

**Agrarisch Buitengebied "Omgeving Hoeverweg 2 te Wekerom"**

# Inhoudsopgave

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>Toelichting</b>                          | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>                | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>         | <b>4</b>  |
| 2.1 Ligging en begrenzing plangebied        | 4         |
| 2.2 Huidig gebruik                          | 5         |
| 2.3 Planbeschrijving                        | 5         |
| 2.4 Landschappelijke inpassing              | 5         |
| 2.5 Mobiliteit                              | 6         |
| <b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>             | <b>7</b>  |
| 3.1 Provinciaal beleidskader                | 7         |
| 3.2 Regionaal beleidskader                  | 9         |
| 3.3 Gemeentelijk beleidskader               | 10        |
| 3.4 Conclusie                               | 11        |
| <b>Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten</b>     | <b>12</b> |
| 4.1 Milieuzonering                          | 12        |
| 4.2 Geluidshinder                           | 12        |
| 4.3 Luchtkwaliteit                          | 12        |
| 4.4 Externe veiligheid                      | 13        |
| 4.5 Bodem                                   | 13        |
| 4.6 Water                                   | 14        |
| 4.7 Ecologie                                | 14        |
| 4.8 Cultuurhistorie en archeologie          | 15        |
| <b>Hoofdstuk 5 Juridische opzet</b>         | <b>16</b> |
| 5.1 Algemeen                                | 16        |
| 5.2 Hoofdopzet                              | 16        |
| <b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>          | <b>17</b> |
| 6.1 Algemeen                                | 17        |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid             | 17        |
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid        | 17        |
| <b>Regels</b>                               | <b>19</b> |
| <b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>        | <b>20</b> |
| Artikel 1 Begrippen                         | 20        |
| Artikel 2 Wijze van meten                   | 26        |
| <b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>        | <b>27</b> |
| Artikel 3 Agrarisch - Zonder bebouwing      | 27        |
| Artikel 4 Verkeer                           | 28        |
| Artikel 5 Wonen                             | 29        |
| <b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>          | <b>31</b> |
| Artikel 6 Antidubbelregel                   | 31        |
| Artikel 7 Algemene gebruiksbepalingen       | 32        |
| Artikel 8 Algemene aanduidingsregels        | 33        |
| Artikel 9 Algemene ontheffingsregels        | 34        |
| <b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b> | <b>37</b> |
| Artikel 10 Overgangsrecht                   | 37        |
| Artikel 11 Slotregel                        | 38        |
| <b>Bijlagen</b>                             | <b>39</b> |

## Toelichting

### Hoofdstuk 1

### Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Hoeverweg 2 te Wekerom. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie B, nummers 2698, 4212 en 4213.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Hoeverweg 2 te Wekerom van *agrarisch bedrijf groot* naar *Wonen en Natuur*.

Het verzoek tot deze functieverandering is gedaan door de huidige eigenaar. Het plan is om het huidige agrarische bedrijf te beëindigen een bedrijfswoning te verplaatsen, de andere bedrijfswoning te laten staan en een nieuw woongebouw met twee wooneenheden op te richten. Alle woningen worden burgerwoningen. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.6 Wro noodzakelijk.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Hoeverweg 2 te Wekerom, ook wel 'de Hoef' genoemd, bevindt zich in het buitengebied tussen Wekerom en Lunteren. Het ligt ongeveer 1,5 kilometer ten zuidwesten van Wekerom. Het perceel ligt aan de rand van het Wekeromse zand.

Het plangebied is een onregelmatige L-vorm met een oppervlak van ruim 3 hectare. Het wordt begrensd door agrarische gronden aan de noord- en oostzijde en het Wekeromse zand aan de zuidwest zijde.



Ligging perceel (bron: Google)

## 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Hoeversweg 2 bevindt zich momenteel een veehouderij, waar varkens en rundvee gehouden worden. De totale oppervlakte van de bedrijfsgebouwen gebouwen bedraagt ongeveer 1634 m<sup>2</sup> tevens zijn er twee bedrijfswoningen aanwezig. De gebouwen worden omgeven door de steilrand van het Wekeromse zand aan de westzijde en grenzen aan de oostzijde aan een open agrarisch gebied. Het huidige gebruik past binnen de huidige aanduiding *agrarisch bedrijf groot*.



