

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Mosselseweg 1 te Otterlo**

Inhoudsopgave

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	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Gemeentelijk beleidskader	8
3.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Geluidshinder	9
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Bodem	11
4.6 Water	12
4.7 Ecologie	12
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	13
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	15
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Mosselseweg 1 te Otterlo. Kadastraal staat deze locatie bekend als Otterlo, sectie E, nummer 1217 en 2384.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf, een nertsenfokkerij, te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 4150 m² en de bestaande bedrijfswoning te slopen. Hiervoor in de plaats worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Bij de woningen, met een inhoudsmaat van 600 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Mosselseweg, ten zuidwesten van Otterlo. Het plangebied maakt deel uit van de overgangszone van kampenlandschap naar boslandschap en is kadastraal bekend als gemeente Otterlo, Sectie E, nummers 2384 en 1217. Het plangebied is ruim 1 hectare groot.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Mosselseweg 1 bevindt zich momenteel een (voormalige) nertsenfokkerij, inclusief bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 4150 m². Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

2.3 Planbeschrijving

Het agrarische bedrijf ter plaatse is reeds beëindigd. Initiatiefnemer heeft het voormalige bedrijf met bijbehorende opstallen gekocht. Het plan is om het agrarische bedrijf en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 4150 m² te slopen. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Ook de huidige bedrijfswoning wordt gesloopt en op deze locatie teruggebouwd. Bij de in totaal drie nieuwe woningen met een inhoudsmaat van 600 m³ mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

Het perceel krijgt voornamelijk de bestemming *Wonen*. Daarnaast is er nog ruimte voor de bestemming *Agrarisch*. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

