

Toelichting

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Omgeving Lage Valkseweg 142 te Lunteren



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	3
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	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie	13
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	14
4.9 Verkeer/parkeren	
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	14
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Lage Valkseweg 142 te Lunteren. Kadastraal staat deze locatie bekend als Lunteren, sectie A, nummers 1861, 1857 en 855.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 700 m² te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Bij de woning met een inhoudsmaat van 600 m³, mag één bijgebouw van maximaal 60 m² worden opgericht. De huidige bedrijfswoning met bijgebouw blijft bestaan.

De bestemmingsplanherziening voor de Lage Valkseweg 142 te Lunteren kent een lange voorgeschiedenis. De aanvrager heeft al in 2006 voorliggende bestemmingsplanwijziging (functiewisseling) aangevraagd. Conform het destijds geldende beleid (bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994) was een functiewisseling mogelijk door het inleveren van 700m² sloopvierkantemeters, beëindiging van het agrarisch bedrijf en het inleveren van de milieuvergunningen. Er waren geen planologische belemmeringen voor de realisatie van het plan, mits de nieuw te bouwen woning op een afstand van minimaal 45 meter van de as van de Lage Valkseweg zou komen te liggen in verband met de geluidsbelasting. Het plan is daarna om diverse redenen niet verder in procedure gebracht.

In 2008 is de Streekplanuitwerking 'Regiovisie Gelderse Vallei' vastgesteld. Dit is een uitwerking van het gemeentelijke en provinciale beleid in het kader van onder andere functiewisselingen. Het voorliggende plan uit 2006 wijkt af van het huidige uit deze Regiovisie. Vanwege de lange voorgeschiedenis die verschoonbaar wordt geacht en het vertrouwen dat bij aanvrager is gewekt voor de te volgen planologische procedure wordt het plan nu alsnog in procedure gebracht naar het geldende beleid voor functiewisselingen in 2006.

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.



Ligging (voormalig) agrarisch bedrijf Lage Valkseweg 142 te Lunteren

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Lage Valkseweg, ten noordoosten van Lunteren, ten westen van Wekerom en ten noorden van buurtschap 'de Valk'. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie A, nummers 1861, 855 en 1859. Het plangebied is ruim 1 hectare groot.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Lage Valkseweg 142 te Lunteren bevindt zich momenteel een (voormalige) agrarisch bedrijf, inclusief bedrijfswoning. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt ongeveer 700 m². Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap Wekerom* met de aanduiding 'Agrarisch bedrijf middelgroot' en 'buurtschap'.

2.3 Planbeschrijving

Het agrarische bedrijf ter plaatse is reeds beëindigd. Initiatiefnemer heeft de locatie in eigendom en woont er tevens. Doel van het voorliggende plan is om alle agrarische opstallen met een totale oppervlakte van circa 700 m² te slopen. Hiervoor in de plaats worden één nieuwe woning met een inhoud van 600m³ en een bijgebouw van 60m² gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning met bijgebouw blijft bestaan.