*Situatie perceel (bron: Google)*

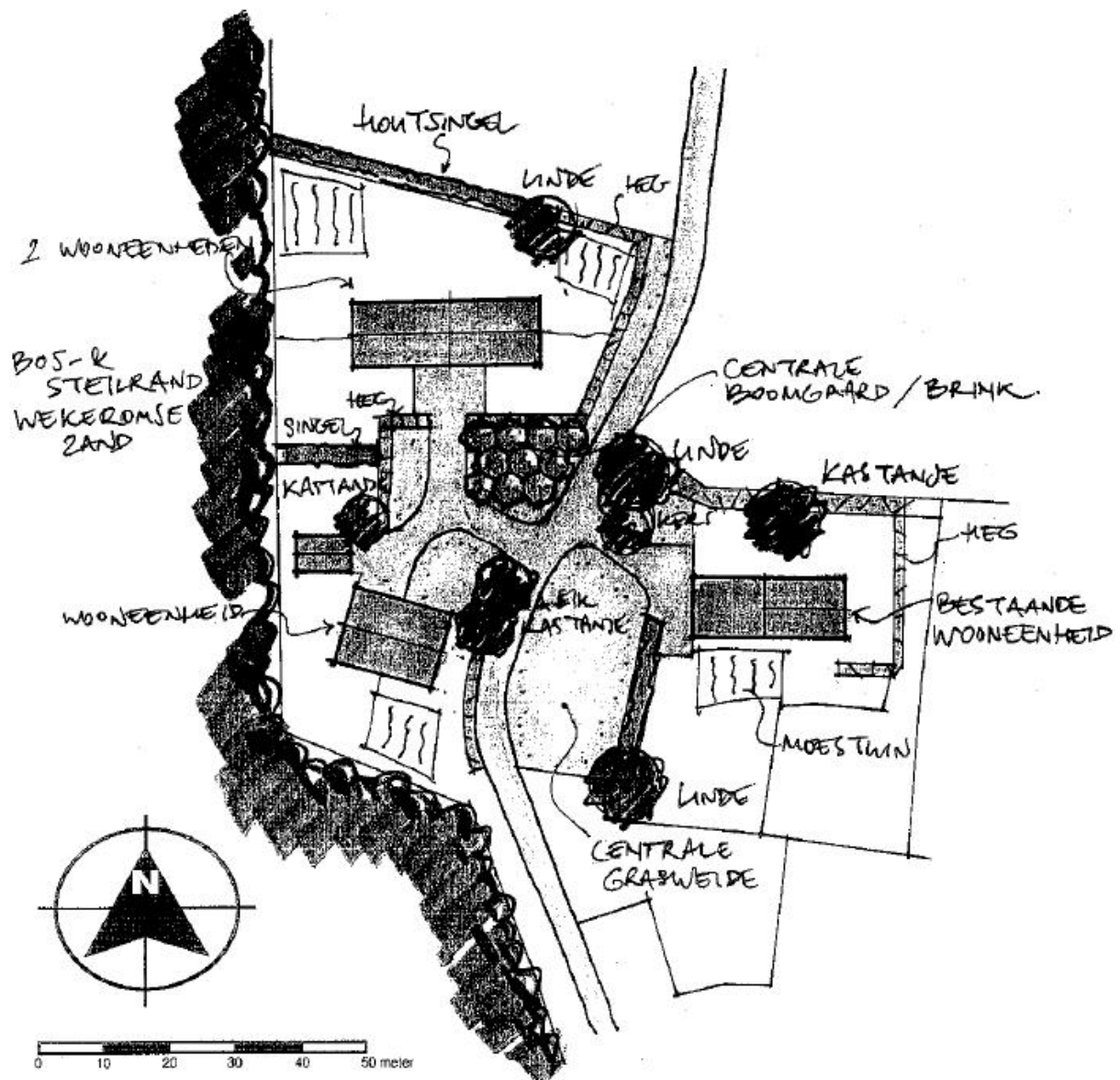
## 2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Hoeversweg is voornemens de bestaande veehouderij te beëindigen, één van de huidige bedrijfswoningen te behouden, de andere bedrijfswoning te verplaatsen en een woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met twee wooneenheden op te richten.

