

## **Toelichting**

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied  
Omgeving Lunterseweg 53 te Ede**

## Inhoudsopgave

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                           | 2  |
| Hoofdstuk 1    Inleiding .....                | 3  |
| Hoofdstuk 2    Planbeschrijving .....         | 4  |
| 2.1    Ligging en begrenzing plangebied ..... | 4  |
| 2.2    Huidig gebruik .....                   | 4  |
| 2.3    Planbeschrijving .....                 | 4  |
| 2.4    Landschappelijke inpassing .....       | 4  |
| Hoofdstuk 3    Beleidskader .....             | 6  |
| 3.1    Provinciaal beleidskader .....         | 6  |
| 3.2    Gemeentelijk beleidskader .....        | 8  |
| 3.3    Conclusie .....                        | 8  |
| Hoofdstuk 4    Onderzoekresultaten .....      | 9  |
| 4.1    Milieuzonering .....                   | 9  |
| 4.2    Geluidshinder .....                    | 10 |
| 4.3    Luchtkwaliteit .....                   | 10 |
| 4.4    Externe veiligheid .....               | 11 |
| 4.5    Brandweer .....                        | 11 |
| 4.6    Bodem .....                            | 11 |
| 4.7    Water .....                            | 12 |
| 4.8    Ecologie .....                         | 12 |
| 4.9    Cultuurhistorie en archeologie .....   | 12 |
| Hoofdstuk 5    Juridische opzet .....         | 15 |
| 5.1    Algemeen .....                         | 15 |
| 5.2    Hoofdopzet .....                       | 15 |
| Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid .....          | 16 |
| 6.1    Algemeen .....                         | 16 |
| 6.2    Economische uitvoerbaarheid .....      | 16 |
| 6.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 16 |

## Hoofdstuk 1      Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Lunterseweg 53 te Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als Ede, sectie G, nummer 1972.

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 2.200 m<sup>2</sup> te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw woongebouw gerealiseerd. De bedrijfswoning blijft op deze locatie gehandhaafd. Bij de bestaande woning, met een inhoudsmaat van 660 m<sup>3</sup>, mag een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> worden opgericht. De inhoud van het nieuwe woongebouw mag maximaal 880 m<sup>3</sup> bedragen. In het woongebouw komen twee wooneenheden. Per wooneenheid mag 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen 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 op de hoek Lunterseweg – Broeksteeg ongeveer een kilometer ten noorden van de woonwijk Kernhem bij Ede. Het plangebied maakt deel uit van het broekontginningslandschap en is kadastraal bekend als Ede, sectie G, nummer 1972.



Ligging perceel (bron: Google)

### 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Lunterseweg 53 bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 2.197 m<sup>2</sup>. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap Ede - Meulunteren* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

### 2.3 Planbeschrijving

Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Het plan is om het agrarische bedrijf en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 2.200 m<sup>2</sup> te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw woongebouw gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij de huidige woning, met een inhoudsmaat van 660 m<sup>3</sup>, mag een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> worden opgericht. De inhoud van het nieuwe woongebouw mag maximaal 880 m<sup>3</sup> bedragen. In het woongebouw komen twee wooneenheden. Per wooneenheid mag 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen worden opgericht.

Het perceel krijgt voornamelijk de bestemming *Wonen*. Rond de woningen zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

