgegaan met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen. Bij functieverandering geldt dat deze primair gericht is op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Sloop van bedrijfsgebouwen kan daarbij financieel gecompenseerd worden door toekenning van een extra woonfunctie.

In deze situatie wordt ongeveer 1760 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woongebouw met een inhoud van 600 m³ terug gebouwd. Het woonperceel zal maximaal 1.500 m² groot zijn. Het oprichten van een nieuwe burgerwoning en dus het toevoegen van een woonfunctie past binnen het beleid van het Reconstructieplan, omdat het een passende combinatie bevordert van natuur en wonen met bijbehorende kwaliteiten.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten is voortgekomen uit deze uitwerking. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen door sloop van de bedrijfsbebouwing maar tevens door de ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten staat een nieuw woongebouw tot maximaal 600 m³ toe, indien er minimaal 1000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt afgebroken. Het nieuwe woongebouw heeft een inhoud van ten hoogste 600 m³. De agrarische bedrijfsgebouwen die worden gesloopt hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 1760 m². Er wordt voldaan aan de maten uit de beleidsinvulling.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 ligt binnen het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming *Gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe*. Het heeft de nadere aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

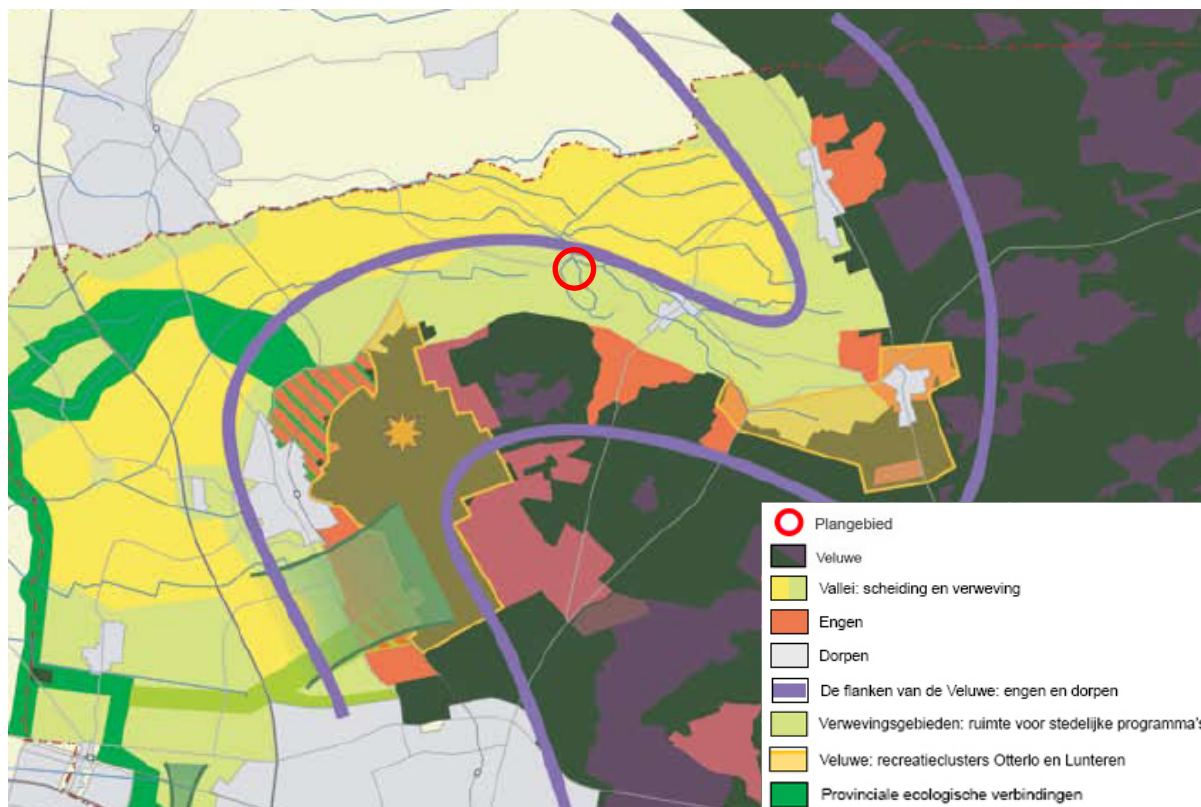
Binnen de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 1 hectare mag voor 50% bebouwd worden. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op het perceel was tot voor kort een gemengd veehouderijbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning, de bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben hun functie hierdoor verloren. Ter compensatie van de sloop van deze bedrijfsgebouwen zal één nieuw woongebouw op het perceel worden opgericht, de bestaande bedrijfswoning blijft aanwezig en zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Het perceel krijgt zodoende een woonfunctie. Dit gebruik past niet binnen de bestemming. De herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het ontwikkelingsplan bepaald dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.



Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hoge Valkseweg 17 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve 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

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies.

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Het agrarisch bedrijf ligt in een omgeving met burgerwoningen en enkele veehouderijen. Aan de Hoge Valkseweg 13 ligt een hout- en bouwbedrijf.

De afstand die minimaal moet worden aangehouden tussen de dichtstbijgelegen stalgevels en de nieuwe woning op het perceel Hoge Valkseweg 17 bedraagt 50 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

De afstand tussen het bedrijf op de Hoge Valkseweg 13 en de nieuw te bouwen woning moet minimaal 50 meter bedragen. Ook aan deze afstand wordt voldaan.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den} . Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

4.2.2 Situatie plangebied

Het perceel van de woning ligt binnen de geluidzone van de Hoge Valkseweg. Daarom is een akoestisch onderzoek opgesteld. De 48 dB-contour van de Hoge Valkseweg ligt op 25 meter afstand van de weg. De nieuwe woning komt buiten deze contour te liggen. Ter plaatse van de nieuwe woning wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit akoestisch onderzoek van de gemeente Ede (nr. W09.007) blijkt dat geen hogere grenswaarde nodig is.

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

De concentratie PM10 (fijn stof) in de buitenlucht verbetert in geringe mate als gevolg van de onderhavige planwijziging. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve 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

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingswijziging 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 planwijziging 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit het historisch onderzoek zijn geen directe aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten.

Er is een visuele terreininspectie naar de aanwezigheid van asbest uitgevoerd. Hierbij is geen asbest waargenomen. Analytisch onderzoek hiernaar is derhalve achterwege gebleven. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien voor het maken van opmerkingen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

4.6.3 Situatie plangebied

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

Door Nieuwland Advies is een quickscan Flora- en fauna uitgevoerd (februari 2009). In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorgenomen inrichting van het perceel Hoge Valkseweg 17 geen negatieve invloed zal hebben op beschermde soorten. Dit betekent dat de Flora- en faunawet niet van toepassing is.

Naar aanleiding van dit onderzoek is een nader onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van vleermuizen door *Regelink ecologisch onderzoek*, rapportnummer RA090076-03.2. Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen, vliegroutes of essentieel foerageergebied zijn waargenomen. Tijdens de potentie-inschatting is het gebied als ongeschikt beoordeeld voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarom is het redelijkerwijs uit te sluiten dat bij de sloop de Flora- en faunawet overtreden wordt.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied, externe werking op beschermde natuurgebieden als Natura 2000 is niet aan de orde, het perceel Hoge Valkseweg 17 ligt op enkele kilometers afstand van het Natura 2000 gebied de Veluwe, er hoeft derhalve niet getoetst te worden of er sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen) en geen waarnemingen. In de directe omgeving is in het verleden één booronderzoek uitgevoerd. Dit gebied, ten oosten van het onderhavige bestemmingsplangebied, bleek volledig verstoord te zijn.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De (analoge) verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 en 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel aan de Hoge Valkseweg 17 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. Binnen de bestemming *Agrarisch* zijn geen gebouwen toegestaan. Binnen elk van de twee bestemmingsvlakken *Wonen* is een woning met een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan. Ter plekke van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – woongebouw' is een woongebouw van maximaal 600 m³ met daarin 2 wooneenheden toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt conform de nieuwe inspraakverordening geen gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Conform artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro is het verplicht om een anterieure overeenkomst te sluiten om de eventuele kosten anderszins te verzekeren. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest.

De burgers die rondom het perceel van de bestemmingsplanwijziging wonen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de op de hand zijnde bestemmingsplanwijziging.

Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De provincie heeft aangegeven dat met het plan geen provinciaal belang gemoeid is. Ook de VROM-inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.