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

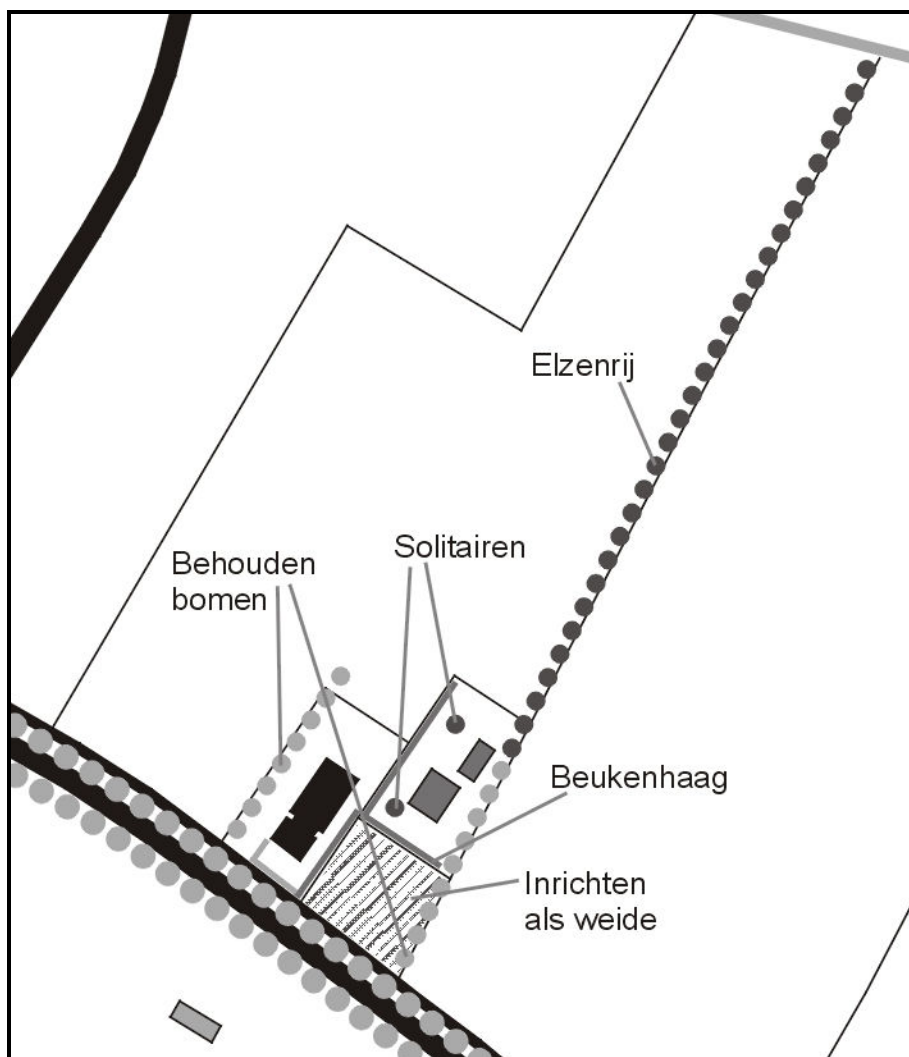
2.4 Landschappelijke inpassing

De Lage Valkseweg 142 is gelegen in een 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 één perceel met een compact erf met daarop de huidige bedrijfswoning met bijgebouw en de nieuwe woning met een bijgebouw. Het perceel wordt door middel van één centrale inrit ontsloten. De bestaande bebouwing blijft duidelijk de hoofdbebouwing. De landschappelijke inpassing bestaat uit:

- Het behouden van de beplanting langs de noordwestelijke en de zuidoostelijke perceelsgrens.
- Het doorzetten van de beplanting langs de zuidoostelijke perceelsgrens tot aan de achtergelegen beekslot met een enkele rij elzen. De lengte van de rij bedraagt circa 200 meter en de plantafstand binnen de rij bedraagt 5 meter.
- Het behouden van de haag langs de voorzijde van de voortuin van de bestaande woning en het aanplanten van een beukenhaag van minimaal 1 meter hoog langs nieuwe zuidoostelijke erfgrans van deze woning tot aan de zuidwestelijke erfgrans van de nieuwe woning.
- Het aanplanten van een beukenhaag van minimaal 1 meter hoog langs de zuidwestelijke en de noordwestelijke erfgrans van de nieuwe woning
- Het aanplanten van minimaal 2 solitaire bomen van een gebiedseigen soort (kastanje, berk, hoogstamfruitboom, sierappel, sierpeer) op de nieuwe huiskavel.
- Het inrichten van de ruimte tussen de nieuwe huiskavel en de Lage Valkseweg als weide.

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 is geworden.

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. De locatie is gelegen in het 'multifunctioneel gebied'. Functieverandering van agrarisch naar wonen past in een dergelijk gebied waar verschillende functies naast elkaar bestaan.

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 Lage Valkseweg 142 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 circa 700 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning met bijgebouw zal worden teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Lage Valkseweg 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 Gelderse Vallei 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.