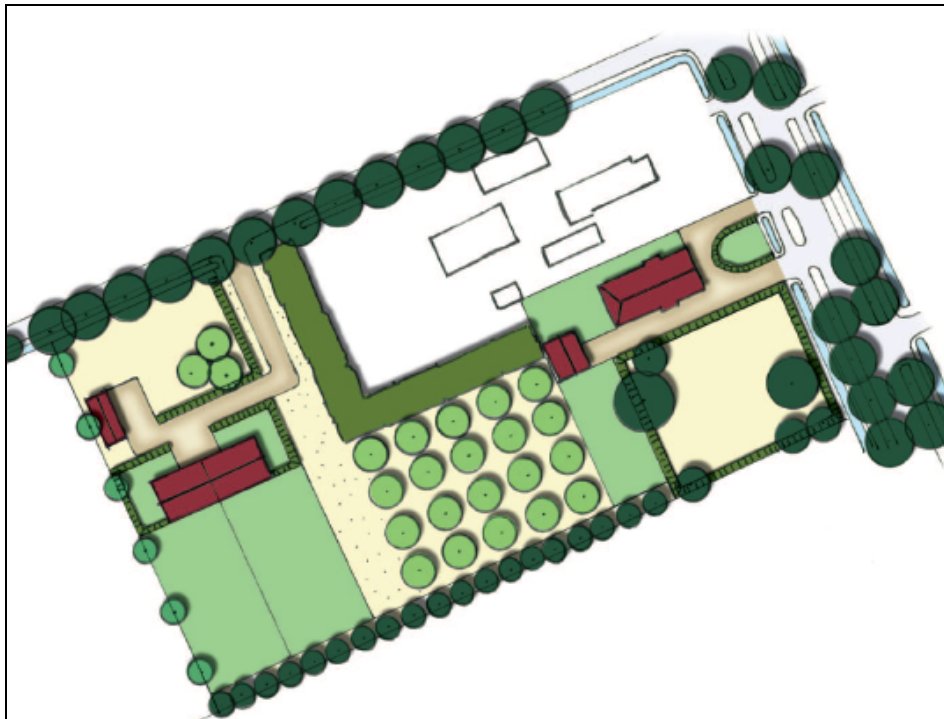
### 2.4 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsplan voldoet aan de randvoorwaarden die zijn gesteld in de Regiovisie functiewisseling en het Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

- Er wordt afgezien van een compact erf en één gezamenlijke inrit om de volgende redenen:
  1. De noodzakelijke afstand van de nieuwe woningen tot het agrarische bedrijf aan de zuidkant: hierdoor is alleen nieuwbouw van woningen mogelijk op het noordelijke deel van het perceel
  2. Het behoud van de monumentale boerderij en schuur als eenheid en in een fraaie setting. De bestaande inrit loopt pal langs de monumentale boerderij. Een tweede inrit aan de Lunterseweg is mogelijk, maar krap; bovendien betekent het een nieuwe aansluiting op de al drukke Lunterseweg. Bovendien is het onnodig omdat aan de noordkant van het perceel een zandweg loopt die het nieuwe woongebouw kan ontsluiten.
- Door een grote hoogstamfruitboomgaard zijn de bestaande woning en het woongebouw aan elkaar gekoppeld.
- Een goede landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd door de hout- en elzensingel, een rij knotwilgen, de hagen en de solitaire bomen bij de bestaande woning en het nieuwe woongebouw.

- De functiewisseling levert financiële mogelijkheden voor het behoud en restauratie van de monumentale boerderij en schuur.
- Concluderend kan worden gesteld dat het totale plan zorgt voor een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

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 Lunterseweg is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Op het gehele perceel zal agrarische bebouwing worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 2.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woongebouw met twee wooneenheden wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Lunterseweg 53 niet toenemen, eerder afnemen. De aanwezige monumentale en karakteristieke gebouwen blijven 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 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Aan de Lunterseweg 53 wordt meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woongebouw van maximaal 800 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

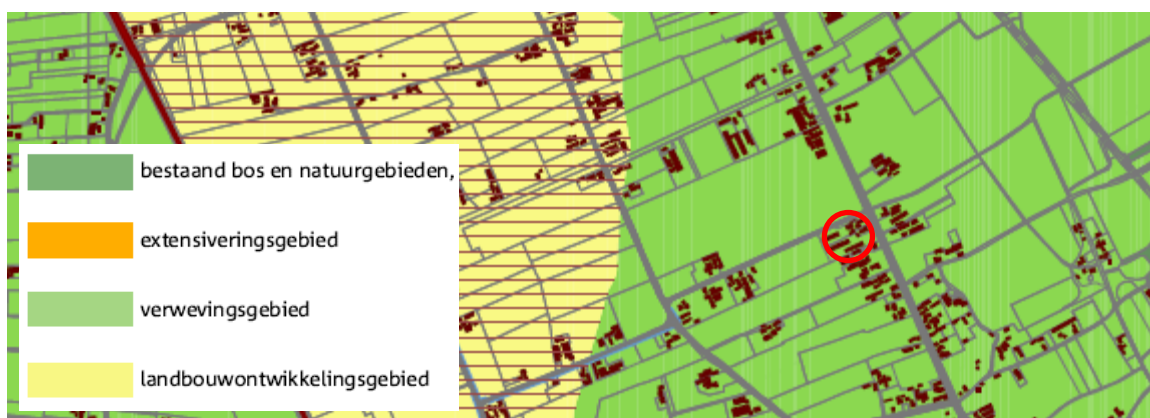
In dit geval wordt er een nieuw woongebouw van 800 m<sup>3</sup> opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 8.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

