

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Edeseweg 7 te Otterlo**

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 Beeldkwaliteit	4
2.5 Landschappelijke inrichting	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	10
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	11
4.1 Milieuzonering	11
4.2 Geluidshinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Brandweer	13
4.6 Bodem	13
4.7 Water	14
4.8 Ecologie	14
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	15
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Edeseweg 7 te Otterlo. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie E de nummers 2442.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1.300 m² te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met een inhoudsmaat van 810 m³ en twee wooneenheden. De voormalige bedrijfswoning blijft op deze locatie gehandhaafd. Bij de bestaande woning (met een inhoudsmaat van maximaal 660 m³), mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht. Bij het woongebouw mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Edeseweg 7, direct ten westen van Otterlo. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Otterlo, sectie E de nummers 2442. Het plangebied betreft een gedeelte van dit perceel.



Ligging perceel

2.2 Huidig gebruik

Het perceel aan de Edeseweg 7 heeft momenteel nog een agrarische bestemming. Het voormalige agrarische bedrijf had tot voor kort een totale oppervlakte aan bebouwing van circa 1.300 m². De opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het voormalige agrarisch bedrijf heeft in bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van gemeente Ede de gebiedsbestemming *gemengd agrarische gebied van de engen* de aanduiding *Agrarisch bedrijf middelgroot*.

2.3 Planbeschrijving

Het plan is om het agrarische bedrijf definitief te beëindigen en de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming *wonen*. In plaats van de voormalige agrarische opstallen wordt een nieuw woongebouw gerealiseerd met een inhoudsmaat van 810 m³ en twee wooneenheden. De voormalige bedrijfswoning blijft op deze locatie gehandhaafd. Bij de bestaande woning (met een inhoudsmaat van maximaal 660 m³), mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht. Bij het woongebouw mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

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

2.4 Beeldkwaliteit

Karakter Edeseweg

- De Edeseweg in Otterlo is een oud lint met een landelijk karakter. Aan weerszijden van de weg staan (agrarische) bedrijven en woonhuizen. De woonbebouwing concentreert zich vooral aan de westelijke helft van de Edeseweg.
- De Edeseweg heeft een gebogen verloop en met name de bebouwing aan de zuidzijde van de Edeseweg waaiert met de richting van de weg mee.
- De woonbebouwing heeft over het algemeen geen bijzondere historische waarde en bestaat veelal uit boerderettes (grote kappen met wolfseinden) en functionele (na-oorlogse) woningen met een eenvoudig zadeldak.
- De woningen aan Edeseweg hebben veelal één laag met daarop een kap (woonlaag onder de kap + zolder) met een nokhoogte van ca. 8-9m.
- De hoofdrichting van de kappen is haaks op de weg.

- De panden aan de noordzijde van de weg zijn groot en bestaan uit een samenstelling van meerdere bouwmassa's.
- Aan weerszijden van het plangebied zijn de woningen relatief klein.
- De landelijke weg in de nabijheid van de kern van Otterlo, het gebogen verloop van de Edeseweg met een diversiteit aan bebouwing en beplanting geeft de weg een aantrekkelijk karakter.

Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen

Leidraad voor het ontwerp van de woning en de inrichting van het perceel is het "Beeldkwaliteitsplan Functieveranderingen Gelderse Vallei". De locatie ligt binnen het gebied "de Engen". Hier kan het volgende over opgemerkt worden: In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitgegaan van de compacte-erfgedachte. Hierbij wordt bedoeld op situaties waarbij een agrarische bedrijf in de vrije ruimte staat. In dit geval gaat het om een bedrijf dat onderdeel was van een bebouwingslint. Het nieuwe woongebouw moet dan ook beschouwd worden als volwaardig onderdeel van de lintbebouwing. Ondergeschiktheid aan het bestaande hoofdgebouw is hier niet aan de orde.