## 2.4 Landschappelijke inpassing

De woningen komen aan de rand van het Wekeromse Zand en de Wekeromse Eng te liggen. Het ligt in een waardevol landschap. Het gebied is een engenlandschap. De bewoning van 'de Hoef' is historisch gezien echter een agrarische enclave van het type kampenlandschap.

Gezien het ecologisch en historisch karakter van de gronden is het belangrijk om de toekomstige bebouwing zorgvuldig in te passen. Er zal hiervoor aansluiting worden gezocht bij de inrichtingsstijl van het kampenlandschap.



Nieuwe situatie

## 2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de beëindiging van het agrarische bedrijf en de toevoeging van twee woningen vrijwel gelijk blijven en geen problemen opleveren. Wel verdient het aandacht dat de Hoeverweg een zandweg is en zal blijven. Opwaaierend stof van deze weg is een gegeven.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

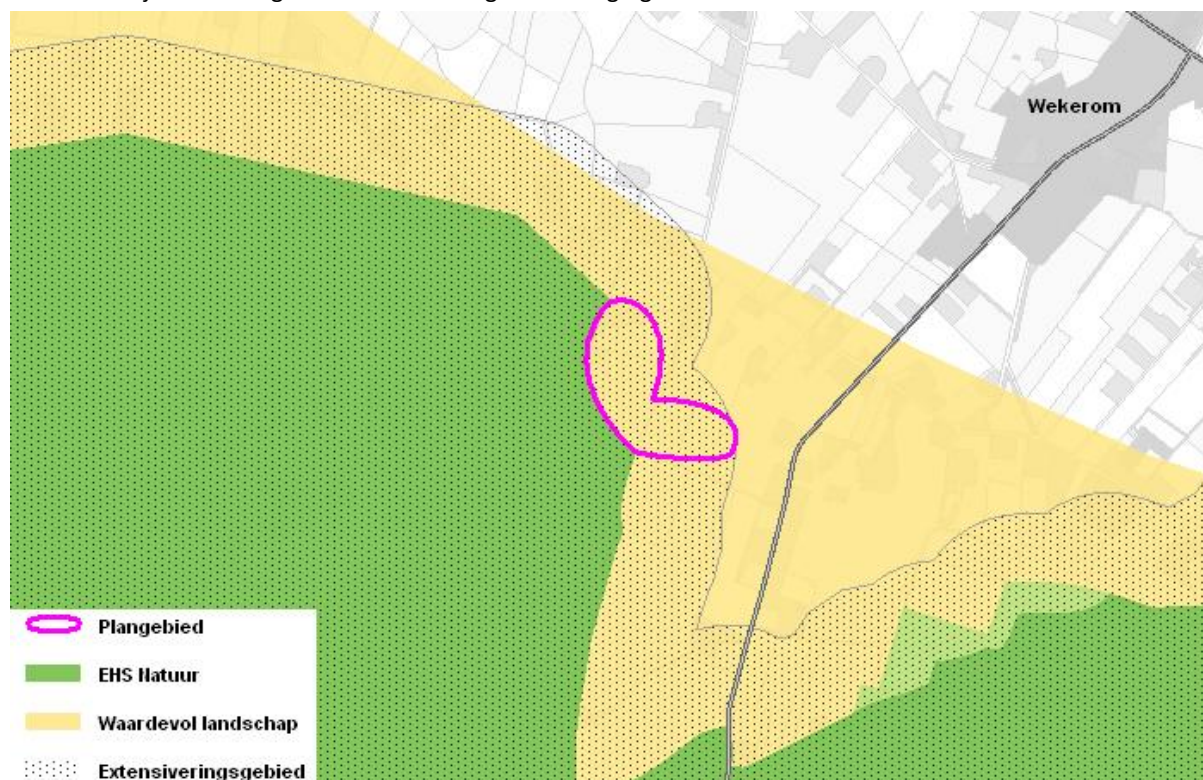
### 3.1 Provinciaal beleidskader

#### 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 de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het streekplan is vastgelegd dat de open ruimte waarin het plangebied is gelegen dient als