### 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 Lunterseweg 53 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 in het verwevingsgebied. 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 Lunterseweg 53 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *Agrarisch ontginningslandschap Ede - Meulunteren* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*. Het voorliggende plan past niet in deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In het kader van de Regionale beleidsinvulling functieverandering wordt voor woongebouwen met daarin twee wooneenheden de maximale inhoudsmaat gesteld op 800 m<sup>3</sup>, met een ontheffingsmogelijkheid tot 880 m<sup>3</sup>.

In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 880 m<sup>3</sup>. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 880 m<sup>3</sup> voor het woongebouw aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m<sup>2</sup> aangehouden. De 10% uitbreiding middels een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woongebouwen in het buitengebied dus hetzelfde.

### **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 Lunterseweg 53 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 liggen veel agrarische bedrijven. De veehouderijen die het dichtstbij gelegen zijn, zijn de Lunterseweg 55, 74 en 76. Aan de Lunterseweg 55 worden 372 vleeskalveren gehouden en 47 paarden en 25 pony's. Aan de Lunterseweg 74 worden 12.000 kippen, 72 stuks jongvee en 54 melkkoeien gehouden. Aan de Lunterseweg 76 worden 8624 kippen gehouden.

#### *Geurhinder (individueel)*

De afstand tussen de nieuwbouwlocatie en de dichtstbijgelegen stal op het perceel Lunterseweg 49 bedraagt circa 100 m. Voor de percelen Lunterseweg 74 en 76 bedraagt de afstand voor beide circa 190 m. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke afstandsnorm van 50 m.

#### *Geluid*

De afstand van de Lunterseweg 74 en 76 is dermate groot, dat de geluidsproductie van deze bedrijven niet relevant is.

De nieuwe locatie ligt wel binnen de invloedssfeer van de Lunterseweg 49. In de vergunning van de Lunterseweg 49 is een geluidsniveau van 40, 35 en 30 dB(A) op omliggende woningen vergund in respectievelijk de dag- avond en nachtperiode. De omliggende woningen, Lunterseweg 45 en 51 liggen op respectievelijk 35 en 27 m van de inrichting. Omdat bij deze woningen voldaan wordt aan de norm, wordt zeker voldaan op nieuwe locatie, die veel verder (100 m) is gelegen van de Lunterseweg 49.

#### *Fijnstof*

Bij agrarische bedrijven produceren vooral pluimveebedrijven fijnstof. Zowel op de Lunterseweg 74 als 76 wordt pluimvee gehouden. Het is echter niet te verwachten dat de fijnstof norm overschreden wordt omwille van de volgende redenen:

- De emissiepunten van de pluimveestallen liggen op grote afstand van de Lunterseweg 53;
- De windrichting is in tegengestelde richting ten opzichte van de Lunterseweg 53;
- Op beide adressen wordt ten opzichte van andere pluimveebedrijven, relatief weinig pluimvee gehouden waardoor de uitstoot van fijnstof beperkt is.

Er is geen reden om aan te nemen dat voor het aspect fijnstof de norm overschreden wordt voor deze locatie.