De Edeseweg kent bebouwing in verschillende grootten van bouwmassa's. Uit ruimtelijk oogpunt is de situering en vormgeving van het nieuwe woongebouw bepalender dan het uiteindelijke volume. In de eerste plaats is het van belang dat er een aantrekkelijk woongebouw aan het lint wordt toegevoegd dat zich voegt in het landelijke karakter van de weg. Wel dient er voor gezorgd te worden dat het gebouw zich niet te fors presenteert naar de weg en de naastliggende panden. De ruimte voor het nieuwe woongebouw is echter beperkt. Het volume zal dus meer in de diepte van het perceel gezocht moet worden dan in de breedte.

Ruimtelijke uitgangspunten

Hieronder zijn de ruimtelijke uitgangspunten aangegeven:

- Het woongebouw bestaat uit een koppeling van twee bouwmassa's.
- Het woongebouw is specifiek ontworpen voor deze plek. Het gebouw sluit aan bij de bebouwingskarakteristiek van de Edeseweg.
- Er is veel aandacht voor de architectuur.
- De oriëntatie is gericht op de Edeseweg. Ook de presentatie naar de Apeldoornseweg is van belang.
- De voorste woning mag voor de rooilijn van Edeseweg nr. 7 gesitueerd worden en meedoen in het lint; de achterste woning heeft de rooilijn achter Edeseweg nr. 7.
- De nokrichting van het woongebouw is in beginsel haaks op de weg.
- De gevelbreedte aan de wegzijde is smal. Het volume toont zich niet in de breedte, maar wordt verdeeld over de diepte van het perceel. Een standaard twee-onder-een-kapper met een brede voorgevel is dan ook niet gewenst.
- Beide woningen vormen een samenhangend geheel.
- Er is een duidelijk onderscheid tussen de voorste en achterste woning qua architectuur en materiaalgebruik. Het geheel oogt als een woning met daarachter een schuur.
- Materiaal- en kleurgebruik: gedekte tinten voor de gevels en daken.
- Het gebruik van witte en grijze bakstenen en wit stucwerk is niet toegestaan.
- Voor de overige aspecten omtrent de bebouwing en de inrichting van het erf wordt verwezen naar het genoemde Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen.

2.5 Landschappelijke inrichting

Het perceel is gelegen in het engenlandschap. In de landschappelijke inpassing is hier op de volgende manier rekening mee gehouden:

- de nieuwe bebouwing is gelegen aan een oud lint en voegt zich naar dat lint.
- er is sprake van een eenheid in de inrichting van het bestaande en nieuwe erf, door het gebruik van dezelfde beplantingstypen
- kenmerkend voor het engenlandschap is een stevig beplant erf in de openheid van de eng. Dit wordt bereikt door een combinatie van hagen en bomen (streekeigen beplanting) op de erfafscheidingen
- de bomen in de voortuin langs de weg verwijzen naar de karakteristieke wegbeplanting
- het is een fraai ontwerp, doordat een oude landschappelijke lijn wordt doorgetrokken over het perceel. Deze lijn verbindt de bestaande woning met de nieuwe bebouwing.
- de lijn wordt versterkt met beplanting en begeleid door een haag.

Concluderend kan worden gesteld dat er met dit plan een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst wordt geboekt. De landschappelijke inrichting is hieronder weergegeven. De landschappelijke inrichting zal worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een agrarisch naar een woonfunctie. Volgens het streekplan is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

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

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Het agrarische bedrijf aan de Edeseweg is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens het agrarische bedrijf te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel is inmiddels gesloopt. Op het gehele perceel zal agrarische bebouwing worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woongebouw wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging aan de Edeseweg 7 niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op het perceel aanwezig. Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.2. Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten* (4 april 2008). In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de

nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning of woongebouw 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 of woongebouw van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

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

Aan de Edeseweg 7 is meer dan 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 600 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