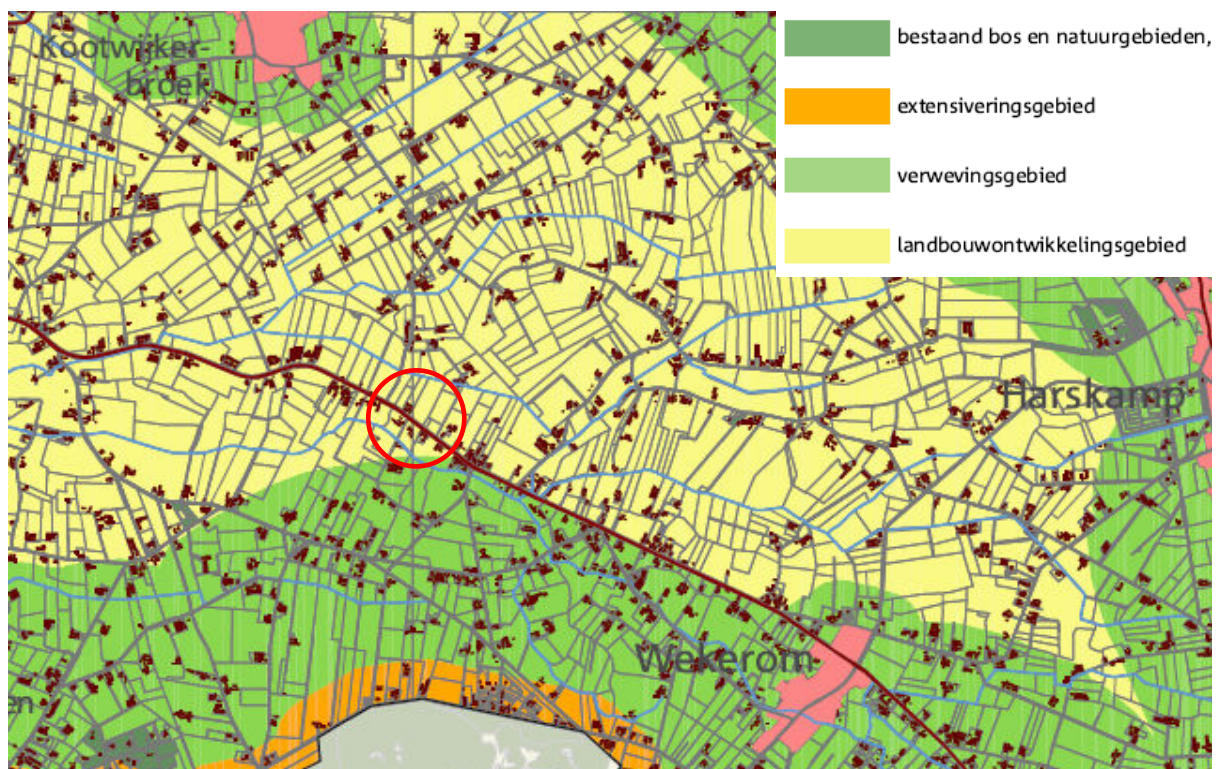
Aan de Lage Valkseweg 142 wordt 700m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt 1 woning van maximaal 600 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus niet aan de Regionale beleidsinvulling. De aanvraag dateert echter van vóór het nieuwe beleid voor functiewisselingen. Het plan voldoet aan het huidige beleid van het reconstructieplan, het Streekplan en het Ontwikkelingsplan Buitengebied, zoals uit onderstaande blijkt.

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 Lage Valkseweg 142 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.

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.

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.

Het onderhavige perceel is gelegen in het landbouwontwikkelingsgebied. In dit gebied ligt het primaat bij de landbouw. Er mogen geen nieuwe hinderende activiteiten voor intensieve veehouderij komen, voor zover dergelijke functies beperkingen kunnen opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw in het algemeen en de intensieve veehouderij in het bijzonder. Functieverandering in het landbouwontwikkelingsgebied is, behoudens het voorgaande, mogelijk, mits de nieuwe functie de (potentiële) uitbreidingsruimte van de bestaande veehouderijbedrijven niet belemmert. Activiteiten met een sterk verkeersaantrekkende werking en detailhandel zijn niet toegestaan. Tevens geldt bijzonder beleid ten opzichte van sterlocaties (veehouderijlocaties).