groene "contramal" of "buffer" tegen oprukkende verstedelijking. Maar, om als goede buffer te kunnen functioneren moet het buitengebied beschikken over voldoende ruimtelijke kwaliteit. Het is van belang dat er een evenwicht is tussen landbouw, natuur, waardevolle landschappen en relatief nieuwe functies als landelijk wonen in vrijkomende agrarische bebouwing en de berging van water.



*Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005*

Het perceel aan de Hoeверweg ligt in het extensiveringsgebied en in een waardevol landschap. Voor de waardevolle landschappen geldt binnen de algemene voorwaarden dat de kernkwaliteiten worden versterkt en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen.

Het onderhavige bouwplan versterkt de kernkwaliteiten aangezien de bebouwing wordt verminderd en de resterende bebouwing landschappelijk wordt ingepast middels streekeigen beplanting.

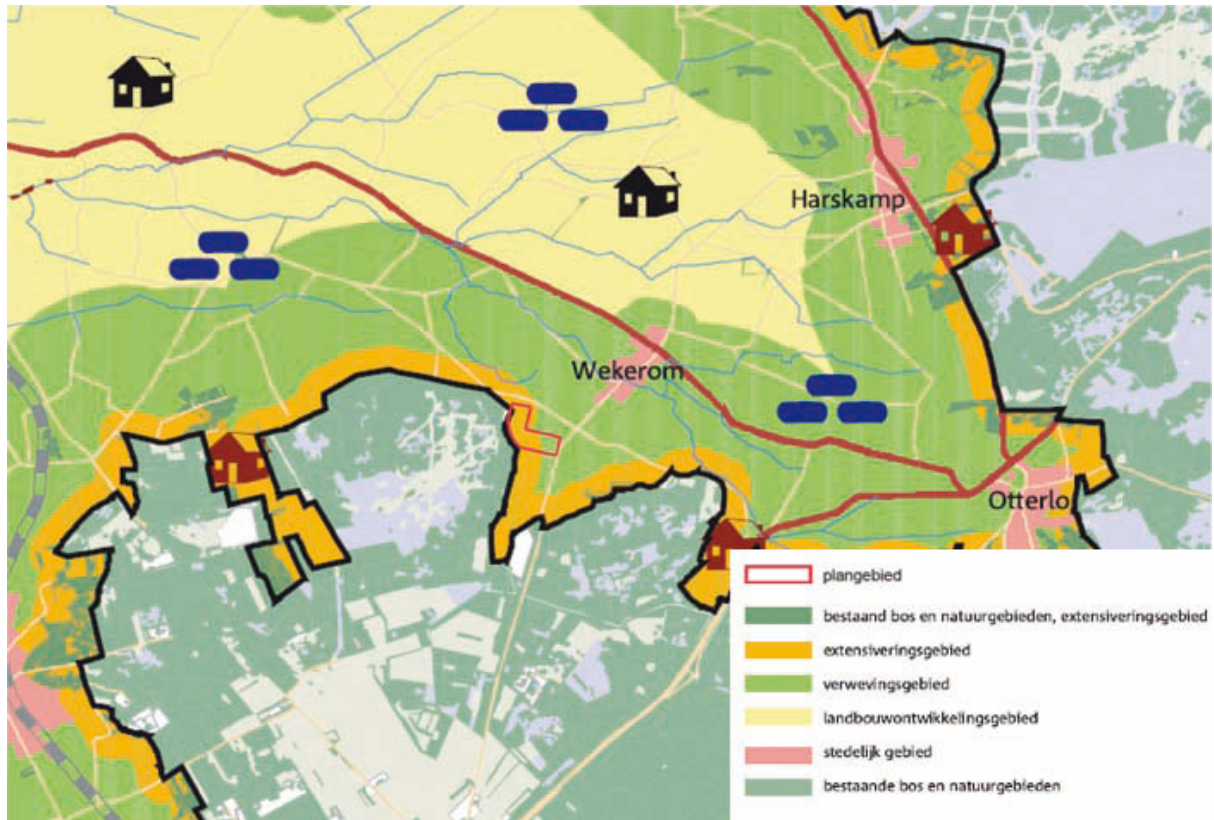
In het extensiveringsgebied wordt gestreefd naar grondgebruik dat beter aansluit bij de nabijgelegen gebieden, zoals bij dit perceel de Veluwe. Wonen is een vorm van grondgebruik die een beperkte milieu-invloed heeft en goed aansluit bij de Veluwe.

