

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Meentweg 1 te Bennekom**

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	10
3.3 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geluidshinder	13
4.3 Luchtkwaliteit	13
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Brandweer	14
4.6 Bodem	14
4.7 Water	15
4.8 Soortbescherming	16
4.9 Gebiedsbescherming	16
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	17
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	19
5.1 Algemeen	19
5.2 Hoofdopzet	19
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	20
6.1 Algemeen	20
6.2 Economische uitvoerbaarheid	20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Meentweg 1 te Bennekom. Kadastraal staat deze locatie bekend als Bennekom, sectie G de nummers 203, 209 en 218.

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 1.400 m² te slopen. Ook de huidige bedrijfswoning wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Bij deze woning, met een inhoudsmaat van 760 m³, mag een bijgebouw van maximaal 150 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 Meentweg, ten oosten van Veenendaal, nabij de gemeentegrens. Het plangebied maakt deel uit van het veenontginningslandschap en is kadastraal bekend als Bennekom, sectie G de nummers 203, 209 en 218.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Meentweg 1 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 *agrarisch ontginningslandschap het Binnenveld* 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 en de agrarische bedrijfswoning te slopen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Bij de woning, met inhoudsmaat van 760 m³, wordt een bijgebouw van maximaal 150 m² opgericht. Omdat er in de woning sprake is van mantelzorg wordt bij de bouw van de woning afgeweken van de in het buitengebied van Ede gebruikelijke inhoudsmaat van 660 m³. Daarmee wordt direct al gebruik gemaakt van de ontheffingsmogelijkheid om de woning te vergroten.

Ook voor het bijgebouw is een afwijkende maat opgenomen. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 3.2.1 van deze toelichting.

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

2.4 Landschappelijke inpassing

Het realiseren van slechts één woning van 760 m³ en een oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m² in ruil voor de sloop van 1.300 m² aan bijgebouwen, levert een behoorlijke ruimtelijke winst op. Via de functiewisselingsregeling kunnen op deze plek immers twee woningen van ieder 600 m³ en een oppervlakte aan bijgebouwen van 2 x 75 m² worden gerealiseerd. Landschappelijk gezien is dit een gewenste ontwikkeling.

Over de ligging van de woning en bijgebouwen het volgende:

- de woning ligt in het verlengde van de weg die aantakt op de Meentweg. Dit werkt als beëindiging van de weg en is daarom fraai.
- de afstand van de weg tot de woning is 30 meter. De woning heeft daardoor nog binding met de weg.

- [illegible]

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Omgeving Meentweg 1 te Bennekom

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.

Beleid omtrent Functieverandering

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.

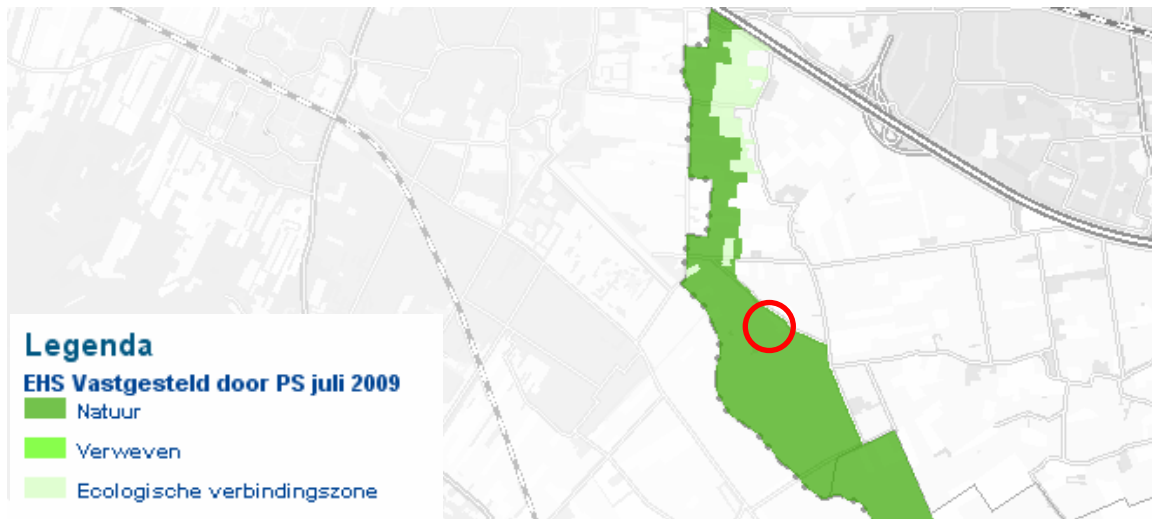
In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