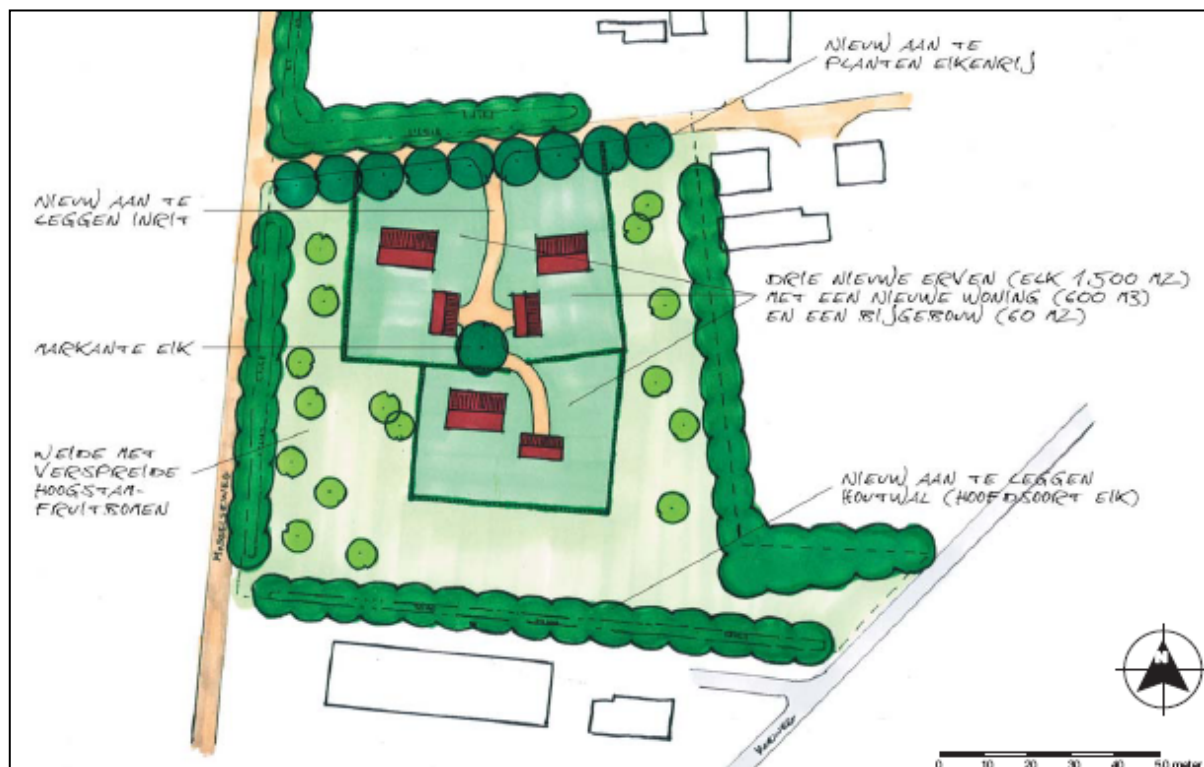
2.4 Landschappelijke inpassing

De Mosselseweg 1 te Otterlo is gelegen in een heide- en broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Karakteristiek voor het broekontginningslandschap zijn onder meer nokrichtingen in de lengterichting van de kavels, relatieve openheid en begrenzing met boomsingels. 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.

Het nieuwe ensemble bestaat uit drie percelen (ieder 1500 m²) met daarop een woning en een bijgebouw. De percelen worden middels één centrale inrit ontsloten. Een groot deel van het plangebied wordt weiland met verspreid hoogstamfruitbomen. De inrit en het centrale plein gelden als gemeenschappelijk terrein, met daarin een solitaire boom prominent op dit plein.

Om de oude landschappelijke lijnen op te waarderen, worden bestaande structuren versterkt aan de oost- en westzijde. Daarin wordt de eik als hoofdtoort gezien. Aan de noordzijde wordt een eikensingel aangelegd. Waar nodig, zal beplanting verdwijnen en plaats maken voor hoogwaardige groensingels (zuidzijde). Nieuwe singels zullen worden aangelegd op plaatsen waar de beplanting van lage kwaliteit is.

De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



Landschappelijke inrichting

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 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 agrarische bedrijf aan de Mosselseweg is legaal aanwezig. De bebouwing staat al geruime tijd leeg. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Op het gehele perceel zal agrarische bebouwing worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 4000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts drie woningen worden teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Mosselseweg 1 niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op het perceel 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 Mosselseweg 1 wordt meer dan 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden 2 woningen van maximaal 600 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.

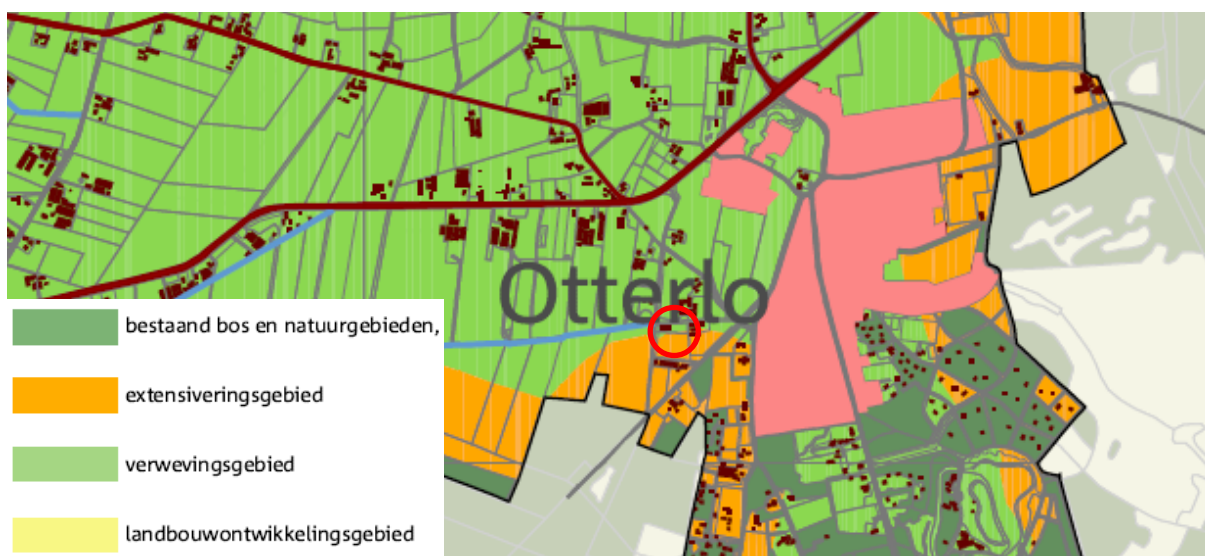
In dit geval wordt 1.200 m³ aan nieuwe woongebouwen opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 12.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