De locatie aan de Lage Valkseweg vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van (intensieve) veehouderijen. De locatie Lage Valkseweg 142 is op een zodanige afstand van de omliggende veehouderijen gelegen dat deze niet gehinderd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden (zie de paragraaf 4.1 '*milieuzonering*'). Ook ligt het plangebied niet in de buurt van een sterlocatie veehouderijen. De toevoeging van één woning aan de Lage Valkseweg heeft geen sterk verkeersaantrekkende werking tot gevolg (zie het kopje '*verkeer/parkeren*'). Detailhandel wordt niet toegestaan.

Vanuit het reconstructieplan zijn er daarom geen bezwaren om mee te werken aan voorliggende functiewisseling.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Lage Valkseweg 142 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 *Agrarisch ontginningslandschap Wekerom* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf middel* en *buurtschap*. 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 60 m² (met vrijstellingsmogelijkheid) aangehouden.

Volgens de criteria van het Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (1994) moet een verzoek om functiewisseling voldoen aan de volgende eisen:

- het agrarisch bedrijf moet geheel worden beëindigd;
- alle bouw- en milieuvergunningen ten behoeve van het agrarische bedrijf worden ingetrokken;
- alle agrarische opstallen moeten worden gesloopt;
- er moet minimaal 700 kilogram aan ammoniakemissierechten worden ingeleverd;
- het perceel ten behoeve van het wonen (tuin en erf) mag niet meer bedragen dan 1500m².

Het verzoek voor de Lage Valkseweg 142 in Lunteren voldoet aan deze criteria.

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 Lage Valkseweg 142 past niet binnen de bepalingen van de Streekplanuitwerking Regiovisie Gelderse Vallei (2008) voor functiewisselingen in de Regio de Vallei. Het plan past wel binnen het beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag en beoordeling in 2006. Tevens voldoet het aan het huidige provinciale beleid (Streekplan en Reconstructieplan) en het Ontwikkelingsplan Buitengebied (2008).

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 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