- 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 (voormalige) agrarische bedrijf aan de Meentweg 1 is legaal aanwezig. 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, inclusief de bedrijfswoning, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Meentweg 1 niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op het perceel aanwezig.

Ecologische Hoofdstructuur

In de streekplanherziening 'Herbegransing Ecologische Hoofdstructuur' is voor de provincie Gelderland de EHS weergegeven. Zoals te zien is in onderstaande figuur is het perceel Meentweg 1 gelegen in deze ecologische hoofdstructuur (EHS).



Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt vericht.

Het benodigde onderzoek is door de initiatiefnemer uitgevoerd. Conclusie hiervan is dat de voorgenomen ingrepen géén significante aantasting heeft op de EHS-natuur. De wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS worden door de onderhavige ontwikkeling juist versterkt. Dit gebeurt onder andere door de landschappelijke inpassing van de nieuwe woning. Deze inpassing is erop gericht de wezenlijke kenmerken van de EHS rondom het plangebied te versterken. Tevens zorgt dit plan ook voor een aanzienlijke 'ontstening' door de sanering van een agrarisch bedrijf. Dit versterkt het karakter van de EHS omdat een rode component (een agrarisch bedrijf) met al zijn opstallen) verdwijnt en daarvoor in de plaats het groene component (de aanleg van landschapselementen, d.m.v. de landschappelijke inpassing) versterkt wordt. Voor een verdere uiteenzetting wordt verwezen naar hoofdstuk 4.8 en 4.9 van deze toelichting.

Ruimtelijk beleid voor stilte

In paragraaf 2.11 van het Streekplan is het 'ruimtelijke beleid voor stilte' weergegeven. Het onderhavige bestemmingsplan is gelegen in een stiltegebied. Bij ruimtelijke initiatieven in deze gebieden zal de provincie deze voor wat betreft het aspect stilte beoordelen volgens het principe van 'stand still – step forward'. Dat wil zeggen dat het geluidsniveau niet mag toenemen en bij voorkeur dient af te nemen. Gebiedseigen activiteiten, zoals normale agrarische bedrijfsvoering, ondervinden hiervan geen belemmering.

Binnen het plangebied wordt het agrarische bedrijf beëindigd. Als gevolg daarvan zal de geluidssituatie ter plaatse verbeteren.

Beleid voor waardevolle landschappen

In paragraaf 2.12 van het Streekplan wordt het provinciale beleid aangaande waardevolle landschappen uiteengezet. Gelderland omvat een grote variatie aan landschappen met een rijke cultuur-historie. Juist vanwege deze 'rijkdom' is er zorg over de toenemende verstedelijking. Deze kan afbreuk doen aan de visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die veelal de basis vormen voor regionale identiteit. Afzonderlijke ruimtelijke ingrepen kunnen leiden tot fragmentatie van landschappelijk samenhangende 'ensembles'. Dit wordt wel aangeduid met termen als 'verrommeling' en 'vervlakking'. Dit leidt onder meer tot een verdere verdichting van open landschappen en het opener worden van kleinschalige landschappen. De behoefte aan kenmerkende landschappelijke verschillen tussen en binnen regio's neemt tegelijkertijd eerder toe dan af, vanuit het besef dat de omgevingskwaliteit van betekenis is als goed woonklimaat, een wervend werkklimaat en als context voor recreatie en toerisme.

