

## **Toelichting**

### **Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Omgeving Harnsesteeg 9 te Bennekom**

# Inhoudsopgave

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                           | 2  |
| Hoofdstuk 1    Inleiding .....                | 3  |
| Hoofdstuk 2    Planbeschrijving .....         | 4  |
| 2.1    Ligging en begrenzing plangebied ..... | 4  |
| 2.3    Planbeschrijving .....                 | 4  |
| 2.4    Landschappelijke inpassing .....       | 4  |
| Hoofdstuk 3    Beleidskader .....             | 6  |
| 3.1    Provinciaal beleidskader .....         | 6  |
| 3.2    Gemeentelijk beleidskader .....        | 8  |
| 3.3    Conclusie .....                        | 8  |
| Hoofdstuk 4    Onderzoeksresultaten .....     | 9  |
| 4.1    Milieuzonering .....                   | 9  |
| 4.2    Geluidhinder .....                     | 10 |
| 4.3    Luchtkwaliteit .....                   | 10 |
| 4.4    Externe veiligheid .....               | 10 |
| 4.5    Brandweer .....                        | 11 |
| 4.6    Bodem .....                            | 11 |
| 4.7    Water .....                            | 11 |
| 4.8    Ecologie .....                         | 12 |
| 4.9.    Cultuurhistorie en archeologie .....  | 12 |
| 4.10    Archeologie .....                     | 12 |
| Hoofdstuk 5    Juridische opzet .....         | 14 |
| 5.1    Algemeen .....                         | 14 |
| 5.2    Hoofdopzet .....                       | 14 |
| Hoofdstuk 6    Uitvoerbaarheid .....          | 15 |
| 6.1    Algemeen .....                         | 15 |
| 6.2    Economische uitvoerbaarheid .....      | 15 |
| 6.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 15 |

## Hoofdstuk 1      Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Harnsesteeg 9 te Bennekom.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op het adres te beëindigen en de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing van circa 1.300 m<sup>2</sup> te slopen. Op het adres blijven de huidige bedrijfswoningen (2 stuks) gehandhaafd. De in totaal drie woningen hebben een maximale inhoudsmaat van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Bij deze woningen kan een bijgebouw worden gebouwd van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

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 Harnsesteeg 9 is gelegen ten noordwesten van Bennekom in het broekontginningslandschap nabij 'De Kraats' en Nergena. Het perceel Harnsesteeg 9 staat kadastraal bekend als Bennekom sectie F, nummer 1550, 1454, 1549 en 1517. Het plangebied is 2,5 ha. groot.



Ligging perceel

### 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Harnsesteeg 9 bevindt zich momenteel een leegstaand agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 1.300 m<sup>2</sup> exclusief de bestaande bedrijfswoningen. Het voormalig agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *agrarisch kampenlandschap Nergena* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*.

### 2.3 Planbeschrijving

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op het adres te beëindigen en de bijbehorende agrarische bedrijfsbebouwing van circa 1.300 m<sup>2</sup> te slopen. Op het adres blijven de huidige bedrijfswoningen (2 stuks) gehandhaafd. De in totaal drie woningen hebben een maximale inhoudsmaat van maximaal 600 m<sup>3</sup>. Bij deze woningen kan een bijgebouw worden gezet van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

De percelen krijgen voornamelijk de bestemming *Wonen*. Rond de woningen zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

### 2.4 Landschappelijke inpassing

Het plan is getoetst aan de eisen die worden gesteld in het regionale beeldkwaliteitsplan functieverandering en nevenactiviteiten:

- de bestaande woningen staan haaks op de toegangsweg. Door situering van de nieuwe woning langs de toegangsweg is er sprake van een compact erf.
- binding is verkregen door de ruimtelijke rangschikking van woningen en schuren in een hoek om toegangsweg.
- op de kavelgrens worden knotwilgen aangeplant. Ook wordt de bestaande houtwal uitgebreid. Een en ander in de lengterichting van de kavel, dus passend bij de richting van het broekontginningslandschap.
- een haag om de tuinen versterkt de binding.
- de bestaande bomen blijven gehandhaafd, waardoor zowel bij de bestaande woning als bij de nieuwe woning solitaire bomen staan

Geconcludeerd kan worden dat het plan past binnen de eisen van het beeldkwaliteitsplan. De uitvoering en beheer van het inrichtingsplan wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



inrichtingsplan Harnsesteeg 9

## 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 bedrijf in het onderhavige plan is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen wordt gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. De voormalige bedrijfswoningen (twee stuks) blijven gehandhaafd. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen 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 Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*.