Het bouwplan voldoet aan de eisen en uitgangspunten van het streekplan.

#### 3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het kader van de Reconstructiewet zijn plannen vastgesteld voor Gelderse Vallei / Utrecht-Oost (deels gelegen in de provincie Utrecht). Behalve een belangrijke impuls voor de uitvoering van doelstellingen op het vlak van met name landbouw, natuur, water en landschap, bevatten de plannen voor enkele thema's ook nieuw ruimtelijk beleid. Op grond van bepalingen in de Reconstructiewet heeft dit beleid de kracht van structuurvisie.

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.



*Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost*

Het plangebied ligt in het extensiveringsgebied aan de rand van de Veluwe. De extensiveringsgebieden zijn zo gepositioneerd dat zij een goede bijdrage leveren aan het ontstaan van een netwerk van duurzame ecosystemen. Een adequate verplaatsings- en beëindigingsregeling, zoals de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten moet de zittende, toekomstgerichte ondernemers aanzetten naar elders te verplaatsen. Behalve beëindiging behoort uiteraard ook de omschakeling naar volledig grondgebonden (al dan niet biologische) veehouderij tot de mogelijkheden.

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

De beëindiging van de intensieve veehouderij aan de Hoeverweg past binnen dit beleid.

## 3.2 Regionaal beleidskader

### 3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten is voortgekomen uit deze uitwerking. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sloop maar tevens door ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

Hieronder zijn de negen criteria van de beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten weergegeven. Van ieder criterium is direct aangegeven of het voorliggende plan daaraan voldoet.

De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen.

- De inpassing in het landschap van de bebouwing op het perceel aan de Hoeverweg voldoet aan dit criterium, zoals aangegeven in paragraaf 2.4.

De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.

- De voorgenomen woningen dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. Tevens dragen zij bij aan de economische vitaliteit aangezien het perceel een nieuwe functie krijgt waardoor het bijdraagt aan de mogelijkheden om het voorzieningenniveau in de omgeving in stand te houden.

Ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag is ingediend.

- Alle gebouwen staan reeds lange tijd op het perceel. De termijn van 2 jaar is geen probleem.

Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.

- De opslag van goederen buiten gebouwen is in de planregels verboden.

Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten.

- Er is geen sprake van detailhandel.

De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.

- De functieverandering tot *Wonen* leidt niet tot milieuhinder.

In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

- Er is sprake van een stoppend agrarisch bedrijf, de milieuvergunning is ingetrokken.

Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader gelden.

- De gemeentelijke welstandsnota geldt als toetsingskader.

De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

- Er is geen sprake van nevenactiviteiten, de woning zal evenmin een beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

De woningen aan de Hoeverweg 2 voldoen aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei.