Tegen deze achtergrond stelt de provincie als doelen van het ruimtelijk beleid voor de Gelderse landschappen:

- het instandhouden van de variatie aan Gelderse landschappen;
- het behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- het versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen (waardevolle landschappen);
- het verbeteren van de kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De waardevolle open gebieden maken onderdeel uit van en liggen in de waardevolle landschappen en zijn vanwege hun grootschalige openheid onderdeel van het groenblauwe raamwerk en als zodanig weergegeven op de beleidskaart 'ruimtelijke structuur'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Voor waardevolle open gebieden geldt de grootschalige openheid als belangrijke kernkwaliteit. Derhalve geldt dat ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen in de waardevolle open gebieden geldt een 'nee, tenzij'-benadering.

Bij de ruimtelijke afweging van een nieuwe functie(combinatie) speelt het bijbehorende landschapontwerp een belangrijke rol om de bijdrage van de ruimtelijke ingreep aan versterking van de kernkwaliteiten te bepalen.

Voor het Binnenveld, waarin de Meentweg 1 is gelegen, zijn de kernkwaliteiten beschreven die in het provinciaal ruimtelijk beleid in de afwegingen worden betrokken als aan de hand van de 'ja, mits'-benadering bestemmingswijzigingen worden beoordeeld. Het gaat dan met name om de openheid en grootmazigheid van het landschap en de karakteristieke rechtlijnige wegenstructuur.

Situatie plangebied

Het onderhavige plan is gelegen in een 'waardevol open gebied'. Ook is het perceel gelegen in het karakteristieke broekgebied. Voor een omschrijving van de landschappelijke inrichting wordt verwezen naar 2.4 van deze toelichting. In aanvulling hierop het volgende.

Deze locatie is in de geschiedenis van het Binnenveld een betrekkelijke nieuwe bebouwingslocatie. Het gaat om een jonge ontginning (2e helft 19e eeuw). In 1911 stond er al een boerderij op deze plek. Op deze locatie is geen sprake van functiewisseling, maar alleen van sloop van agrarische bebouwing en het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Dit betekent het terugbrengen van veel bebouwing en daarmee een aanzienlijke ruimtelijke winst.

In de landschappelijke inpassing is aansluiting gezocht bij de kenmerken van het veenontginningslandschap. Er is aansluiting gezocht bij de openheid van het gebied, door alleen rondom de bebouwing beplanting aan te brengen. Perceelsgrenzen zijn enigszins versterkt met gebiedseigen beplanting (knotbomen, sloten), maar dit beperkt zich tot de strook waarin de bebouwing ligt. Ook een hoogstamfruitboomgaard bij de boerderij is karakteristiek voor het veenontginningslandschap. Bovendien stimuleert een boomgaard de eigenaar tot gebruik van streekeigen beplanting en voorkomt de aanleg van een minder karakteristieke privétuin voor de woning.

Voor beide locaties geldt dat ze in waardevol open gebied liggen. In beide gevallen is sprake van sloop van agrarische opstallen, waardoor de openheid van het gebied behouden blijft. Bij de landschappelijke inpassingen is aangesloten bij de karakteristieken van het gebied, namelijk het veenontginningslandschap. Door de nieuwe ontwikkeling (namelijk sloop agrarische opstallen) wordt bovendien voorkómen dat het agrarische bedrijf verder uitbreidt. Gezien de doelen van het omliggende gebied (natuurontwikkeling) is dit op deze locatie een wenselijke ontwikkeling.

Conclusie

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten* (4 april 2008). In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

Aan de Meentweg 1 wordt meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt slechts 1 woning van maximaal 600 m³ toegevoegd (met vrijstelling tot 700 m³). Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

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

In dit geval wordt een nieuw woongebouw van 700 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 7.000,-. 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 Meentweg 1 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied (LOG)* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het onderhavige perceel is gelegen in het extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ligt het primaat op wonen of natuur. Met dit plan wordt het bebouwd oppervlak in sterke mate gereduceerd. 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 Meentweg 1 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in dit bestemmingsplan de gebiedsbestemming *gemengd agrarisch 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 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 660 m³. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan 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.

Voor bijgebouwen wordt in het buitengebied van Ede de maat van 75 m² (zonder vrijstellingsmogelijkheid) aangehouden. In dit plan wordt hierop een uitzondering gemaakt. Bij de sloop van 1.300 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing zou normaalgesproken, naast de bestaande bedrijfswoning één extra woning mogen worden gebouwd. Op de locatie kunnen dus in totaal twee woningen met beide een bijgebouw van 75 m² mogen worden gerealiseerd. Omdat er nu slechts één woning wordt gebouwd wordt bij uitzondering een bijgebouw van 150 m² toegestaan.