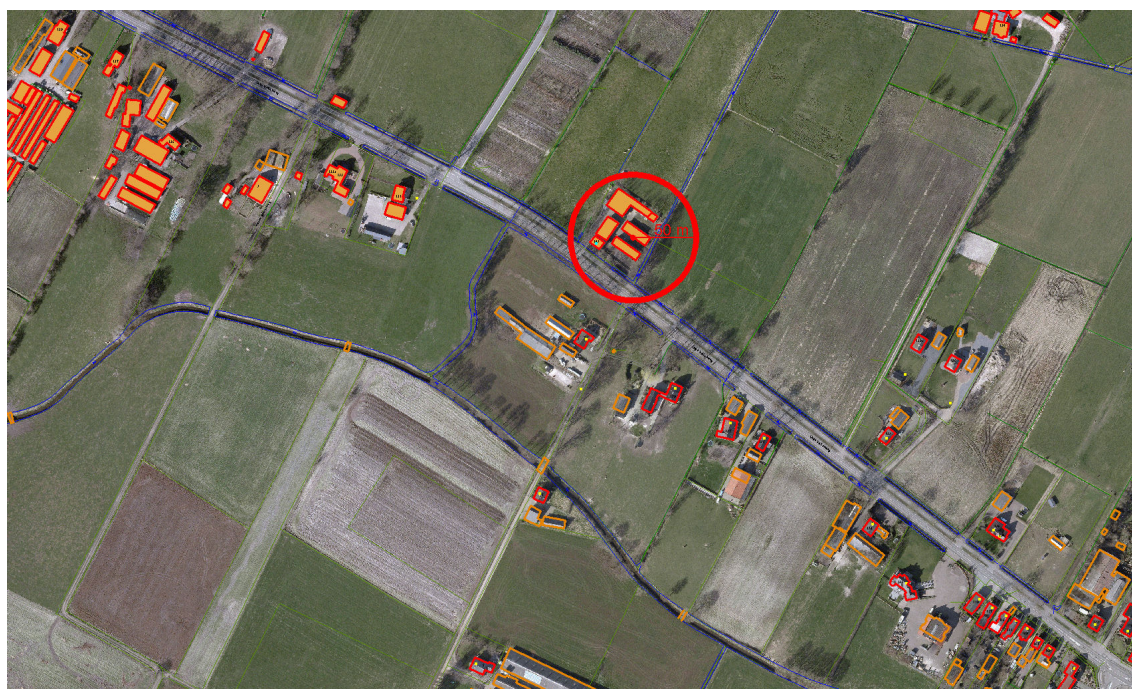
4.1.1 Wettelijk kader

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, een woning, 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

Geurhinder (individueel)

In de omgeving van Lage Valkseweg 142 liggen twee veehouderijen die van belang zijn in het kader van de Wet Geurhinder veehouderij. Aan de Lage Valkseweg 123 ligt een veehouderij met een veebezetting van 34 stuks rundvee, 100 vleesvarkens en 50 legkippen. Aan de Lage Valkseweg 135 ligt een veehouderij met een veebezetting van 1638 vleesvarkens en 42 stuks rundvee. Verder liggen er enkele voormalige veehouderijen.



50 meter contour geurhinder

De afstand tussen de nieuwbouwlocatie en de meest nabij gelegen stal op het perceel Lage Valkseweg 123 bedraagt 258 meter. Voor het perceel Lage Valkseweg 135 bedraagt deze afstand 372 meter. Er wordt in beide gevallen, dus ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50

meter die de Wet Geurhinder veehouderij eist ten opzichte van omliggende geurproducerende bedrijven.

Geluid

Toetsing aan geluidhinder is niet noodzakelijk omdat de geluidproducerende activiteiten op de veehouderijen in de omgeving op zodanig grote afstanden liggen dat er geen sprake is van geluidhinder.

De in het plan geprojecteerde woning kan worden gerealiseerd, aangezien de woning voldoet aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden en daarmee geen belemmering vormt voor de (uitbreiding van) omliggende agrarische bedrijven.

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}.

4.2.2 Situatie plangebied

Ten tijde van de aanvraag om bestemmingsplanherziening in 2006 is een hogere grenswaarde vastgesteld voor de nieuw te bouwen woning. In 2006 was dit een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten van de Provincie Gelderland. De nieuw te realiseren woning ligt in de geluidzone van de Lage Valkseweg. De gemeente Ede heeft destijds akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting van de nieuw te bouwen woning op een afstand van 45 meter van de weg (rapport augustus 2006). Gedeputeerde Staten hebben op 11 december 2006 een besluit hogere grenswaarde afgegeven in het kader van artikel 83 van de Wet geluidhinder. Dit besluit hogere grenswaarde is nog steeds geldig. De hogere grenswaarde is vastgesteld voor een gevelbelasting van 55dB (A) Dit betekent dat de nieuwe woning op een afstand van tenminste 45 meter van de as van de weg moet komen te liggen.

De nieuw te bouwen woning zal op 45 meter van de as van de weg komen te liggen. De woning voldoet daarmee aan de eisen van de Wet geluidhinder.

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 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 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. De verkeersaantrekkende werking van ongeveer 1500 woningen komt overeen met deze grens van 3%.

4.3.2 Situatie plangebied

Het plan van de realisatie van 1 woning met bijgebouw valt onder het NIBM van de Wet milieubeheer. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

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 de risico-atlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek in het kader van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

4.4.3 Brandweeradvies

De brandweer Ede is om advies gevraagd over voorliggende planontwikkeling in verband met de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken. Het plan voldoet hieraan, het advies van de brandweer is positief en voorliggend plan geeft de brandweer Ede geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen.

