

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Verlengde Stroe Allee 2 te Harskamp**

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 Onderzoeksresultaten	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 Soortbescherming	12
4.9 Gebiedsbescherming	13
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	13
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 Verlengde Stroe Allee 2 te Harskamp. Kadastraal staat deze locatie bekend als Otterlo, sectie G de nummers 2975 en 2976.

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 1.300 m² te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De bedrijfswoning blijft op deze locatie gehandhaafd. Bij deze woningen, met een inhoudsmaat van 660 m³, mag 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 Verlengde Stroe Allee, even ten zuiden van Barneveld. Het plangebied maakt deel uit van het kampenlandschap en is kadastraal bekend als Otterlo, sectie G de nummers 2975 en 2976..



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Verlengde Stroe Allee 2 bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 1.300 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 middelgroot*.

2.3 Planbeschrijving

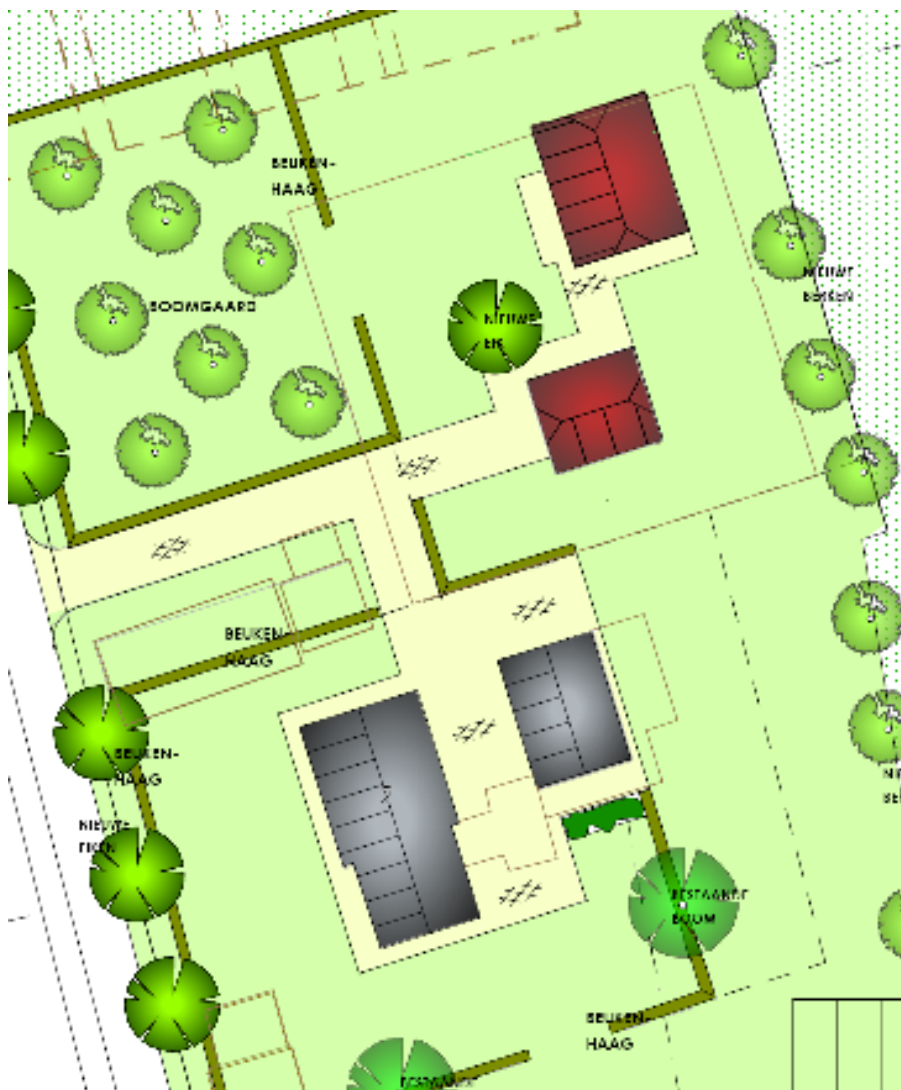
Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd. Het plan is om het agrarische bedrijf en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1.300 m² te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij beide woningen, met inhoudsmaat van 660 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² 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 perceel ligt in het heide- en broekontginningslandschap ten noorden van Harskamp. Voor de nieuwe situatie is een inrichtingsplan voor de nieuwe situatie gemaakt. Het plan voldoet aan de randvoorwaarden voor regionale functiewisseling en aan het "Beeldkwaliteitsplan Functieverandering Gelderse Vallei":