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 Mosselseweg 1 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of

nieuwvestiging 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 nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het onderhavige perceel is gelegen op de grens van het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied. In het extensiveringsgebied ligt het primaat op wonen of natuur en 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 "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Mosselseweg 1 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in dit bestemmingsplan de gebiedsbestemming *gemengd agrarisch gebied langs de Veluwe* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*. Het voorliggende plan past niet in deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. Voor een bijgebouw bij een woning is de maximale maat 60 m² met een vrijstellingsmogelijkheid tot 75 m².

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de maat van 600 m³ voor een woning (met vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³) aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² (zonder vrijstellingsmogelijkheid) aangehouden.

3.2.2 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 bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Mosselseweg 1 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende 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

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.

4.1.2 *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van de Mosselseweg 1 ligt een rioolgemaal en diverse voormalige agrarische bedrijven. Aan de Koeweg 12 en de Haarweg 2 zijn veehouderijen met een geldige milieuvergunning gevestigd. Bij de veehouderij aan de Koeweg 12 is tevens een minicamping aanwezig.

Geurhinder

De afstand tussen de woningbouwlocatie en de het perceel waarop het rioolgemaal ligt moet volgens de brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ minimaal 30 meter bedragen. Vervolgens moet tussen de meest nabijgelegen stallen op de percelen Koeweg 12 en Haarweg 2 en de nieuwbouwlocaties, minimaal 50 meter afstand worden aangehouden.

Geluid t.a.v. omliggende bedrijven

Volgens de brochure ‘bedrijven en milieuzonering’ moet tussen het perceel waarop het rioolgemaal ligt en de nieuwbouwlocaties 10 meter worden aangehouden om geluidoverlast te voorkomen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

De veehouderij aan de Koeweg 12 heeft nog een restant van de veebezetting op de milieuvergunning staan dat na diverse intrekkingen is overgebleven. Het geluidaspect als gevolg van agrarische activiteiten is niet meer relevant.

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden.

4.2 Geluidshinder

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 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*

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï van Schoonderbeek en Partners gedaan op 22 augustus 2008 (kenmerk 08311 R01) blijkt het volgende. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Krommesteeg en de Lutherseweg. De locatie van de nieuwe woning aan de Mosselseweg 1 ligt buiten de 48 db-contour. Er wordt derhalve voldaan aan de geluidsnorm.

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 wijziging valt onder het NIBM van de Wet milieubeheer. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom 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*

De dichtstbij gelegen risicobron is een propaantank bij camping De Heidekamp. Deze tank ligt op een afstand van ruim 400 meter vanaf het plangebied. De effectafstanden reiken niet over het plangebied, maar een aandachtspunt is wel dat bevoorrading van deze tank hoogst waarschijnlijk plaatsvindt via de Koeweg welke langs het plangebied loopt. Hierdoor vormt transport van propaan over de Koeweg een relevante risicobron voor het plangebied.

Het gebruik van propaantanks vindt overwegend plaats in dunbevolkte gebieden. Propaan is gelijkgesteld aan LPG, is klasse GF3. In het Plan van aanpak risico-inventarisatie wegvervoer (9P9871/R001/SVDBI/EARE/EZ/Ensc d.d. 31 maart 2006) zijn een aantal vuistregels opgenomen om het risico van het vervoer van LPG te beoordelen. Voor een weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur) zijn hierin de volgende relevante vuistregels opgenomen (overigens voor een weg binnen de bebouwde kom (50 km/uur) zijn de aantallen toelaatbare LPG-tankauto's beduidend hoger):

Toetsing individueel risico:

1. een 80 km/uur weg heeft geen 10-5-contour;
2. wanneer het aantal LPG-tankwagens per jaar lager is dan 2.300, heeft een 80 km-weg geen 10-6-contour.