### 3.3 Gemeentelijk beleidskader

#### 3.3.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Hoeverweg 2 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het ligt in de bestemming *Gemengd agrarisch gebied van de Engen*. Het heeft de perceelaanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

In de bestemming *Gemengd agrarisch gebied van de Engen* is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied, welke wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de openheid van engen, uitgezonderd schaapsdriften en brinken;
- doorzichten (relatie engengebied/Vallei);
- de aanwezige halfverharde/onverharde wegen en insteekwegen;
- omplanting aan de randen van de engen in de vorm van wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en kleinschalige bospercelen;
- beplanting van schaapsdriften en brinken;
- erfbeplanting;
- bolle eng (in het algemeen de verhoogde ligging, in het bijzonder steilranden en holle wegen).

Voor het ruimtelijke beeld zijn tevens de volgende kenmerken van de bebouwing bepalend:

- de vorm van het bouwperceel en in samenhang daarmee de situering van de gebouwen;
- de hoofdvorm van de gebouwen, welke tot uitdrukking komt in één bouwlaag met daarop een nadrukkelijke kap, met dien verstande dat ten behoeve van hedendaagse agrarische bedrijfsgebouwen een flauwe kap acceptabel is;
- een aan het hoofdgebouw ondergeschikte maatvoering en situering van bijgebouwen;
- de handhaving van de op de landschappelijke toetsingskaart aangeduide karakteristieke bebouwing.

Ten behoeve van de ontwikkeling van genoemde kenmerken wordt middels op te stellen landschaps- en verkeersplannen gestreefd naar:

- versterking van de engranden, de brinken en schaapsdriften door middel van beplanting ;
- versterking van het beplantingspatroon op de overgang van de eng naar de Gelderse Vallei (erfbeplantingen, beplanting insteekweggetjes) met behoud van de doorzichten.

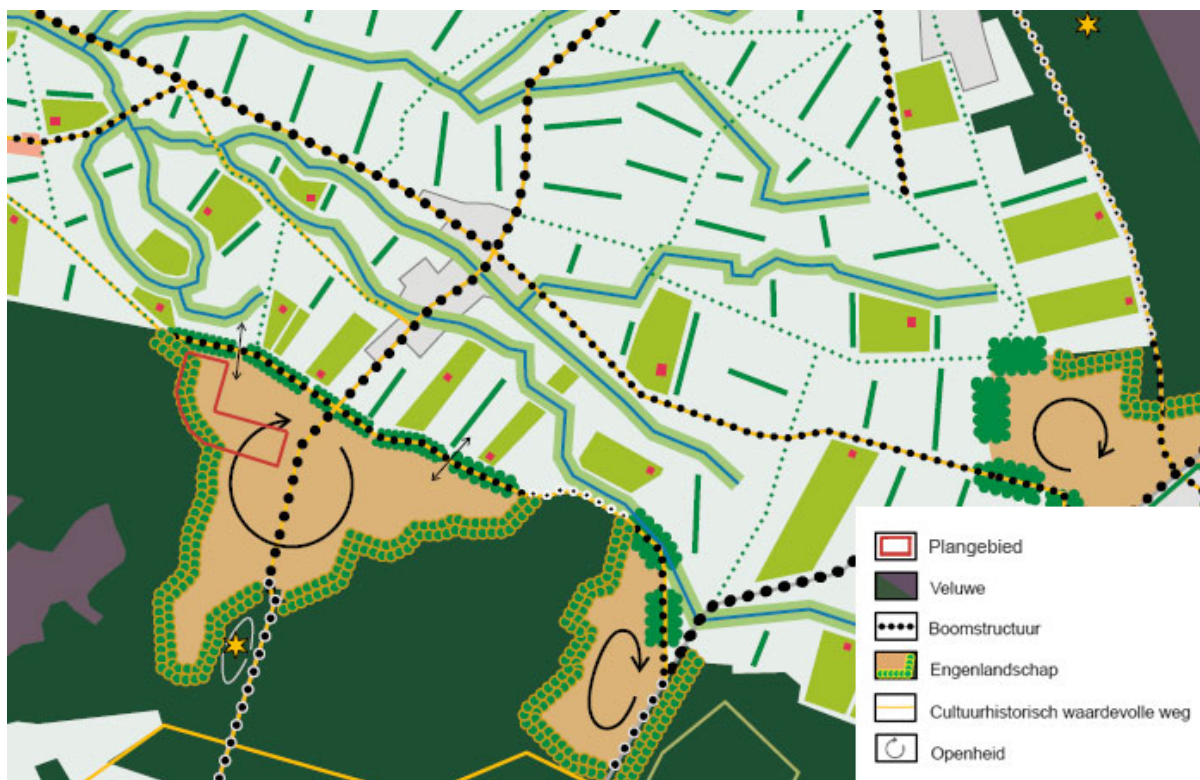
Binnen de aanduiding *agrarisch bedrijf groot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 1 hectare mag voor maximaal 50% bebouwd worden. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op dit moment is er een veehouderij actief op het perceel. De activiteiten van deze veehouderij zullen worden beëindigd, waarna er op het perceel vier burgerwoningen gebruikt zullen worden. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