#### *Conclusie*

Het in het plan geprojecteerde woongebouw kan worden gebouwd, aangezien het gebouw voldoet 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

Het plangebied ligt aan de Lunterseweg op ongeveer 130 meter ten westen van de weg en ongeveer 30 meter ten zuiden van de Broeksteeg. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (nr E10.05).

Het plangebied ligt in de zone van de Lunterseweg, Broeksteeg, Wouterseweg en de Bartweg. Deze hebben een geluidzone van 250 m. De wegen liggen in het buitengebied en derhalve buiten de bebouwde kom. De Wouterseweg en de Bartweg zijn ter plaatse zandwegen en voorzien alleen in bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteiten op beide wegen is verwaarloosbaar en zijn niet verder beschouwd.

De verkeersintensiteiten van de Lunterseweg in het jaar 2020 bedraagt 12480 mvt/etmaal. Deze intensiteiten zijn afkomstig uit het milieuverkeersmodel van de gemeente Ede. Voor de verkeersintensiteiten op de Broeksteeg is uitgegaan van ongeveer 900 mvt/etmaal. Deze zijn gebaseerd op indicatieve verkeerstellingen van de gemeente Ede. De snelheid van het verkeer op de Lunterseweg bedraagt 80 km/u en op de Broeksteeg 60 km/u. De verharding op beide wegen bestaat uit fijn asfalt.

Aan de hand van de verkeersgegevens is de geluidsbelasting vanwege beide wegen berekend. Ter plaatse van de meest maatgevende gevel van de woningen bedraagt de geluidsbelasting als gevolg van de Lunterseweg 48 dB. Als gevolg van de Broeksteeg bedraagt de geluidsbelasting maximaal 43 dB. Een hogere grenswaarde is niet nodig omdat aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

## 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

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

### 4.3.2 Situatie plangebied

Het betreft een uitbreiding met 2 woningen. Deze wijziging is 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 Brandweer**

### **4.5.1 Beleidskader**

Het plan is beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

### **4.5.2 Situatie plangebied**

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Vanuit de brandweer kan daarom ingestemd worden met de bestemmingsplanwijziging.

## **4.6 Bodem**

### **4.6.1 Beleidskader**

In het geval van een bestemmingsplanherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

### **4.6.2 Situatie plangebied**

Uit het historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat het volgende onderzocht moest worden:

- Visuele terrein inspectie op asbest verdacht materiaal rondom agrarische opstallen.
- Ter plaatse van de (voormalige) bovengrondse dieselolietank een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met strategie voor verdachte locatie met bekende plaats van voorkomen.

### **Resultaten bodemonderzoek**

Zintuiglijk zijn in de grond rondom de voormalige dieselolietank resten puin waargenomen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ook is er zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem waargenomen.

Analytisch is in de bovengrond bij de voormalige bovengrondse tank een lichte verontreiniging met minerale olie aangetoond.

### *Conclusie*

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Omdat tijdens de veldwerkzaamheden geen asbestverdacht materiaal op of in de bodem is aangetroffen kan een verkennend asbest onderzoek achterwege blijven. Er is derhalve geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

## **4.7 Water**

### *4.7.1 Algemeen*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

### *4.7.2 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.

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

## **4.8 Ecologie**

### *4.8.1 Wettelijk kader*

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

### *4.8.2 Situatie plangebied*

Door Nieuwland Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, projectcode 9415 EZF, december 2009. Hier is het volgende uit voortgekomen:

Op het Natura 2000-gebied 'De Veluwe', de EHS en beschermde soorten zal de voorgenomen inrichting van het perceel Lunterseweg 53 geen negatieve invloed hebben. Dit betekent dat de Flora en faunawet niet van toepassing is. Wel dient vooraf aan de uitvoering van het voorgenomen plan een controle plaats te vinden naar de eventuele aanwezigheid van zoogdieren (vleermuizen) en vogels in te slopen gebouwen en te vellen bomen.