Toetsing groepsrisico:

Wanneer de combinatie van aantallen LPG-tankwagens per jaar en inwonerdichtheid lager is dan die in de onderstaande tabel, wordt de orientatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden (ongeacht de afstand van de bebouwing tot de weg).

Dichtheid (inw/ha)	Aant. LPG wagens	
	Eenzijdige bebouwing	Tweezijdige bebouwing
100	200	30
90	200	40
80	200	50
70	300	70
60	400	100
50	600	100
40	1000	200
30	1800	400
20	4000	900
10	16000	3500

Het gebruik van propaantanks vindt overwegend plaats in dunbevolkte gebieden. Uitgangspunt is een dichtheid van maximaal 10 inw/ha. Uitgaande van tweezijdige bebouwing (worst-case) zouden 3500 LPG/propaan tankwagens over de betreffende weg mogen rijden. In de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Ede is aangegeven dat indien aan 0,1 x de orientatiewaarde wordt voldaan, externe veiligheid acceptabel is. Hiervan uitgaande zouden 350 LPG/propaan tankwagens over de betreffende weg mogen rijden.

4.4.3 Conclusie

Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het aantal LPG/propaan tankwagens dat over de binnen het gebied gelegen wegen rijdt beduidend lager is. Het risico van de LPG/propaantransporten voor de externe veiligheid is acceptabel.

4.5 Bodem

4.5.1 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Op de locatie was gedurende circa 40 jaar een nertsenfokkerij aanwezig. Uit het onderzoek blijkt dat er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Er is circa 14.000 m³ grondwater sterk verontreinigd met zink.

Ter plaatse van een ondergrondse HBO-tank zijn oliecomponenten aangetroffen. In de vaste bodem en het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aangetoond (achtergrondwaarde overschrijding). Geschat wordt dat ± 10 m³ grond is verontreinigd.

In verband met de ontwikkeling van de nieuwe woningen is de initiatiefnemer van plan om snel te saneren. Door Grondvitaal is een saneringsplan geschreven. Vervolgens is een 'beschikking ernst en spoedeisendheid' bij de provincie Gelderland aangevraagd. Voorafgaand aan de deze melding heeft in oktober 2009 vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Op 17 december heeft de provincie

ingestemd met het saneringsplan. Daarnaast heeft ze een “Besluit vaststelling ernst en spoedeisendheid” vastgesteld. Hierin staat dat het gaat om een niet spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging.

De olietank en de verontreinigde grond worden tijdens de uit te voeren grondwatersanering verwijderd. Hierover zal op de gebruikelijke wijze met het bevoegde gezag (gemeente Ede) worden gecommuniceerd.

De sanering wordt zo spoedig mogelijk opgestart en door Moerdijk Zwolle uitgevoerd. Het verontreinigde grondwater wordt opgepompt, gezuiverd en geloosd. Dit is al kortgesloten met de gemeente. Het is de verwachting dat de sanering ongeveer een half jaar in beslag zal nemen. De terugsaneerwaarde is bepaald op concentraties beneden of gelijk aan de streefwaarde van zink. De milieukundige begeleiding van de sanering wordt uitgevoerd door Grondvitaal.

Om bovengenoemde redenen is er bodemtechnisch gezien geen belemmering voor het beoogde gebruik. Omdat door de provincie binnenkort een beschikking wordt afgegeven is er geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

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

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. 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 de waterbeheerder. De resultaten van dit overleg zijn hieronder weergegeven.

Het waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

4.7 Soortbescherming

4.7.1 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 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.

4.7.2 Situatie plangebied

In het kader Flora- en faunawet is heeft Nieuwland Advies een verkenning van natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Het rapport heeft het nummer 9421 ORO en dateert van september 2009. Hieruit komt voort dat het plangebied vrijwel geen waarde heeft voor flora en fauna en er geen sprake lijkt te zijn van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet.

4.8. Gebiedsbescherming

4.8.1. 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.