#### 3.3.2 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 beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing kan gecombineerd worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.



*Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008*

Het plangebied ligt aan de rand van een van de engen op de Veluweflank. De Veluweflank, met het snoer van dorpen en engen, is de ruggengraat en de 'ziel' van Ede. Het is voor Ede zo kenmerkende overgang van de Veluwe naar de Vallei. Op de engen is maatwerk vereist, om nieuwe economische dragers te introduceren zonder de kwaliteiten verloren te laten gaan. Maatregelen zijn hier gericht op het behoud van de openheid, zichtrelaties met de Vallei, het reliëf van bolle akkers en het herstel van stijlranden en holle wegen (schaapsdriften). Voor de engen op de flanken van Veluwe streeft de gemeente naar het beperken van de bebouwing en van opgaande beplantingen.

Door de sloop van de agrarische bebouwing en de verplaatsing van de resterende bebouwing richting de bosrand draagt het onderhavige plan bij aan de openheid van de eng. Bij de inpassing is zorgvuldig rekening gehouden met het aanwezige historische landschap. Dit zal door de verwezenlijking van de inpassing aanzienlijk worden versterkt.

Het bouwplan voldoet aan het beleid van het ontwikkelingsplan. En draagt bij aan het beleid voor herstel van de Engen.

### 3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Hoeverweg 2 te Wekerom past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve wenselijk.

## 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

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies

#### 4.1.1      Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

#### 4.1.2      Situatie plangebied

Op het perceel aan de Hoeverweg 4 is een kalverhouderij gevestigd, verder zijn er geen bronnen van geurhinder in de nabije omgeving. Er wordt zoals vereist een afstand van minimaal 50 meter tussen de grens van het agrarisch bouwblok en de woningen aangehouden.

### 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<sub>den</sub> 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<sub>den</sub>. Voor agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L<sub>den</sub>.

#### 4.2.2      Situatie plangebied

De beoogde locatie van de woningen ligt in de geluidzone van de Hoeverweg. De Hoeverweg is te plaatse een zandweg en het verkeer aldaar is overwegend bestemmingsverkeer.

### 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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

#### **4.3.2 Situatie plangebied**

Het bouwplan betreft vier woningen, dit valt onder de NIBM grens. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Ten overvloede verdient het opmerking dat er een veehouderij beëindigd wordt, waarvoor enkele woningen in de plaats komen, hetgeen een positief effect op de luchtkwaliteit.

### **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 Bodem**

#### **4.5.1 Beleidskader**

In het geval van een bestemmingswijziging 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 planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

#### **4.5.2 Situatie plangebied**

In het kader van het opstellen van dit deel van het bestemmingsplan is een milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (Midden Nederland Milieu, kenmerk 20081158/dh/sh, januari 2009). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat op of in de bodem zintuiglijk geen indicaties zijn waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging, evenmin zijn er asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zink en/of PAK aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zink en tetrachlooretheen aangetoond. Deze overschreidingen van de achtergrond- en/of streefwaarden vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingswijziging.

## **4.6 Water**

### **4.6.1 Algemeen**

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

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

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

### **4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem**

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. De resultaten van dit overleg zijn hieronder weergegeven. Het waterschap heeft geen aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen.