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.

4.5.2 Situatie plangebied

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) is naar voren gekomen dat de locatie is gelegen in een relatief schoon gebied. Op de locatie is een astbestonderzoek uitgevoerd (VINK milieutechnisch adviesbureau, januari 2007). Zintuiglijk werden in de bovengrond kooldelen waargenomen. In de bovengrond werd een lichte verontreiniging met PAK en minerale olie aangetoond. In de ondergrond werd EOX licht verhoogd aangetoond. Het grondwater was licht verontreinigd met chroom, nikkel, zink, koper en toluen. Bovengenoemde lichte vervuiling geeft geen aanleiding tot een nader onderzoek.

De locatie Lage Valkseweg 142 te Lunteren is onverdacht van bodemverontreiniging en er kan vrijstelling verleend worden van nader bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.6 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 Watertoets

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.

Algemeen

Ondernemer wil zijn agrarisch bedrijf inruilen voor een woonbestemming. De bestaande woning blijft gehandhaafd. De bestaande agrarische opstallen worden gesloopt en er wordt elders op het perceel een woning extra gebouwd.

Riolering vuilwater

Het afkomende vuilwater van de nieuwe woning moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de bestrating moet worden aangesloten op het slotensysteem. Er mag géén regenwater worden geloosd op de drukriolering.

Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de gemeente Ede moeten plaatsvinden.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortenbescherming

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.

Situatie plangebied

In het kader Flora- en faunawet is door een extern adviesbureau (Loo Plan) een verkennend onderzoek naar natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd (de zogenaamde 'quickscan'). Het rapport heeft het nummer 2010-606-00421 en dateert van 24 maart 2010.

Tijdens dit onderzoek zijn geen beschermde soorten of jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Wel bestaat de kans op aanwezigheid van broedvogels, zoals de boerenwaluw. Op het moment dat beschermde inheemse broedvogels bezig zijn met het maken van hun nest tot en met het uitvliegen van het laatste jong, mogen er geen versturende werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden. Over het algemeen wordt een richtdatum van 15 maart tot 15 juli aangehouden voor deze periode.

Daarnaast is de kans op lichtbeschermde amfibieën in de perceelsslotsen. Deze zouden eventueel verstoord kunnen worden bij het aanplanten van de bomen. Hiervoor geldt de zorgplicht.

4.7.2 Gebiedsbescherming

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.

Situatie plangebied

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het perceel Lage Valkseweg 142 te Lunteren ligt op ruim 2 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied, de Veluwe en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze afstand is dusdanig groot dat de voorgenomen werkzaamheden geen significant negatieve effecten zullen hebben op bovengenoemde beschermde gebieden. Een onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is daarom niet noodzakelijk.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

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 wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen 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).

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 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 1 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). 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 landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

b. Bekende archeologische waarden

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

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een woning met bijgebouw, van een geringe oppervlakte (minder dan 250m²). Daarnaast zal een deel van het perceel worden ingericht als weide. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. De nieuwbouw vindt grotendeels plaats op exact dezelfde locatie de huidige bebouwing. 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).



figuur 1: plangebied in roze kader

4.9 Verkeer/parkeren

Parkeren moet geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op locatie is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden voor twee woningen. Daarnaast heeft de Lage Valkseweg voldoende capaciteit om de verkeersdruk van één extra woning (circa vijf verkeersbewegingen per dag) te verwerken. Voorliggende bestemmingsplanherziening vormt verkeerskundig geen probleem.

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 Lage Valkseweg 142 te Lunteren 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 60 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.

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 een woning, zoals in voorliggend plan het geval is. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de VROM- inspectie, de provincie, het Waterschap. Tevens wordt advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden (HGM).

Het is niet noodzakelijk voorliggende planontwikkeling voor te leggen aan de VROM-Inspectie omdat het geen ontwikkeling van rijksbelang betreft.

