

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Zonneoordlaan 4 te Ede**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Gemeentelijk beleidskader	7
3.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Geluidshinder	9
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Brandweer	11
4.6 Bodem	11
4.7 Water	11
4.8 Soort- en gebiedsbescherming	12
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	12
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Zonneoordlaan 4 te Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als: gemeente Ede, sectie I, met het nummer 1088.

Voor dit perceel heeft Iris Zorg het plan opgevat om het perceel te gaan gebruiken voor een hoveniers- en/of landelijk bedrijf. Via deze constructie wil Iris Zorg de mogelijkheid bieden aan cliënten om mee te werken in een bedrijfsvoering van een landelijk bedrijf.

Het plan is om de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten definitief te beëindigen. Daarvoor in de plaats wil men een nieuwe werkschuur in gebruik nemen ten dienste van een landelijk bedrijf. Er zal geen nieuwbouw plaatsvinden. De voormalige bedrijfswoning met bijgebouw blijft op deze locatie gehandhaafd.

Het bestemmingsplan ziet op het wijzigen van planologische gebruik. Het perceel Zonneoordlaan 4 te Ede heeft in het geldende bestemmingsplan 'Artikel 30 herziening Agrarisch Buitengebied' de bestemming 'gemengd agrarisch gebied van de engen' met de nadere aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten'. Binnen deze aanduiding zijn kleinschalige, bedrijfsmatige, agrarisch activiteiten toegestaan. Ook in het in juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede heeft het perceel de bestemming Wonen met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Het gebruik van de schuur ten behoeve van cliënten, die werkzaamheden zullen verrichten ten behoeve van onderhoud van het landelijke gebied, valt niet binnen deze aanduiding omdat er geen relatie is met een agrarische bedrijfsvoering. Zodoende moet het bestemmingsplan ter plaatse gewijzigd worden van de aanduiding 'wonen met agrarische nevenactiviteiten' naar een bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'hovenier'.

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 perceel Zonneoordlaan 4 is gelegen in het buitengebied van Ede, even ten noorden van de kern Ede. Het perceel ligt in noord-oostelijke richting ten opzichte van de wijk Kernhem. Daarnaast ligt het perceel in de nabijheid van het landgoed Kernhem. Ook is het plangebied gelegen in de Doesburger Eng. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie I, met het nummer 1088.



Ligging perceel

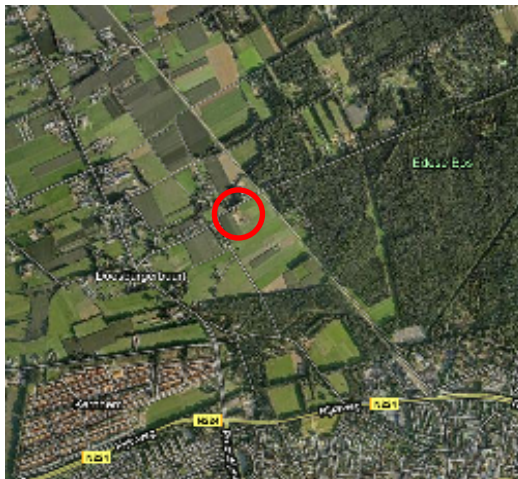


Foto genomen vanaf voorzijde perceel

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Zonneoordlaan 4 bevindt zich momenteel een woning met daarbij 700 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in het geldende bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede (vastgesteld op 19 december 2002) de gebiedsbestemming 'gemengd agrarisch gebied van de Engen' met de aanduiding 'wonen met agrarisch nevenactiviteiten'. Ook in het in juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede heeft het perceel de bestemming Wonen met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op dit moment zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt.