### **4.6.3 Situatie plangebied**

#### *Riolering vuilwater*

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

#### *Riolering regenwater*

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

## **4.7 Ecologie**

### **4.7.1 Soortbescherming**

#### *4.7.1.1 Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

#### *4.7.1.2 Situatie plangebied*

Door Nieuwland advies is een quickscan Flora en fauna uitgevoerd. In het rapport wordt geconcludeerd dat de voorgenomen inrichting van het perceel Hoeverweg 2 geen negatieve invloed zal hebben op beschermende soorten. Dit betekent dat de Flora- en faunawet niet van toepassing is. Tevens is onderzocht of het perceel geschikt is voor vleermuizen. Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen, vliegroutes of essentiële foerageergebieden waargenomen. Tijdens dit onderzoek is het gebied als ongeschikt beoordeeld voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Daarom is het redelijkerwijs uit te sluiten dat bij de sloop de Flora- en Faunawet overtreden wordt.

#### **4.7.2 Gebiedsbescherming**

##### *4.7.2.1 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.

##### *4.7.2.2 Situatie plangebied*

###### *Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden*

Het plangebied ligt nabij een beschermd natuurgebied. Het plangebied valt in een waardevol landschap. In dit gebied dient grote zorgvuldigheid te worden betracht wat betreft de landschappelijke inpassing. De zorgvuldige landschappelijke inpassing is te vinden in Hoofdstuk 2.4.

#### **4.8 Cultuurhistorie en archeologie**

##### **4.8.1 Beleidskader**

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente de verplichting archeologie te betrekken bij de planvorming. Tevens biedt de wet een aantal mogelijkheden om archeologie ook goed te verankeren in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid gaat uit van het volgende:

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden met een dubbelbestemming inclusief een aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan bepaald dat voor gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>. Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

##### **4.8.2 Situatie plangebied**

Het landschap ter plaatse bestaat uit gordeldekzanden en enkeerdgronden. Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied deels een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden en is deze deels onbekend. Binnen een straal van 250 meter zijn geen archeologische vindplaatsen bekend en zijn er evenmin archeologische onderzoeken uitgevoerd.

De nieuwbouw zal op exact dezelfde locatie als de oude bebouwing worden gerealiseerd. De oude bebouwing is diep gefundeerd, waardoor eventueel aanwezige archeologisch resten vermoedelijk reeds verstoord zijn. Uitvoering van de bestemming zal niet tot onevenredige aantasting van archeologische waarden leiden.

Indien tijdens de werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dienen deze uiteraard gemeld te worden bij de gemeentelijk archeoloog van Ede of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

## 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 (analoge) verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

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

### 5.2 Hoofdopzet

#### 5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn drie 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 tot 5) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 6 tot 9) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

#### 5.2.3 Bestemmingen

De zandweg die door het plangebied loopt krijgt de bestemming *Verkeer*. Aan de westzijde van deze zandweg liggen twee bestemmingsvlakken met een oppervlak van 1500 m<sup>2</sup> met de bestemming *Wonen*. Op een van deze percelen mag een woning opgericht worden, op het andere vlak mag een woongebouw met twee wooneenheden opgericht worden.

Aan de oostzijde van de weg ligt een derde bestemmingsvlak met de bestemming *Wonen*. Op dit bestemmingsvlak is een woning toegestaan en het vlak heeft een oppervlakte van 1500 m<sup>2</sup>.

Het overige deel van het perceel krijgt de bestemming *Agrarisch - Zonder bebouwing*. Het gehele perceel ligt in de *reconstructiewetzone - extensiveringsgebied*.

## **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.

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

### **6.2        Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, lid f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

### **6.3        Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van artikel 3.3.1 van de Bro is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. Geen enkele instantie heeft aanleiding gezien tot het maken van opmerkingen. Vervolgens heeft het plan ook twee maal zes weken ter visie gelegen als ontwerp. In deze termijnen zijn geen zienswijzen ingediend.