Provincie Gelderland

In verband met provinciale belangen is de Provincie Gelderland om advies gevraagd in het kader van 3.1.1 Bro. De provincie Gelderland constateert dat het onderhavige plan een provinciaal belang raakt waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. De provincie heeft de volgende opmerkingen:

1. Ondanks dat de ontwikkeling strijdig is met het regionale functieveranderingsbeleid zijn de provinciale afdelingen in de veronderstelling dat (op termijn) sprake is van een kwaliteitsverbetering ter plaatse. Zij adviseren de gemeente om nader te motiveren op welke wijze dit zal worden bewerkstelligd.

Reactie gemeente Ede

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd doordat voorliggend plan een bijdrage levert aan de 'ontstening' van het buitengebied en daarmee de 'verrommeling' van dit gebied tegengaat. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en alle oude agrarische opstallen worden gesloopt. In ruil daarvoor komt een nieuwe woning met bijgebouw, dat goed in het bestaande landschap wordt ingepast middels een inpassingsplan (paragraaf...van deze toelichting). Deze elementen worden verzekerd door middel van een overeenkomst met de aanvrager. De reden dat wordt meegewerkt aan deze functiewisseling in afwijking van het regiobeleid is dat in dit geval het plan al ingediend is in 2004, toen voldeed aan het beleid maar het plan door persoonlijke omstandigheden van de aanvrager die de gemeente verschoonbaar acht niet is doorgezet. De gemeente Ede wil hiermee geen precedent scheppen, maar zich betrouwbaar tonen door vanwege de voorgeschiedenis in dit voorliggende geval maatwerk te leveren en medewerking te verlenen aan het plan. Het plan voldoet aan alle planologische randvoorwaarden van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, het Streekplan Gelderland 2006 en het Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Ede. Er zijn, anders dan aangegeven, geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

2. De planlocatie is gelegen in het landbouwonwikkelingsgebied. De provinciale afdelingen constateren dat voorliggende ontwikkeling geen belemmeringen veroorzaakt ten aanzien van ontwikkeling van omliggende (intensieve) veehouderijen. Echter, de provincie adviseert de gemeente

in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen welke motivatie de gemeente hanteert om medewerking te verlenen aan de beoogde functiewijziging in afwijking van het regiobeleid.

Reactie gemeente Ede

Zie bovenstaande.

Aanvragers zijn al jaren voornemens het agrarisch bedrijf te beëindigen. Dit betekent dat de schuren leeg (komen te) staan en de feitelijke situatie geen agrarische meer zal zijn maar een woonfunctie. Dit is met het oog op de rechtszekerheid en de ruimtelijke kwaliteit niet wenselijk. Door de voorliggende planontwikkeling wordt de juridisch-planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie, waarbij tegelijkertijd een kwalitatieve verbetering optreedt doordat overtollige bebouwing gesloopt wordt en de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast. Bovendien vormt de functiewijziging geen belemmering voor de (uitbreiding van) agrarische bedrijven in de omgeving. Om de hierboven genoemde redenen is de gemeente Ede bereid mee te werken aan voorliggende functiewisseling door maatwerk te leveren.

Advies Waterschap Vallei&Eem

Het Waterschap Vallei& Eem heeft geen opmerkingen ten aanzien van voorliggend plan.

Advies Hulpverlening Gelderland Midden (HGM)

Bij ruimtelijke ordeningsplannen adviseert HGM conform het Besluit Externe veiligheid inrichtingen dan wel de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen over het groepsrisico, de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en de zelfredzaamheid in het plangebied. De stichting Hulpverlening Gelderland Midden heeft geen opmerkingen ten aanzien van voorliggend plan. Wel heeft HGM verzocht om advies bij de brandweer Ede in te winnen over de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente Ede

De brandweer Ede is om advies gevraagd in verband met voorliggende planontwikkeling. Dit advies is verwerkt in paragraaf 4.4.3 op pagina 12 van deze ontwerp-toelichting. De brandweer Ede heeft geen opmerkingen naar aanleiding van voorliggend plan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli t/m 11 augustus 2010 ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen binnengekomen op het ontwerpbestemmingsplan.