2.3 Planbeschrijving

Planologisch gezien zal de aanduiding 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten' worden gewijzigd in de bestemming 'bedrijf' en de aanduiding 'hovenier'. De bestaande werkschuur (het meest recent gebouwde bedrijfsgebouw) zal in gebruik genomen worden ten dienste van het landelijke bedrijf. De schuur heeft een omvang van 350 m². De overige bebouwing op het perceel,

met een gezamenlijke omvang van 350 m², zal worden gesloopt. De bestaande (voormalige) agrarische bedrijfswoning zal gehandhaafd blijven.

In het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" (2002) gold voor de naastgelegen agrarisch percelen een vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van gebouwen voor natuur- en landschapsbeheer alsmede voor natuur- en landschapseducatie, waarvan de oppervlakte ten hoogste 100 m² mag bedragen. De initiatiefnemer verwacht van deze mogelijkheid in de toekomst gebruik te gaan maken. Wens is om een gebouw in de vorm van een schaapskooi te bouwen. In het voorliggende bestemmingsplan is deze vrijstellingsmogelijkheid daarom overgenomen.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel Zonneoordlaan is gelegen op de Doesburger eng. De karakteristieke openheid van de engen is landschappelijk en cultuurhistorisch gezien zeer waardevol. De engen zijn dan door de provincie (en in het gemeentelijk ontwikkelingsplan Buitengebied) aangewezen als waardevol landschap. Vooral bij de engen is ontstening ruimtelijk zeer gewenst.

In het huidige plan wordt voor het hergebruiken van de meest recent gebouwde schuur eenzelfde oppervlakte gesloopt. De landschappelijke inpassing is afgestemd op de omgevingskarakteristieken.

Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven. Op de tekening is al rekening gehouden met een in de toekomst aan te vragen gebouwtje voor natuur- en landschapseducatie in de vorm van een schaapskooi. De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.



Landschappelijke inrichting

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de 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.

Naast de bekende mogelijkheid van functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen wil de provincie ook functieverandering naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijven mogelijk maken. Daarbij neemt de provincie als uitgangspunt dat de bedrijvigheid niet groter mag worden dan 500 m² vloeroppervlak per locatie. Voorts geeft de provincie ook de mogelijkheid om in regionaal verband een nadere uitwerking te maken ten aanzien van functieverandering naar bedrijven.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

De regio Vallei en Eem heeft de mogelijkheid tot nadere uitwerking opgepakt en heeft een regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteit opgesteld. Deze nadere uitwerking is door Gedeputeerde Staten geaccordeerd.

In deze beleidsinvulling is vastgesteld dat bij een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing er een gestaffelde sloopregeling gevolgd moet worden. Dit betekent dat bij het hergebruik van een gebouw eenzelfde oppervlakte gesloopt dient te worden.

Het voorliggend plan gaat uit van het hergebruiken van de meest recent gebouwde schuur op het perceel. Voor de hergebruik dient in het kader van de gestaffelde sloopregeling eenzelfde oppervlakte gesloopt te worden. De betreffende schuur heeft een oppervlakte van 350 m². De overige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing heeft een omvang van 350 m². Hiermee voldoet het plan aan de eisen gesteld in de regionale beleidsinvulling.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het Streekplan is gelijktijdig met Reconstructieplan Gelderse Vallei vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Dit verklaart het feit dat de reconstructiezonering doorgewerkt heeft in de beleidskaarten behorend bij het Streekplan. De Reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Het Reconstructieplan onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.