In dit plan wordt direct al gebruik gemaakt van de in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied opgenomen ontheffing om, ten behoeve van mantelzorg, de woning met 100 m³ uit te breiden. De totale inhoud van de woning bedraagt dus 760 m³, met een bijgebouw van 150 m².

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 Meentweg 1 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

4.1 Milieuzonering

4.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

4.1.2 *Situatie plangebied*

Het perceel Meentweg 1 ligt in de nabijheid van enkele agrarische bedrijven, een metaalbewerkingsbedrijf en burgerwoningen. Tegenover Meentweg 1 is op het perceel Meentweg 10 een metaalbewerkingsbedrijf gevestigd. Dit is een lasinrichting met een productieoppervlakte van circa 450 m². Op grond van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” geldt een afstand van 50 m voor geur, 30 m voor stof, 100 m voor geluid en 30 m voor gevaar. Aan de afstanden voor geur, stof en gevaar wordt voldaan bij de omliggende woningen van derden, dus ook de woningen Meentweg 1 en 1a.

De bestemming niet-agrarische bedrijvigheid is bouw- en installatiebedrijven en geldt voor het hele perceel.

Geluid

Karakterisering omgeving

In dit deel van het Binnenveld is de A12 de voornaamste factor voor wat betreft het geluid van het wegverkeerslawaai. Zintuiglijk is de A12 heel herkenbaar. Op de kruising Meentweg-Valleiweg wordt een referentieniveau in de dagperiode op grond van wegverkeer berekend van 37 dB(A). In de omgeving, en wel aan de Meentdijk ter plaatse van nummer 4 is een L₉₅-meting in de dag- maar ook in de nachtperiode uitgevoerd ter bepaling van het referentieniveau aldaar. De L₉₅-meting leverde een waarde op van 40 dB(A) in de dagperiode, maar ook in de nachtperiode. Dit is toe te schrijven aan de invloed van de A12. De berekening van het wegverkeerslawaai voor de dagperiode voor de Meentweg 4 levert een waarde op van 38 dB(A). Dit ligt dicht bij de waarde van de L₉₅-meting. We mogen dus aannemen dat een L₉₅-meting op de kruising Meentweg-Valleiweg een iets hogere waarde zou opleveren voor het referentieniveau dan de berekende waarde van 37 dB(A). Naar alle waarschijnlijkheid geldt dit niveau ook voor de avond- en de nachtperiode, mede door de aanwezigheid en het effect van de A12.

Beoordeling in relatie tot bestemmingswijziging

De afstand van 100 m volgens de VNG-brochure geldt ten opzichte van een rustige woonwijk met een referentieniveau van 45, 40 en 35 dB(A). Alleen de woning Meentweg 1 ligt binnen de afstand van 100 m van de huidige bedrijfsgebouwen en wel op 70 meter. De beoogde nieuwe woning komt op 30 meter ten zuidwesten van de Meentweg te liggen en daarmee op een afstand van circa 80 meter vanaf de gebouwen van het overliggende metaalbewerkingsbedrijf. Voor het metaalbewerkingsbedrijf is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat het metaalbewerkingsbedrijf een geluidbelasting van 50 dB(A) etmaalwaarde op woningen van derden mag hebben. De huidige woning Meentweg 1 ligt dichterbij dan het beoogde bouwblok voor de

nieuwe woning Meentweg 1. Dit betekent dat het overliggende bedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad en voor de woning aan de Meentweg 1 per saldo een verbetering optreedt.

Daarmee wordt de afstand van 100 meter nog niet gehaald. Dit is minder van belang, omdat op deze locatie een bouw- en/of installatiebedrijf is bestemd vlak naast woningen van veehouderijen. Het gaat te ver om daarom het bouwblok voor de nieuwe woning zeer ver naar achteren te verschuiven. Dit tast de openheid ten zuidwesten van de meentweg met in de nabijheid het Natura 2000-gebied Bennekomse Meent naar verwachting te veel aan. Overigens vallen de omliggende woningen rondom het perceel meentweg 10 allen binnen een straal van 100 m van het perceel met de bestemming bouw- en installatiebedrijven.