- er is sprake van aanzienlijke ruimtelijke winst. Niet alleen wordt de agrarische bebouwing gesloopt, ook verdwijnen de kuilen en mestopslag die nu veel oppervlakte innemen en het zicht bepalen;
- er is sprake van een compact erf;
- het erf is één geheel:
 - o er is één inrit. De bestaande inrit wordt verder noordelijk gelegd, zodat hij niet meer pal langs de bestaande woning loopt;
 - o een de boomgaard aan de Verlengde Stroeallee verbindt beide woningen. Het gebruik van hagen om de boomgaard en om de tuin van bestaande woning vergroten de samenhang;
- langs de Stroeallee wordt een laanbeplanting van eiken gerealiseerd.



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 Verlengde Stroe Allee 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 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Verlengde Stroe Allee 2 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 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 Verlengde Stroe Allee 2 wordt meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 600 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvoering.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvoering opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

In dit geval wordt een nieuw woongebouw van 600 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.000,-. 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 Verlengde Stroe Allee 2 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 Verlengde Stroe Allee 2 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 ontginningslandschap Wekerom* 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 eveneens 10% vrijstellingsmogelijkheid.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt de maat van 660 m³ voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² aangehouden. De 10% uitbreiding middels een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen 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 Verlengde Stroe Allee 2 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*

Het perceel Verlengde Stroe Allee 2 ligt temidden van voornamelijk veehouderijen en een enkele burgerwoning.

Geurhinder (individueel)

De afstand tussen de dichtbij gelegen veeschuur op het perceel Verlengde Stroe Allee 1 en de locatie voor de nieuw te bouwen woning is ongeveer 65 meter. De minimaal vereiste afstand is 50 meter zodat aan de afstandseis wordt voldaan.

Met V-stacks vergunningen is de geurbelasting vanuit de veehouderij aan de verlengde Stroe Allee 1 bepaald. Deze blijkt met 11,15 onder de norm van 14 OU/M3 te liggen. De geurbelasting voldoet aan de norm

Geluid

Op 19 februari 2010 is een akoestisch rapport opgesteld om informatie te verschaffen over de situatie met betrekking tot geluid op deze locatie.

In het rapport van 16 februari 2010 wordt gerefereerd aan een rapportage die voor het bedrijf op Verlengde Stroe Allee 1-3 te Harskamp is gemaakt op 2 februari 2001. In dit rapport wordt beschreven dat voor wat betreft het onderdeel geluid 6 stalventilatoren en verder een aantal rijbewegingen maatgevend zijn voor het bedrijf Verlengde Stroe Allee 1-3.

Omdat het onderliggende model uit die rapportage niet ter beschikking is gesteld is een vereenvoudigd model opgesteld en door middel van “reverse engineering” getoetst aan de uitkomsten van het rapport uit 2001.

In het voorliggende rapport zijn de gebouwen en bodemvlakken opgenomen zoals deze vergund zijn. Verder zijn de rijbewegingen ingevoerd en is voor de ventilatoren en de laad- en losactiviteiten gebruik gemaakt van een verzamelbron. Deze vereenvoudiging kan worden geaccepteerd omdat de verzamelbronnen in het voorliggende model zijn gevalideerd aan de hand van de uitkomsten van het rapport uit 2001. Dit is weergegeven in tabel 4.1 van het voorliggende rapport. Het vereenvoudigde model voorspelt op een punt een iets te hoge waarde. Een eventuele afwijking tussen de beide modellen is dus niet in het nadeel van het bedrijf Verlengde Stroe Allee 1-3.

Uit de gegevens van tabel 4.1 blijkt ook dat de nieuw te bouwen woning een geluidsbelasting ondervindt die lager is dan in de vergunning wet milieubeheer voor het bedrijf Verlengde Stroe Allee 1-3 is opgenomen.

In aanvulling op het eerdere advies kan nu worden geconcludeerd dat ook op het onderdeel geluid het bestaande bedrijf Verlengde Stroe Allee 1-3 geen belemmering ondervindt bij een omzetting naar een bestemming met een extra burgerwoning.

Fijnstof

De concentratie fijnstof is berekend met IsI3a is 25,44. Dit ligt ruimschoots onder de toegestane waarde van 40 zodat de toegestane fijnstofconcentratie niet wordt overschreden.