Ligging Zonneoordlaan 4 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

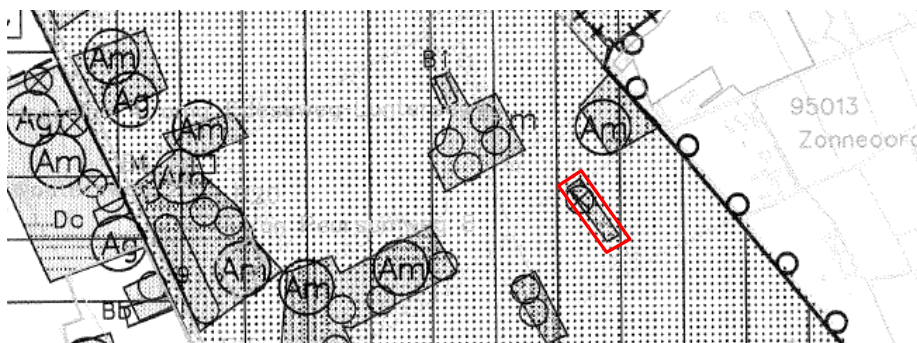
In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste slooppomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling. In het *landbouwwontwikkelingsgebied* ligt het primaat op de landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. In de Reconstructiewet zijn de landbouwwontwikkelingsgebieden gedefinieerd als ruimtelijk begrensde gedeelten van het reconstructiegebied met het primaat bij de landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding en nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

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 landelijk bedrijf zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

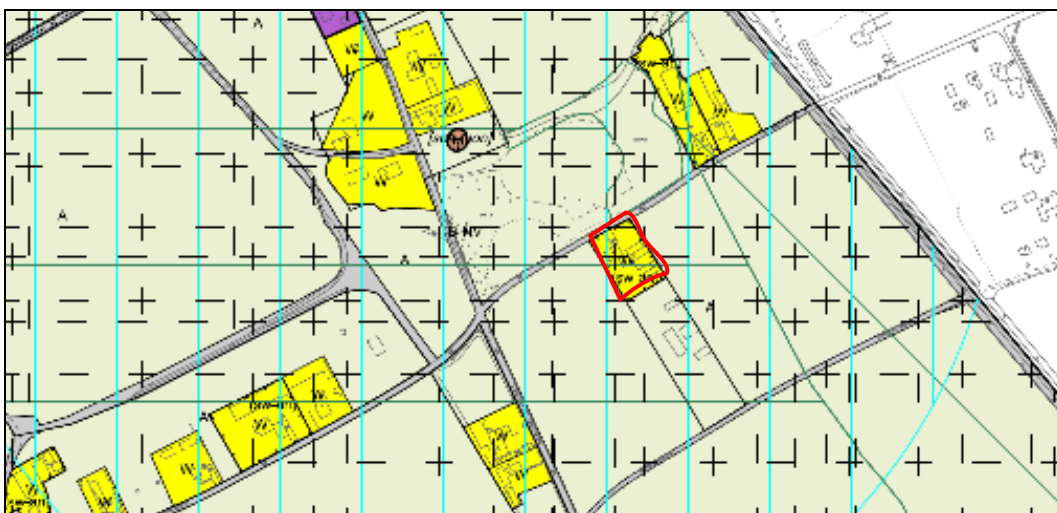
3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Zonneoordlaan 4 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002, *gemengd agrarisch gebied van de Engen* met de aanduiding *wonen met agrarisch neven*. Het voorliggende plan past niet in deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



Ligging perceel in vigerend bestemmingsplan Artikel 30 herziening Agrarisch Buitengebied (2002)



Ligging perceel in het bestemmingsplan agrarisch buitengebied zoals in juni 2011 vastgesteld

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.

In het buitengebied komen van oudsher veel niet-agrarische bedrijven voor. De niet-agrarische bedrijvigheid kan uitgroeien tot één van de belangrijkste nieuwe economische dragers van het buitengebied. In het verwevingsgebied wil de gemeente Ede de broedkamerfunctie van het buitengebied voor niet-agrarische van het buitengebied voor niet-agrarische bedrijven behouden. De locale binding wordt beoordeeld aan de hand van een bedrijfsanalyse, waarbij onder meer wordt gekeken naar het verzorgingsgebied en de beschikbaarheid van bedrijfsruimte elders. Buitenopslag is niet toelaatbaar. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen of te hergebruiken agrarische bedrijfsbebouwing is tot 1000 m² aan nieuwe niet-agrarische functies mogelijk. In alle andere gevallen en bij doorgroei wordt verwezen naar de bedrijventerreinen.