Geurhinder (individueel - agrarisch)

De woning aan de Meentweg 1a is een bedrijfswoning behorend bij het voormalige agrarische bedrijf aan de Meentweg 1. De woningen aan de Meentweg 1 en 1a blijven de beschermingsstatus van een agrarische bedrijfswoning houden. De afstand tot omliggende veehouderijen moet dus minimaal 50 m zijn. De dichtstbijgelegen veehouderij ligt op 167 m zodat voldaan wordt aan de eis.

Luchtkwaliteit (Fijnstof)

Aan de Valleiweg 5-7 ligt een agrarisch bedrijf met een veebezetting van 170 vleesvarkens. De afstand tot de woning is ongeveer 167 m (en niet in de overheersende windrichting) zodat zelfs bij uitbreiding van het bedrijf met vleesvarkens er geen overschrijding van de toegestane fijnstofconcentratie zal optreden. Behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie

Hoewel de voorkeursafstand van 100 meter niet wordt gehaald zijn er geen belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging. Dit is gebaseerd op:

- het verdwijnen van agrarische bedrijvigheid nabij de Bennekomse Meent;
- de geringe aantasting van de openheid van het gebied ten zuidwesten van de meentweg en
- de verbetering die per saldo optreedt bij de woning Meentweg 1 in het nieuwe bouwblok.

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 binnen de 250 meter brede zone van de Meentweg en de Valleiweg. De Valleiweg is geen doorgaande weg. Ter plaatse rijdt alleen bestemmingsverkeer.

De geluidsbelasting van deze weg is verwaarloosbaar en hoeft niet verder onderzocht te worden. Uit het akoestisch rapport B10.005, d.d. juni 2010 blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de maatgevende Meentweg ter plaatse van het bouwplan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Voor het plangebied hoeft dan ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

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

4.3.2 Situatie plangebied

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

4.6.2 *Situatie plangebied*

Op basis van het historisch bodemonderzoek is aangegeven welke locaties onderzocht moesten worden:

- De bovengrondse dieselolietank (2 plaatsen) en opslag petroleum en motorolie: onderzoek conform de onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).
- Verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707. Hierbij worden rondom de schuren, die een asbestbedekking hebben, een aantal gaten gegraven tot 50 cm-mv waarbij een visuele inspectie plaatsvindt.

Uitgevoerde bodemonderzoek

In het onderzoek zijn 3 deellocaties onderzocht. Het gaat hierbij om de voormalige dieselolietanks, de voormalige brandplaats (weiland) en het overig terrein.

- Voormalige dieselolietanks:
Zintuiglijk zijn bij opstal 8a (zie tekening) geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Analytisch is in zowel het grond- als grondwatermonster geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.
Bij opstal 9 zijn zintuiglijk matige oliesporen waargenomen. Hierbij is in het grondmonster (Pb 101) een sterke verontreiniging met minerale olie aangetoond. In het grondmonster van de afperkende boringen is geen minerale olie boven de streefwaarde aangetoond. Ook in het grondwatermonster zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetroffen. De verontreiniging met olie is beperkt van omvang.
- Voormalige brandplaats
Er zijn geen kenmerken waargenomen die te herleiden zijn aan de voormalige brandplaats. Wel zijn er plaatselijk lichte tot sterke bijmengingen met puin waargenomen en lichte bijmengingen met kolengruis. Bij 1 boring zijn stukjes glas en plastic waargenomen. In het grondmengmonster is alleen zink licht verhoogd aangetoond.
- Overig terrein
In een enkele boring is puin aangetroffen. Verder is plaatselijk asbestverdacht materiaal waargenomen. In één van de bovengrondmengmonsters is cadmium, koper, zink en PCB's boven de streefwaarde aangetroffen. In de overige mengmonsters zijn geen verhogingen ten opzichte van de streefwaarde aangetoond.
In het grondwater zijn barium, molybdeen, nikkel, zink en som (cis, trans) 1,2-dichloorethenen aangetroffen.