In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvoering 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 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Aan de Harnsesteeg 9 wordt meer dan 1.300 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvoering.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvoering opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

In dit geval wordt één nieuw woongebouw van 600 m<sup>3</sup> opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

### 3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.



Ligging Harnsesteeg 9 in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost"

In het *extensiveringgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwe vestiging 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 nieuwe vestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Harnsesteeg 9 is gelegen in het verwevingsgebied. Op dit perceel wordt één woning toegevoegd. 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 Agrarisch Buitengebied**

Zowel het perceel Vijfsprongweg 4 als Harderwijkerweg 35 ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede. Naar verwachting wordt op 30 juni 2011 een geheel herziene versie van dit plan vastgesteld. In zowel het vigerende als het nieuwe bestemmingsplan hebben beide percelen een agrarische bestemming. Omdat op beide locaties de bestemming wonen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### **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 ontwikkelingen aan de Harnsesteeg 9 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. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

#### 4.1.2      *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het bedrijf liggen voornamelijk burgerwoningen (Harnsesteeg 7, 14, 16a, 18 en 24). Het perceel aan de Harnsesteeg 16 heeft de bestemming ‘wonen met agrarische nevenactiviteit’. Er wordt naast hobbymatig gehouden geiten, kippen en schapen, een veebezetting gehouden bestaande uit 14 paarden en 4 pony's. De overige reële veehouderijen in de omgeving liggen allen op meer dan 200 meter van bestaande en de nog te realiseren woning aan de Harnsesteeg 9.

#### *Geurhinder*

De drie woningen die op het perceel Harnsesteeg 9 een woonbestemming zullen gaan krijgen zullen hetzelfde beschermingsniveau krijgen als een agrarische bedrijfswoning. Dit betekent dat de afstand vanaf de woningen tot een veeschuur op een perceel van een veehouderij in de omgeving minimaal 50 meter moet bedragen. De dichtstbij gelegen veeschuur is de paardenstal op het perceel Harnsesteeg 16. De afstand is 218 meter zodat ruimschoots wordt voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter.

#### *Geluid*

Geluidhinder veroorzaakt door agrarische activiteiten op omliggende veehouderijen zal zich op het perceel Harnsesteeg 9 niet voordoen omdat de veehouderijen in de omgeving op een afstand van minimaal 180 meter liggen. Anderzijds zullen de woningen op het perceel Harnsesteeg 9 de vergunde geluidruimte van omliggende veehouderijen niet aantasten omdat voor alle veehouderijen geldt dat er al woonbestemmingen op kleinere afstand liggen.

#### *Fijnstof*

In de directe omgeving van het perceel Harnsesteeg 9 liggen veehouderijen waar pluimvee en/of varkens worden gehouden (Willem Dreeslaan 3, Krommesteeg 20 en de Harnsesteeg 11). Deze diercategorieën veroorzaken fijnstof. De genoemde veehouderijen liggen alle drie op een zodanig grote afstand van het perceel Harnsesteeg 9, dat er geen overschrijding zal optreden van de toegestane fijnstofconcentratie op het perceel Harnsesteeg 9. Er is geen aanleiding om het aspect fijnstof verder te onderzoeken.

#### *Conclusie*

De in het plan geprojecteerde woning kan worden gebouwd, aangezien de woning voldoet aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden.

## 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 en 55 dB  $L_{den}$  voor railverkeer is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB  $L_{den}$ . Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB  $L_{den}$ . Voor railverkeer geldt een maximale grenswaarde van 68 dB  $L_{den}$ .

### 4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. De woning is echter buiten de geluidzones van de drukke wegen A12 en de Dr. W. Dreeslaan gelegen. De verkeersintensiteit op de Harnsesteeg is te verwaarlozen en akoestisch niet relevant.