4.8.2. Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het perceel Mosselseweg 1 ligt op circa 1 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied, de Veluwe. Nieuwland Advies concludeert in het eerdergenoemde onderzoek dat het voorgenomen plan geen negatieve effecten heeft op het Natura 2000-gebied De Veluwe en de EHS.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze 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.

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).

4.9.2. Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹ en de resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek dat voor het huidige projectgebied is uitgevoerd.²

4.9.3. Resultaten archeologisch onderzoek

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd (2009). Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat het plangebied is gelegen in een landschap van dekzanden met moderpodzolen. De archeologische verwachting is dan ook hoog voor alle perioden. Het bureauonderzoek heeft tevens aangetoond dat door ontginningen in de negentiende eeuw, het

¹ Heunks, E., 2005: *Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart*, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Exaltus, R. & J. Orbons, 2009: *Mosselseweg 1, Otterlo, gemeente Ede. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek en karterend booronderzoek*. ArcheoPro Archeologisch rapport nr 992, Maastricht.

gebruik als akker en de inrichting tot nertsenfarm (zuidelijk deel bestemmingsplangebied) aan het einde van de twintigste eeuw, het plangebied, tenminste plaatselijk, aanzienlijk verstoord zou zijn. Karterend booronderzoek heeft uitgewezen dat het zuidelijk deel van het plangebied – ter plaatse van de nertsenfarm – inderdaad volledig verstoord is tot circa 0,5 meter in de C-horizont. Ook het noordelijk deel van het plangebied bleek volledig verstoord te zijn. In het plangebied zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Op grond van het bureau- en karterend booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is.

4.9.4. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van nieuwbouw. Deze nieuwbouw kan mogelijk in het projectgebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek die op deze locatie zijn uitgevoerd, hebben aangetoond dat de kans op het aantreffen van waardevolle archeologische resten klein is. Nader archeologisch onderzoek is in dit deelgebied derhalve niet noodzakelijk.

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 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 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 tot 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

Het perceel Mosselseweg 1 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht.

Binnen de bestemming *Wonen* is een woning met een maximale inhoud van 600 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m².

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.

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 financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van woningen. Artikel 6.12 van de Wro verbindt daaraan de verplichting van kostenverhaal door de gemeente. De gemeente dient in dat kader de exploitatieopzet te vertalen naar een exploitatieplan, tenzij anderszins in het kostenverhaal kan worden voorzien. Hieronder wordt de privaatrechtelijke overeenkomst begrepen waarin de grondeigenaar ten opzichte van de gemeente financiële zekerheid stelt voor de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en wat dies meer zij.

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 is advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is.

Het waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Hulpverlening Gelderland Midden

Voor Hulpverlening Gelderland Midden (HGM) geeft de propaantank bij camping de Heidekamp aanleiding tot het maken van opmerkingen. Men verwacht dat het transport van propaan over de Koeweg een relevante risicobron is voor het plangebied.

HGM adviseert daarom het volgende:

1. De woningen dusdanig te situeren dat de uitgangen zoveel mogelijk van de risicobron (de Koeweg) afgericht zijn. Hierdoor geeft het gebouw zelf afscherming van de druk en hitte-effecten, zodat mensen veiliger kunnen vluchten.
2. Advies te vragen aan de brandweer Ede over de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente Ede

Verwezen wordt naar de opmerkingen die zijn gemaakt in paragraaf 4.4 *Externe Veiligheid* van dit bestemmingsplan.

Uit die paragraaf blijkt dat de risico's in het kader van externe veiligheid niet onaanvaardbaar zijn. De risico's zijn daarentegen ook zo klein dat er voor de gemeente geen aanleiding bestaat om nadere eisen te stellen aan de situering van de woningen (daargelaten of het bestemmingsplan daarvoor het juiste instrument is). Daarnaast heeft de gemeente voldaan aan het verzoek van Hulpverlening Gelderland Midden (HGM) en de brandweer heeft inmiddels zijn advies uitgebracht. Daarbij heeft men aangegeven dat men geen aanleiding zag tot opleggen van aanvullende voorwaarden met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor de gemeente Ede zijn de risico's dusdanig laag dat er geen reden is de door de brandweer geadviseerde blusmiddelen aan te brengen.