De gemeente Ede ziet de niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, zorgfuncties en recreatieve functies als belangrijke dragers van een vitaal en leefbaar platteland. Daarom wordt hiervoor planologische ruimte bij groei geboden.

Concluderend kan gesteld worden dat voorliggend plan voldoet aan de eisen en het beleid dat is beschreven in het Ontwikkelingsplan Buitengebied.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Zonneoordlaan 4 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*

Overdag zullen op het perceel ongeveer 20 mensen aanwezig zijn. Er zal een zekere mate van bescherming tegen geur en geluid vanuit omliggende agrarische functies gegarandeerd moeten zijn om in een aanvaardbare situatie mensen op het perceel te kunnen laten werken.

In de directe omgeving bevinden zich 2 agrarische bedrijfjes. Aan de Zonneoordlaan 9 ligt een bedrijf met 9 paarden en aan de Zonneoordlaan 3 worden 300 vleesvarkens gehouden.

Geurhinder (individueel)

T.a.v. de paardenstal op het perceel zonneoordlaan 9 moet een afstand van minimaal 50 meter worden aangehouden om geuroverlast te voorkomen. de afstand vanuit de perceelsgrens van de zonneoordlaan 4 bedraagt ongeveer 80 meter. Aan deze afstand wordt dus ruimschoots voldaan. De afstand tussen het de perceelsgrens van de Zonneoordlaan 4 en de vleesvarkensstal op het perceel Zonneoordlaan 3 is ongeveer 250 meter. Met V-stacks vergunningen is berekend wat de geurbelasting op het perceel zonneoordlaan 4 is. De norm is 14 terwijl de berekende belasting 0,83 bedraagt. Er wordt dus ruimschoots aan de norm voldaan.

Geluid

In de omgeving van Zonneoordlaan 4 zijn geen geluidgevoelige functies aanwezig. Op het perceel zelf zullen tijdens de dagperiode ongeveer 20 mensen aanwezig zijn. Dit geeft in vergelijking met een normale agrarische activiteit een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen veroorzaakt door het halen en brengen van mensen. In vergelijking met het huidige gebruik van het perceel als varkensbedrijf en paardenpension zullen het aantal verkeersbewegingen afnemen.

Risico

Niet aan de orde.

Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

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*

De wijzigingen betreffen geen geluidsgevoelige bestemmingen. De planwijziging voorziet dus niet in de introductie van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. In het kader van het Bouwbesluit vindt nog wel een toetsing plaats maar een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is niet nodig.

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_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 voor zowel PM10 als NO_2 .

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 plan ligt in een gebied waar de grenswaarden voor fijn stof niet worden overschreden. Ten opzichte van de bestaande situatie (varkensbedrijf en paardenhouderij) zal het aantal verkeersbewegingen afnemen. De functiewisseling heeft een positief op de lokale luchtkwaliteit en zal geen verslechtering groter dan 1% veroorzaken. Het plan is NIBM. Verdergaand onderzoek naar het effect op de luchtkwaliteit is 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 binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Ede-Amersfoort waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter uit de nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt dat de risico's voor functies die in een nagenoeg maagdelijke omgeving liggen niet verder hoeven te worden onderzocht. Daarnaast is al uit onderzoek van de gemeente Ede gebleken dat de risico's (geen plaatsgebonden risicocontour) als gevolg van deze spoorlijn dermate laag zijn dat het treffen van maatregelen niet-proportioneel zijn t.o.v. het voorliggende plan. Daarnaast blijkt uit het door de gemeente Ede (ambtelijk) vastgestelde beleid voor externe veiligheid dat dergelijke risico's aanvaardbaar worden geacht. 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 'Brandweezorg-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

Er is geen sprake van het toevoegen van gevoelige bestemmingen, waardoor vrijstelling kan worden verleend van bodemonderzoek.

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.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 heeft het waterschap geen opmerkingen gemaakt.

4.8 Soort- en gebiedsbescherming

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.