### 4.2.3 Conclusie

Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan 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<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

Plan betreft de toevoeging van één woning. De wijziging valt daarom onder het begrip 'niet in betekende mate' van de wet milieubeheer.

### 4.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

## 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. In de naaste omgeving zijn geen BEVI-inrichtingen aanwezig.

#### **4.4.3. Conclusie**

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's 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. De brandweer stemt in met de bestemmings-planwijziging.

### **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 bodemkwaliteit (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. Hierbij bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op vast 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 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden (Midden Nederland Milieu, kenmerk 2011219/dh/sh, maart 2011).

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Tijdens de monsternamen is geen puin of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Omdat er zintuiglijk geen asbest is waargenomen, zijn er geen analyses uitgezet.

#### **4.6.2** *Conclusie*

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

### **4.7 Water**

#### **4.7.1** *Algemeen*

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

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

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.

- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving.

#### 4.7.2 *Advies Waterschap Vallei & Eem*

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

#### 4.7.3 *Conclusie*

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijziging.

### 4.8 **Flora- en faunawet**

#### 4.8.1 *Wettelijk kader*

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

#### 4.8.2 *Situatie plangebied*

Door de adviesbureaus Nieuwland Advies en Regelink is een tweetal ecologische onderzoeken uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er met de sloop van de opstallen (schuren) geen negatieve invloed valt te verwachten op de leefwereld van beschermde soorten. De schuren bieden geen potentiële verblijfplaats voor vleermuizen, nader onderzoek voor de sloop van de schuren is daarom niet nodig.

Wanneer de woningen worden gesloopt is er nader onderzoek conform het vleermuisprotocol noodzakelijk. De sloop van gebouwen en de verwijdering van houtige beplanting dient buiten het broedseizoen (1/2 maart -1/2 juli) plaats te vinden.

#### 4.8.3. *Conclusie*

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

### 4.9. **Natuurbeschermingswet**

#### 4.9.1. *Wettelijk kader*

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

#### 4.9.2. *Conclusie*

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten.

### 4.10 **Archeologie**

#### 4.10.1. *Wettelijk kader*

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

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

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situatie (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).

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, archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede<sup>1</sup> en de oude bouwvergunningen die voor dit perceel in het verleden zijn uitgegeven.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

*a. Te verwachten archeologische waarden*

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart 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 dekzandruggen en –koppen met esdek. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

*b. Bekende archeologische waarden*

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

*c. Bodemverstoring*

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de realisatie van eventuele bebouwing in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten heeft verstoord.

#### *4.10.2 Situatie plangebied*

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van agrarisch naar wonen conform de 'regionale beleidsinvulling functieveranderingen en nevenactiviteiten'. Hiervoor zal het noordelijk deel van de agrarische opstallen worden gesloopt, alvorens een nieuwe woning met bijgebouw in het noorden van het perceel te realiseren. De nieuwbouw zal een oppervlakte van maximaal 225 m<sup>2</sup> krijgen. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de vastgestelde gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een middelhoge archeologische verwachting, volgens de nog niet vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart een lage archeologische verwachting. Bovendien zal de nieuwe woning op dezelfde locatie worden gerealiseerd als de bestaande, te slopen bebouwing. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet (meer) in het plangebied aanwezig. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk

#### *4.10.3 Conclusie*

De nieuwe woning zal op dezelfde locatie worden gerealiseerd als de bestaande, te slopen bebouwing. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet (meer) in het plangebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

---

<sup>1</sup> Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, 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 Hoofdpzet

#### 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 Harnsesteeg 9 krijgt de bestemming *Wonen*. Binnen de bestemming *Wonen* is één woning toegestaan met een maximale inhoudsmaat van maximaal 660 m<sup>3</sup>. Bij deze woningen kan een bijgebouw worden opgericht van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

In het kader van de efficiency is er voor gekozen om deze ontheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m<sup>3</sup>. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m<sup>3</sup> voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m<sup>2</sup> aangehouden. De 10% uitbreiding door een ontheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde. Dit zal ook in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied op deze manier worden geregeld.

## **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. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

### **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 Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De reactie van het waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7