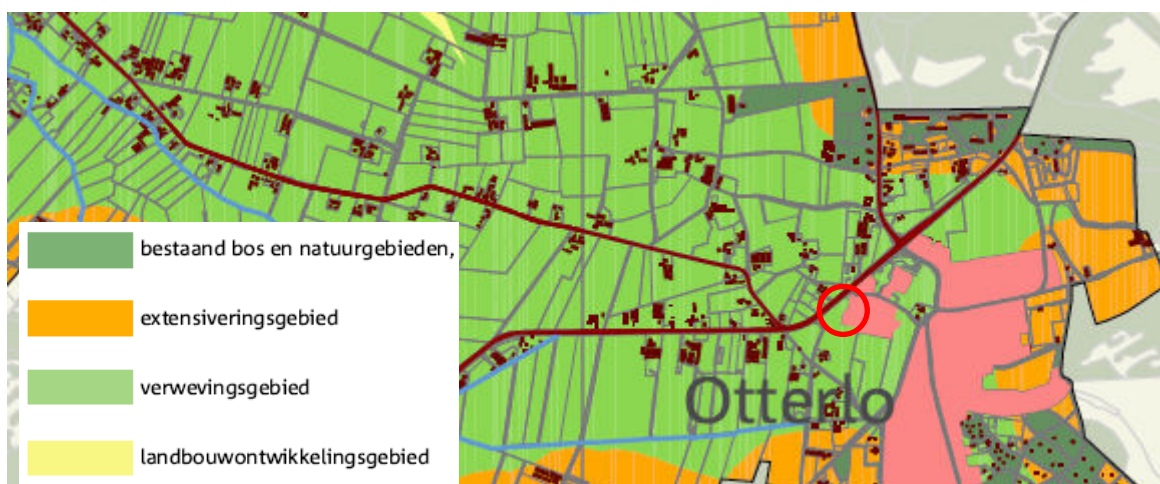
Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds 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. Omdat in dit geval het verzoek tot functiewisseling reeds in 2007 is gedaan en deze verevening destijds nog niet aan de orde was, hoeft de initiatiefnemer in dit geval niet aan deze verplichting te voldoen.

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 Edeseweg 7 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor

een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

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

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

Het onderhavige perceel is gelegen in het verwevingsgebied. In het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Edeseweg 7 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 agrarische gebied van de enges* met de aanduiding *Agrarisch bedrijf middelgroot*. Het voorliggende plan past niet in deze bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen/woongebouwen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. Voor een bijgebouw bij een woning of woongebouw is de maximale maat 60 m², met eveneens 10% vrijstellingsmogelijkheid.

3.2.2 Nieuw bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied

In het kader van de efficiency is er in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede (dat in het voorjaar van 2011 zal worden vastgesteld) voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het vanwege 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.

In het nieuwe bestemmingsplan agrarisch buitengebied is verder de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw, indien dat stedenbouwkundig wenselijk is, inpandig op te lossen. In dat geval wordt de oppervlakte van 75 m² omgezet in 150 m³. Losse bijgebouwen zijn dan niet meer mogelijk. In dit geval komt de inhoud van het woongebouw daarmee uit op 810 m³.

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 Edeseweg 7 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

4.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.2 Situatie plangebied

In de directe omgeving ligt, aan de Edeseweg 4, een vleeskalverenmesterij met 1120 dieren.

Geurhinder (individueel)

Er is een berekening gemaakt van de invloed van de vleeskalveren op de geurbelasting op de voorgestelde bouwlocatie.