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.

4.8.2. Situatie plangebied

Door Els & Linde is een quickscan uitgevoerd naar bestaande Flora en Fauna, rapportnummer: 08.111, datum: januari 2009. Hieruit is het volgende voortgekomen.

Het woonhuis en de stallen zijn onderzocht op aanwezigheid van vleermuizen en andere medebewoners, zoals kerkuil, steenuil, zwaluwen enzovoorts. In de woning zijn geen geschikte invliegopeningen of andere aanwijzingen voor vleermuizen aangetroffen. Ook in de verschillende stallen zijn geen aanwijzingen gevonden voor vleermuizen of andere dieren. Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er in de boederij of de zeer kleine stallen een kerkuil of steenuil aanwezig is of is geweest. De zolder is niet geschikt voor grootoorvleermuizen en het huis heeft geen geschikte invliegopeningen. Er zijn geen sporen gevonden of verkleuringen als gevolg van de urine van dieren waargenomen. Langs een van de stallen is het spoor van een vos aangetroffen. Andere sporen en dergelijke zijn niet aangetroffen. Op het perceel en in de opstallen zijn geen beschermde dieren aangetroffen of te verwachten.

In het rapport wordt geadviseerd om buiten het broedseizoen te starten, dit is in dit geval (met de aanwezigheid van vele broedvogels) niet vrijblijvend. De sloop van de gebouwen zal buiten de broedperiode (½ maart t/m ½ augustus) dienen plaats te vinden. Het verrichten van sloopwerkzaamheden binnen het broedseizoen heeft in deze situatie onherroepelijk een overtreding van de Flora- en faunawet tot gevolg.

Het is een gegeven dat buiten de broedperiode, nesten van vogels zoals boerenzwaluw en huismus, onbeschermd zijn. Echter door de aanwezigheid van deze soorten in grote getalen in de aanwezige bijgebouwen, zou het vanuit het oogpunt van ecologie wenselijk zijn, deze nestgelegenheid ook in de nieuwe bebouwing te bieden.

4.8.3. Conclusie

De Flora- en faunawet staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg omdat de kans klein is dat er belangrijke populaties van beschermde soorten aanwezig zijn. Wel kan het zijn dat tijdens de voorgenomen sloopwerkzaamheden alsnog sprake is van mogelijke verstoring van enkele individuele exemplaren van een beschermde soort (vleermuizen) waardoor er sprake is van een overtreding van de Flora- en faunawet. Het is dan ook aan te bevelen om de gebouwen vleermuisvriendelijk en buiten de broedperiode van vogels te slopen (½ maart t/m ½ augustus).

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1. Wettelijk kader

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

prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

4.9.2. Situatie plangebied

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

Te verwachten archeologische waarden

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

Het plangebied is gelegen in een landschap van gordeldekzanden met enkeerdgronden. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving van het bestemmingsplangebied (straal 250 meter) bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Er zijn drie archeologische vindplaatsen bekend. In onderstaand figuur is te zien waar deze vindplaatsen zich, in en om het plangebied, bevinden. Het betreft onder meer metaalslak en aardewerkfragmenten uit de Middeleeuwen (nr 84), diverse fragmenten laatmiddeleeuws aardewerk (nr 72 en 73) en een vroegmiddeleeuwse oven met ijzerslakken (nr 77).

Resultaten archeologisch onderzoek

In het plangebied Doesburg (reeds Kernhem) heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in 1995 een archeologisch booronderzoek uitgevoerd². Vrijwel direct ten zuidwesten van het onderhavige plangebied is een middeleeuwse vindplaats gekarteerd, die in de periode 500-1000 dateert, mogelijk vroeger. Deze vindplaats is waarschijnlijk nog grotendeels intact. Het is mogelijk dat deze vindplaats zich tot in het huidige plangebied uitstrekt.