Het aantal overschrijdingsdagen ligt met 16 ook onder het toegestane aantal van 35.

De in het plan geprojecteerde woning 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

Het perceel van de woning ligt binnen de geluidzone van de Verlengde Stroe Alle. Daarom is een akoestisch onderzoek opgesteld.

Uit akoestisch onderzoek (nr. H09.001) blijkt dat de nieuwe woning buiten de 48 dB(A) contour vanwege de Verlengde Stroe Allee ligt en dat de geluidsbelasting ter plaatse van de woning voldoet aan de grenswaarde. Een hogere grenswaarde is niet nodig omdat aan de grenswaarden 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 (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

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 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 wijziging valt onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.2 Situatie plangebied

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

4.5 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 historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat de volgende locaties onderzocht moesten worden:

- Visuele terrein inspectie op asbest verdacht materiaal rondom agrarische opstallen.
- Verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707. Hierbij worden, rondom gebouw C en de puin verharding (zie tekening, als 2 aangegeven), een aantal sleuven gegraven tot 50 cm-mv waarbij een visuele inspectie plaatsvindt. *Als bij de inspectie geen asbestverdachte materialen worden waargenomen, dan hoeven er geen analyses uitgevoerd te worden.*
- Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 ter plaatse van de 1000 liter dieselolie tank.

In dien er geen bijzonderheden werden aangetroffen kan de overig deel van de locatie als onverdacht worden beschouwd en kan voor dit deel vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Uitgevoerde bodemonderzoek

De locatie is onderzocht door Midden Nederland Milieu (kenmerk 2009974/dh/sh, november 2009). Tijdens de veldwerkzaamheden zijn bij de voormalige tank zintuiglijk geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. In het mengmonster van de bovengrond en in het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen; daarom kon een asbestanalyse achterwege blijven.

Conclusie

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. De bodem is geschikt voor het beoogde doel. Er is 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 planwijzigingen.

4.8 Soortbescherming

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 Staro is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, rapportnummer P09-0190, november 2009. Hier is het volgende uit voortgekomen:

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. (Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op Fflijst 1. Voor soorten van Fflijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op de Fflijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien de werkzaamheden echter worden uitgevoerd op de wijze zoals is beschreven in paragraaf 3.5, zullen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op Fflijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden.

Op het moment van het onderzoek was nog niet bekend of daadwerkelijk vleermuisverblijven aanwezig zijn in de bebouwing. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd.

Uit dit verrichte nadere onderzoek blijkt dat vleermuizen gebruik maken van de bomen en beplanting langs de Verlengde Stroe Allee om te foerageren en als vliegroute. Het woonhuis en naastgelegen stallen worden *niet* gebruikt als verblijfplaats en er vindt weinig tot geen activiteit van vleermuizen plaats in de directe nabijheid hiervan. Met de resultaten van de verrichte onderzoeken kan gesteld worden dat door de zeer geringe vleermuisactiviteit nabij de betreffende bebouwing, de kans zeer klein is dat vleermuizen deze alsnog gebruiken als paarverblijf in de nazomer.

Onoverkomelijke bezwaren vanuit de Flora- en faunawet worden om deze redenen uiterst onwaarschijnlijk geacht. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. Wettelijk kader

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

4.9.2. Situatie plangebied

Door Staro is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, rapportnummer P09-0190, november 2009. Hier is het volgende uit voortgekomen: Er treden geen effecten op ten aanzien van Natura 2000-gebieden, Beschermde- of Staatsnatuurmonumenten of EHS-gebieden.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1. Wettelijk kader

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

4.10.2. Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandruggen en –koppen. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden. In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen) en geen waarnemingen. Bovendien zijn in en in de directe omgeving van het plangebied in het verleden geen archeologische onderzoeken uitgevoerd.

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van circa 1316 m² aan agrarische opstallen en de nieuwbouw van een woning met bijgebouw met een totaal oppervlakte van circa 160 m² op exact dezelfde locatie als de te slopen bebouwing. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. De nieuwbouw betreft echter slechts circa 160 m². Daarnaast heeft de realisatie van de agrarische opstallen eventuele archeologische resten waarschijnlijk reeds verstoord. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet (meer) in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De 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-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Verlengde Stroe Allee 2 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* zijn twee woningen met een maximale inhoud van 660 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.

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

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 Hulpverlening Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.