Berekende ruwheid: 0,410 m

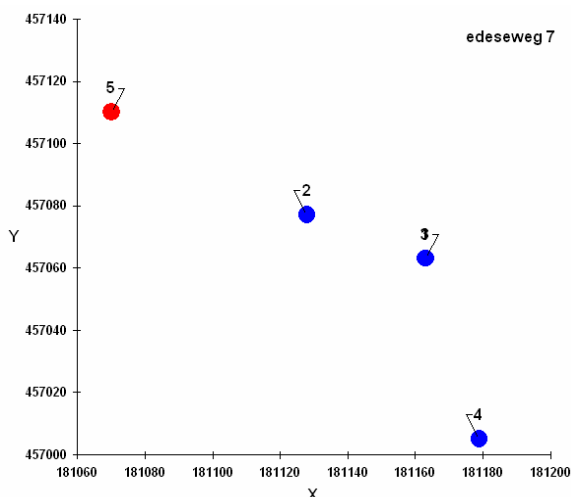
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	stal e	181 163	457 063	1,5	1,5	0,5	1,00	12 958
2	stal D	181 128	457 077	1,5	1,5	0,5	1,00	8 544
3	stal E	181 163	457 063	1,5	1,5	0,5	1,00	11 962
4	stal F	181 179	457 005	1,5	1,5	0,5	1,00	6 408

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
5	edeseweg 7a	181 070	457 110	14,00	37,14



Een geurbelasting van 37 betekent dat het leefklimaat getypeerd wordt als 'slecht'. De nieuw te bouwen woning zal dezelfde beschermingswaarde hebben als de voormalige agrarische bedrijfswoning zodat deze constatering niet meegewogen wordt in de beoordeling.

Geluid

Op het naastgelegen perceel aan de Edeseweg 5 zijn verschillende hout-bouw bedrijven gevestigd. De minimaal aan te houden afstand tot dit bedrijf bedraagt conform de VNG-brochure 50 meter. De voorgestelde bouwlocatie ligt binnen de 50 meter contour.

Vanwege deze constatering is er door *ASP Akoestisch adviesbureau* een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapportnummer, 2010035v1.0 IL Edeseweg 5 Otterlo.doc, datum 17 november 2010).

Geconcludeerd kan worden dat de bestaande woning nr. 8-11 maatgevend is voor de mogelijkheden van het bedrijf. In de avond- en nachtperiode wordt de geluidnorm voor L_{Amax} bij vrachtwagenbewegingen overschreden. Vrachtwagenbewegingen in de avond- en nachtperiode zijn dan ook niet mogelijk.

Ervan uitgaande dat vrachtwagenbewegingen alléén in de dagperiode plaats mogen vinden, wordt ter plaatse van de nieuwe gewenste woning voldaan aan de in het activiteitenbesluit opgenomen standaard geluidnormen voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A, L_T) en de maximale geluidniveaus (L_{Amax}). De gewenste bestemmingswijziging op perceel Edeseweg 7 vormt derhalve geen beperking voor het op perceel Edeseweg 5a gelegen aannemingsbedrijf.

4.1.3 Conclusie

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden en de te bouwen woningen geen belemmeringen vormen voor de omliggende bedrijven.

4.2 Geluidhinder

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 bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen.

De nieuw te bouwen woning is gelegen in de geluidzone van de Apeldoornseweg. Om deze reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er een Hoge Grenswaarde van 58 dB dient te worden aangevraagd.

4.2.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 verkeersaantrekkende werking vanwege de uitbreiding zal gering zijn, en zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden.

4.3.3 *Conclusie*

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 de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen.

4.4.3 *Conclusie*

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen en hogedrukgasleiding(en) 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 *Conclusie*

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 de locatie is in het verleden een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd aan de Edeseweg 7 te Otterlo. (LAND, kenmerk R01-75592-09 van 17 augustus 2007).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht vervuild is met PAK. In de ondergrond is geen van de onderzochte componenten verhoogd waargenomen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten cadmium, chroom, koper en zink gemeten.

Ter plaatse van de bovengrondse tank is in de vaste bodem zintuiglijk in het geheel geen olie waargenomen. Daarom is alleen het grondwater onderzocht. Hierin zijn geen olie of aromaten aangetoond.