In 2010 is in het bestemmingsplangebied een nieuwe schuur gerealiseerd. De sloop van enkele gebouwen ter plaatse en de realisatie van de schuur zijn archeologisch begeleid door een amateurarcheoloog. Bij deze begeleiding bleek ter plaatse een intacte bodemopbouw aanwezig te zijn, met een intact esdek. Karrensporen, sporen van paalkuilen en overblijfselen van een waterput zijn aangetroffen. Vermoedelijk betreft het overblijfselen van een vindplaats uit de Middeleeuwen, mogelijk een deel van de vindplaats die tijdens het RAAP-onderzoek in 1996 is gekarteerd. Daarnaast zijn enkele aardewerkfragmenten uit de Bronstijd aan het licht gekomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de directe mogelijkheid tot het wijzigen van de bestemming van de nieuw gebouwde schuur. Nieuwbouw zal in onderhavig bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt.

Het plangebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Archeologisch booronderzoek en een archeologische begeleiding ter plaatse hebben aangetoond dat in het plangebied mogelijk resten van een middeleeuwse nederzetting aanwezig zijn. Daar nieuwbouw niet mogelijk wordt gemaakt en de bodem derhalve niet

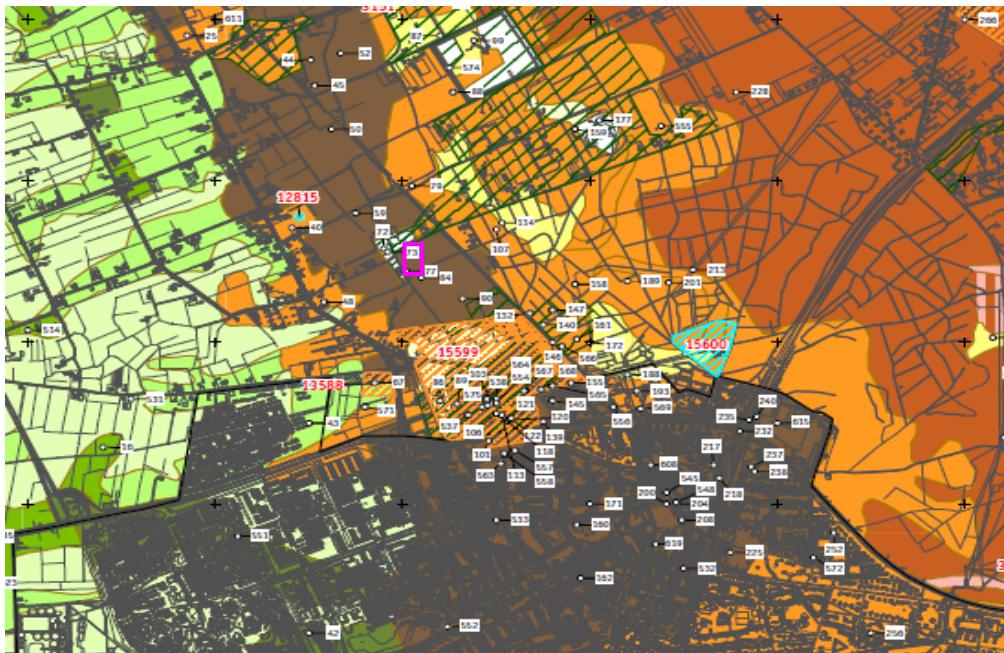
¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, *RAAP-rapport* 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

² Odé, O., 1996: Gemeente Ede. Archeologisch onderzoek plangebied Doesburg. *RAAP-rapport* 146.

zal worden geroerd, zullen deze archeologische resten ook niet worden bedreigd. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van de archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

Archeologische beleidsadvieskaart. bron: RAAP februari 2005



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 (artikel 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Zonneoordlaan 4 bestaat uit twee bestemmingen: 'Agrarisch' en 'Bedrijf'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' is maximaal 350 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Daarnaast is er één bedrijfswoning toegestaan van maximaal 660 m² met daarbij maximaal 75 m² aan bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' mag niet worden gebouwd.