### *Conclusie*

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

## **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 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede.<sup>1</sup> Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

##### a. Te verwachten archeologische waarden:

Op onderstaande figuur is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

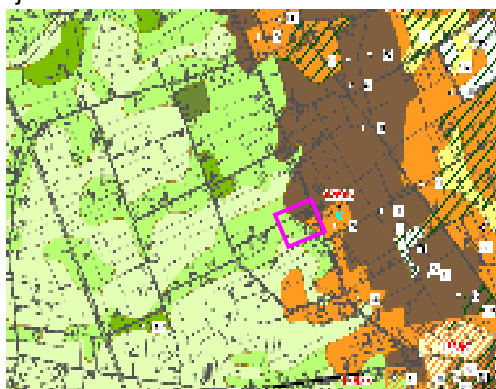
Het noordoostelijke deel van de locatie is gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed geconserveerd.

Het zuidoostelijke deel van de locatie is gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden met moderpodzolen. De archeologische verwachting is hier eveneens hoog voor alle perioden. In dit landschap zal de boomgaard worden gerealiseerd.

Het westelijke deel van het perceel is gesitueerd in een landschap van dekzandwelingen. De archeologische verwachting is hier middelmatig voor alle perioden. In dit landschap zullen het woongebouw en het bijgebouw worden gerealiseerd.

##### b. Bekende archeologische waarden

In de directe omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische monumenten gesitueerd. Onderzoeken zijn in de directe omgeving niet uitgevoerd. Binnen een straal van 250 meter rondom het projectgebied zijn echter wel twee archeologische waarnemingen bekend. Het betreft een voormalig AMK-terrein (monument), waar overblijfselen van een grafveld uit de Laat-Romeinse tijd en/of IJzertijd aanwezig kunnen zijn. Daarnaast betreft het aardewerkfragmenten uit de periode Bronstijd-Romeinse tijd.



*Archeologische beleidsadvieskaart. bron: RAAP februari 2005*

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

#### *Uitgangspunten voor het bestemmingsplan*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een woongebouw met een oppervlakte van circa 218 m<sup>2</sup>, met daarin twee wooneenheden. Iets ten noorden van het nieuwe woongebouw wordt een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De boerderij aan de Lunterseweg en de kapschuur aldaar blijven bestaan. Daarnaast wordt in het centrale zuidelijke deel van het perceel een nieuwe boomgaard gerealiseerd. Voor de plant van de bomen zal het betreffende gebied tot circa 1 meter onder maaiveld verstoord worden.

De woning wordt in zijn geheel op momenteel onbebouwd terrein gerealiseerd. Het bijgebouw wordt voor circa 75% op tot dusverre bebouwd en voor 25% op tot dusverre onbebouwd terrein gerealiseerd. De boomgaard wordt voor een groot gedeelte op tot dusverre onbebouwde grond gerealiseerd (circa 1000 m<sup>2</sup>).

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Daarom is aan de gronden met een middelhoge en hoge archeologische verwachting, waarin ook de belangrijkste bekende archeologische waarden (vindplaatsen) gelegen zijn, een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Voor terreinen met een hoge archeologische waarde geldt dat beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> alleen doorgang kunnen vinden onder de voorwaarde van archeologisch onderzoek.

Voor terreinen met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm en met een oppervlak groter of gelijk aan 1000 m<sup>2</sup> alleen doorgang kunnen vinden onder voorwaarde van archeologisch onderzoek.

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

## 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, 4 en 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot 8) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 9 en 10) bevat de overgangs- en slotregels.

#### 5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Lunterseweg 53 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 (660 m<sup>3</sup>) respectievelijk een woongebouw (880m<sup>3</sup>) toegestaan. Bij de woning mag een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> worden opgericht. Bij het woongebouw mag per wooneenheid eveneens een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> worden opgericht.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel.

Voor terreinen met een hoge archeologische waarde geldt dat beoogde ontwikkelingen dieper dan 30 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m<sup>2</sup> alleen doorgang kunnen vinden onder de voorwaarde van archeologisch onderzoek.

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

## **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 één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

### **6.3      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De direct omwonenden van het perceel Lunterseweg 53 zijn door de initiatiefnemer over de voorgenomen planwijziging geïnformeerd.

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

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook het Waterschap en Hulpverlening Gelderland Midden hebben aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.