Tijdens inspectie van het terrein zijn ter plaatse van de olietank twee stukken asbestcement buis aangetroffen op maaiveld. Voor het asbestonderzoek zijn 11 sleuven gegraven. Hierin is slechts op een plaats een stukje asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek niet zinvol geacht. Er is geen bezwaar tegen de voorgenomen aankoop en ontwikkeling tot woningbouw.

4.6.3 Conclusie

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

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

4.8 Ecologie

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige 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.

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

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Aangezien de gebouwen reeds gesloopt zijn, is een quickscan naar het voorkomen van beschermende soorten flora en fauna in dit geval niet noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de bestaande natuurwaarden of omliggende natuurgebieden. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

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 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).

4.9.2 Situatie

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

De locatie is volgens de vigerende gemeentelijke archeologische verwachtingskaart gesitueerd in een landschap van gordeldekzanden met enkele gronden. De archeologische verwachting is hier hoog voor alle perioden. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed bewaard gebleven.

Op de cultuurhistorische verwachtingskaart, die in 2010 is opgesteld voor het agrarisch buitengebied, maar nog niet is vastgesteld, is het plangebied gesitueerd in een landschap van dekzandvlakten met een dun plaggendek, waaraan een middelhoge archeologische verwachting is toegekend.²

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 Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede. Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied. *RAAP-rapport* 2000. Weesp.

Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving van het onderhavige bestemmingsplangebied (250 meter) bevinden zich geen AMK-terreinen. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één waarneming. Het betreft een Fels-Ovalbeil die gedateerd kan worden in de periode Neolithicum-Bronstijd. Binnen een straal van 250 meter rondom het plangebied is in het verleden één archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de bodemopbouw ter plaatse grotendeels intact was.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een samengestelde woning met aangesloten bijgebouwen, met een totaal oppervlak van maximaal 300 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn afgedekt door een esdek en vermoedelijk goed geconserveerd. Op de cultuurhistorische verwachtingskaart, die nog niet vastgesteld is, is de verwachting van het plangebied echter bijgesteld naar middelhoog. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van 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).

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-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Edeseweg 7 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 toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m². Tevens is er een woongebouw toegestaan met een maximale inhoud van 810 m³. Het woongebouw zal bestaan uit twee wooneenheden. Vrijstaande bijgebouwen zijn bij het woongebouw niet toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. De reactie van het Waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7.

Voor de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VVGM) geeft de ligging van het plangebied nabij de Apeldoornseweg aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze weg is door de provincie Gelderland aangewezen als route gevaarlijke stoffen. In principe dient er op een dergelijke route vanuit gegaan te worden dat transport van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden. In dit geval zou het dan zeer waarschijnlijk gaan om (incidenteel) transport van propaan naar het buitengebied. Het plangebied ligt binnen de afstand van 150 meter van de apeldoornse weg.

De VVGM adviseert daarom in het algemeen middels risicocommunicatie mensen te informeren over de risico's en wat te doen in geval van een incident, om op zo de zelfredzaamheid van mensen te verhogen.

Daarnaast adviseert de VVGM in het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het aspect externe veiligheid.

Reactie gemeente Ede

Gemeente Ede neemt de eerste opmerking voor kennisgeving aan. Voor het overige wordt verwezen naar de opmerkingen die zijn gemaakt in paragraaf 4.4 met betrekking tot externe veiligheid van dit bestemmingsplan. Als aanvulling daarop het volgende.

Zoals ook al blijkt uit de reactie van de VVGM zullen de risico's in het kader van externe veiligheid niet onaanvaardbaar zijn. Omdat het met de realisatie van dit plan slechts gaat om een zeer geringe toename van personen binnen het effectgebied, zal dit geen relevante bijdrage leveren aan de (on)mogelijkheden van de hulpverleningsdiensten.

De risico's van een dergelijke geringe omvang geven voor de gemeente geen aanleiding om op basis daarvan nadere eisen te stellen in het bestemmingsplan.