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

6.3.1 Vooroverleg

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 Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM).

Aangezien het plan past binnen het vigerende regionale en provinciale beleid hebben zowel de VROM en de provincie Gelderland aangegeven dat zij de plannen in dit kader niet hoeven te beoordelen. Ook VGGM heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot de voorgenomen planwijziging. De reactie van het waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7.1.

6.3.2 Inspraak

Het voorontwerp heeft van 3 november tot en met 30 november 2010 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één inspraakreactie binnengekomen. Het betreft een inspraakreactie van de Stichting Natuurbehoud Doesburgerbuurt (SND), vertegenwoordigd door advocatenkantoor F.F. Scheffer. De reactie is 30 november bij de gemeente ontvangen. Hieronder wordt de inspraakreactie puntsgewijs samengevat en van commentaar voorzien.

1. In het plan ontbreekt de Staat van bedrijfsactiviteiten. Het verdient de voorkeur een aparte Staat van bedrijfsactiviteiten toe te voegen.

Bij het voorontwerpbestemmingsplan ontbrak inderdaad de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze is inmiddels toegevoegd. De staat van bedrijfsactiviteiten is op dezelfde wijze opgenomen zoals dat bij het in juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is gedaan. Deze lijst is aangepast aan het vigerende beleid voor het buitengebied van Ede.

2. In de verleende bouwvergunning d.d. 26 februari 2009 is aangegeven dat de gemeente voornemens is een maatschappelijke bestemming aan het perceel te geven. Naar aanleiding daarvan heeft de SND haar zienswijze tegen de bouwvergunning ingetrokken.

Destijds is inderdaad aangegeven dat de bestemming maatschappelijk zou worden. Echter, in overleg met initiatiefnemer heeft de gemeente aan dit perceel een bedrijfsbestemming gegeven. De ruimtelijke uitstraling van het perceel is namelijk een hovenier/landelijk bedrijf. Ruimtelijk gezien

maakt het geen verschil of de werknemers bij dit bedrijf al dan niet vanuit een zorgvraag werkzaam zijn. Daar komt bij dat het perceel wanneer het als bedrijf is bestemd de nodige flexibiliteit is gegeven. Wanneer de behoefte vanuit Iris Zorg afneemt om op deze locatie haar cliënten te laten werken, is er nog de mogelijkheid om naar een ander bedrijf om te schakelen.

3. In de bouwvergunning voor dit perceel, welke in 2009 is verleend, is aangegeven dat wanneer de bestemmingsplanwijziging (waarin een maatschappelijke bestemming is opgenomen) van kracht is geworden, binnen twee weken een sloopvergunning wordt aangevraagd om de resterende gebouwen af te breken.

In de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan is aangegeven dat de sloopomvang van 350 m² conform de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten dient te schieden. Dit ongeacht wat de niet-agrarische functie zal worden. De sloopomvang is zowel benodigd voor een maatschappelijke als voor elke andere niet agrarische (bedrijfs-)functie. Het slopen van de resterende gebouwen is dus een voorwaarde, ongeacht wat destijds in de bouwvergunning is aangegeven.

4. Verzocht wordt in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen dat de schuren pas mogen worden gesloopt als er afdoende alternatieve nestruimte voor zwaluwen is gecreeërd.

De gewenste voorwaarde kan niet in het bestemmingsplan worden opgenomen. In het kader van de omgevingsvergunning die aangevraagd dient te worden voor het slopen van de opstallen dient nogmaals naar ecologie te worden gekeken. Wanneer het op dat moment noodzakelijk blijkt te zijn kunnen aan de omgevingsvergunning voorwaarden van die aard worden opgenomen.

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied, omgeving Zonneoordlaan 4 te Ede' heeft van 15 september 2011 tot en met 26 oktober 2011 ter inzage gelegen.

Er zijn geen zienswijzen op het plan binnengekomen.