Het bodemonderzoek voldoet aan de gestelde normen. Wel moet er voorafgaand aan de bouw de kleine verontreiniging met minerale olie in de vaste bodem worden verwijderd.

Verder heeft er op de locatie geen onderzoek plaatsgevonden naar asbest op of in de bodem.

Zintuiglijk is wel asbestverdacht materiaal waargenomen. Dit is niet gedaan omdat voorafgaand aan de transactie de opstallen worden gesloopt en hierbij de bovengrond zal worden gezeefd. Om dan nu een asbestonderzoek uit te voeren heeft dan niet veel zin. Wel wordt geadviseerd na sloop van de stallen en het uitzeven een visuele inspectie van het maaiveld uit te voeren, om vast te stellen of er nog restanten asbestverdacht materiaal aanwezig zijn. Dit kan middels het nemen van controlemonsters worden geverifieerd.

Voor het verwijderen van de olieverontreiniging moet een beknopt plan van aanpak aan de gemeente worden overlegd.

Conclusie

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 in het kader van het vooroverleg het volgende aangegeven:

Het perceel grenst aan het waterbergingsgebied Binnenveld. Waarschijnlijk vinden alle werkzaamheden plaats buiten het waterbergingsgebied. Toch willen wij u wijzen op het volgende. Binnen de grenzen van het waterbergingsgebied is het zonder schriftelijke toestemming van het waterschap (keurvergunning) verboden om gronden op te hogen.

4.8 Ecologie - 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 wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.8.2 Situatie plangebied

Door Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd d.d. 9 november 2009. Hier is het volgende uit voortgekomen:

De te slopen bebouwing is mogelijk van belang voor de huismus en vleermuizen. Aanbevolen is dan ook gericht onderzoek uit te voeren naar de huismus en vleermuizen, zodat kan worden gehandeld conform de Flora- en faunawet.

Dit onderzoek heeft rond de zomer van 2010 plaatsgevonden. Tijdens dit onderzoek zijn geen (vaste) verblijfplaatsen vastgesteld.

Mochten er door de ingreep vaste verblijfplaatsen worden verstoord van Gewone dwergvleermuis of Laatzvlieger, dan zijn tijdig maatregelen mogelijk om de negatieve effecten te mitigeren. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door het ophangen van vleermuiskasten (aantal en type afhankelijk van de functies van het plangebied). Ook kunnen in/aan nieuwe gebouwen vaste voorzieningen worden aangebracht. Een uitwerking van de voorzieningen is afhankelijk van de functie(s) van het gebied voor vleermuizen en kan pas geschieden na het onderzoek. Door een gerichte uitwerking kan de functionaliteit gewaarborgd worden; 'onoverkomelijke bezwaren' vanuit de Flora- en faunawet worden uiterst onwaarschijnlijk geacht. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar.

4.9 Ecologie - 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 Buro Maerlant is een quickscan flora en fauna uitgevoerd d.d. 9 november 2009. Hier is het volgende uit voortgekomen:

Natuurbeschermingswet

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen, géén negatieve effecten hebben op het Natura 2000-gebied het Binnenveld en op het beschermd natuurmonument Bennekomse Meent. De ingrepen zijn daarom op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 niet vergunningsplichtig.

EHS-natuur

De voorgenomen ingrepen hebben géén significant negatief effect op de EHS-natuur. Voorwaarde hiervoor is, dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het nieuwe huis adequaat wordt gewaarborgt. Hieraan wordt voldaan door de landschappelijke inpassing vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

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 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).

4.10.2. Situatie plangebied

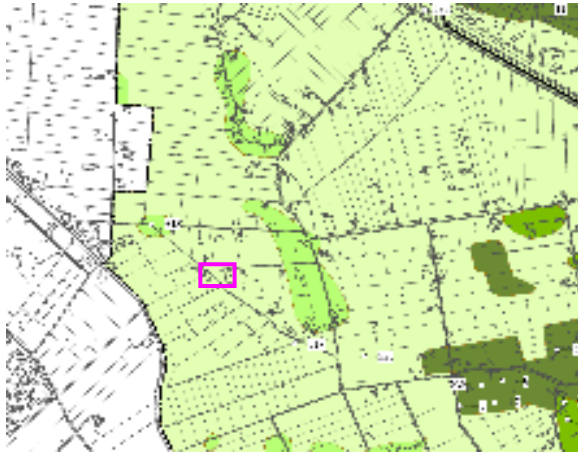
Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

- Te verwachten archeologische waarden
In de onderstaande figuur 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.

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

- Bekende archeologische waarden
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.



Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie van een woning met een inhoud van 760 m³ met 150 m² aan bijgebouwen. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De 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 Meentweg 1 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming *Wonen* is een woning met een maximale inhoud van 760 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 150 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 is advies gevraagd aan Hulpverlening Gelderland Midden.

Hulpverlening Gelderland Midden en de VROM-inspectie hebben beide aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De reactie van het waterschap is verwerkt in paragraaf 4.7. Provincie Gelderland heeft aangegeven dat het provinciale beleid, uiteengezet in streekplan nog onvoldoende in de toelichting is verwerkt. Hierop is het plan op meerdere punten aangepast. Hieronder volgt een weergave van de reactie van de provincie en de reactie van de gemeente hierop.

Provincie Gelderland

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangenomen dat bij sloop van 1300m² in totaal 2 woningen zouden mogen worden gebouwd. Het is niet geheel duidelijk waarop deze aanname is gebaseerd. Ook wordt er bij wijze van uitzondering een bijgebouw opgericht van 150m² (2 maal 75m²). De provinciale afdelingen vragen verduidelijking van deze aspecten.

Het gaat hier om een kennelijke verschrijving. Uiteraard is het zo dat voor de sloop van 1000 m² slechts één extra woning mag worden teruggebouwd. Dit is aangepast. Het is juist dat er een bijgebouw opgericht kan worden van maximaal 150 m². Dit is echter niet meer dan er in een reguliere functiewisseling aan oppervlakte aan bijgebouwen wordt toegevoegd.

Het plangebied is gelegen in waardevol landschap, waardevol open gebied en in EHS-natuur. Desalniettemin wordt door de afdelingen geconcludeerd dat bij de inrichting van het perceel op meer geschikte wijze rekening gehouden kan worden met de ter plaatse geldende kernkwaliteiten ten aanzien van landschap en natuur. De keuze voor een fruitboomgaard is hierin geen logische keuze.

In paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan is naar aanleiding van deze opmerkingen een nadere toelichting over de landschappelijke inpassing in het waardevolle landschap, het beleid omtrent open gebied en omtrent de EHS toegevoegd. Over de fruitboomgaard is de volgende opmerking gemaakt: Een hoogstamfruitboomgaard bij de boerderij is karakteristiek voor het veenontginningslandschap. Bovendien stimuleert een boomgaard de eigenaar tot gebruik van streekeigen beplanting en voorkomt de aanleg van een minder karakteristieke privétuin voor de woning. Om deze redenen heeft de gemeente medewerking verleend aan onderhavige ruimtelijke ontwikkeling

De locatie is deels gelegen in waterbergingsgebied zoals aangegeven in het Waterplan Gelderland 2010-2015. In de toelichting en de regels dient bescherming van deze belangen te zijn gewaarborgd. Een dubbelbestemming op de plankaart biedt hiertoe mogelijkheden.

De nieuw beoogde ontwikkeling levert geen belemmeringen op voor de te dienen belangen. Tevens ziet de gemeente het belang van een dubbelbestemming niet. Immers, de gronden met de bestemming 'agrarisch' kennen een aanlegvergunningstelsel waarbij rekening gehouden kan worden met de belangen omtrent waterberging.

Het perceel is gedeeltelijk gelegen in een beschermingszone natte landnatuur. De beoogde functiewijziging zal geen belemmering vormen voor deze zone. Echter, bij de inrichting van het perceel kan op passendere wijze worden aangesloten bij de ter plaatse geldende kwaliteiten en ontwikkelingskansen.

Bij de landschappelijke inpassing is het veenonginningslandschap leidend geweest. Daarbij heeft de gemeente erop toegezien dat de landschappelijke inpassing zich niet verzet tegen de plaatselijke natuurkwaliteiten. De gemeente is van mening dat dit niet het geval is.