

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Vijfsprongweg 4 te Wekerom en Harderwijkerweg 35 te Harskamp**

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	5
2.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	11
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	12
4.5 Brandweer	12
4.6 Bodem	12
4.7 Water	13
4.8 Soortbescherming	13
4.9 Gebiedsbescherming	14
4.10 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Vijfsprongweg 4 te Wekerom en Harderwijkerweg 35 te Harskamp.

Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op beide adressen te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. Op de Vijfsprongweg 4 verdwijnt 335m² aan schuren en op de Harderwijkerweg 35 verdwijnt 748m² aan schuren. Hiervoor in de plaats wordt op de Vijfsprongweg 4 één nieuwe woning gerealiseerd. Op beide adressen blijft de huidige bedrijfswoning gehandhaafd. Bij elk van deze in totaal 3 woningen, met een inhoudsmaat van maximaal 600 m³, mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

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

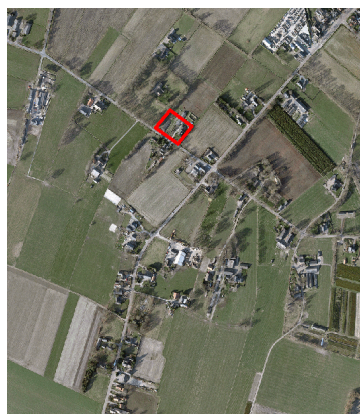
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties. De locatie Vijfsprongweg 4 is ten zuidwesten van Wekerom gelegen. De locatie Harderwijkerweg 35 is gelegen ten noordwesten van Harskamp. Het perceel Vijfsprongweg 4 in Wekerom staat kadastraal bekend als Ede sectie B, nummer 4647 en ligt circa 0,5 kilometer ten zuidwesten van Wekerom. Het perceel Harderwijkerweg 35 ligt in het agrarisch buitengebied ongeveer een kilometer ten noordwesten van Harskamp. Het perceel staat kadastraal bekend als Otterlo 2 sectie G nummer 1798.



Ligging percelen



Vijfsprongweg 4



Harderwijkerweg 35

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Vijfsprongweg 4 te Wekerom bevindt zich momenteel een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 450 m². Het agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *Wonen* en ligt in het verwevingsgebied.

Op het perceel Harderwijkerweg 35 te Harskamp bevindt zich ook een agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 823 m². Het bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *Wonen met de aanduiding Agrarisch neven*. Het perceel Harderwijkerweg 35 te Harskamp ligt in het verwevingsgebied.

2.3 Planbeschrijving

Op beide locaties worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. In totaal verdwijnt er 1083m² aan agrarisch opstallen. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd op de locatie Vijfsprongweg 4 in Wekerom. De voormalige bedrijfswoning op zowel de locatie Vijfsprongweg 4 in Wekerom als op de locatie Harderwijkerweg 35 blijven gehandhaafd. Bij alle drie de woningen met een inhoudsmaat van 600 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

De percelen aan de Harderwijkerweg krijgen de bestemming *Wonen*. Het perceel aan de Vijfsprongweg 4 krijgt voornamelijk de bestemming *Wonen*. Achter de woning zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

2.4 Landschappelijke inpassing

De inrichtingsplannen voor beide percelen zijn getoetst aan het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

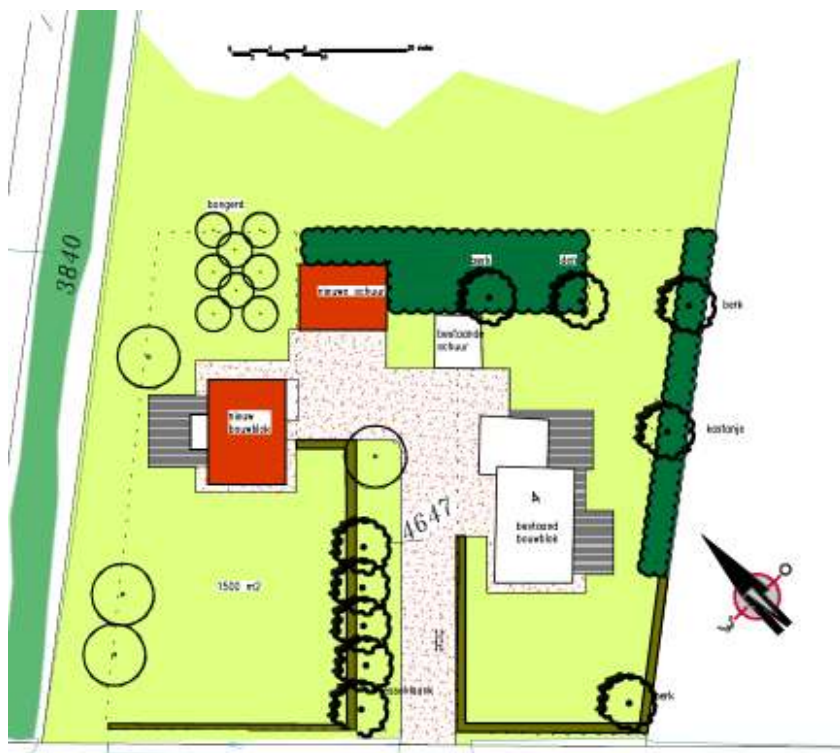
Vijfsprongweg 4 (twee woningen)

- de sloop van de stallen en bouw van een extra woning leiden tot een compact erf met één inrit.
- de twee woningen en bijgebouwen staan om een centrale ruimte, waardoor een samenhangend erf ontstaat. Een boomgaard en een vogelbosje dragen bij aan de intimiteit van deze centrale ruimte.
- de kavel ligt in het broekontginningslandschap, maar in van oorsprong relatief nat gebied – tegen De Maten aan. Hierdoor is er geen sprake van een eenduidige verkavelings- en bebouwingsrichting. De richting van de bebouwing – beide woningen dwars op de Vijfsprongweg en de bijgebouwen evenwijdig eraan – sluit hierbij aan
- de landschappelijke inpassing van het nieuwe erf bestaat uit meer natuurlijke aanplant op het achterste deel van het erf (houtwal, vogelbosje en enkele bomen) en een meer culturele aanplant (hagen) aan de voorkant. Het gaat om streekeigen beplanting.
- bestaande fraaie bomen zoals kastanje, berken en essenlaan zijn gehandhaafd en opgenomen in het ontwerp
- de hagen, bomen, het bosplantsoen en de bongerd zorgen voor een goede landschappelijke inpassing en vergroten de ruimtelijke kwaliteit ter plekke

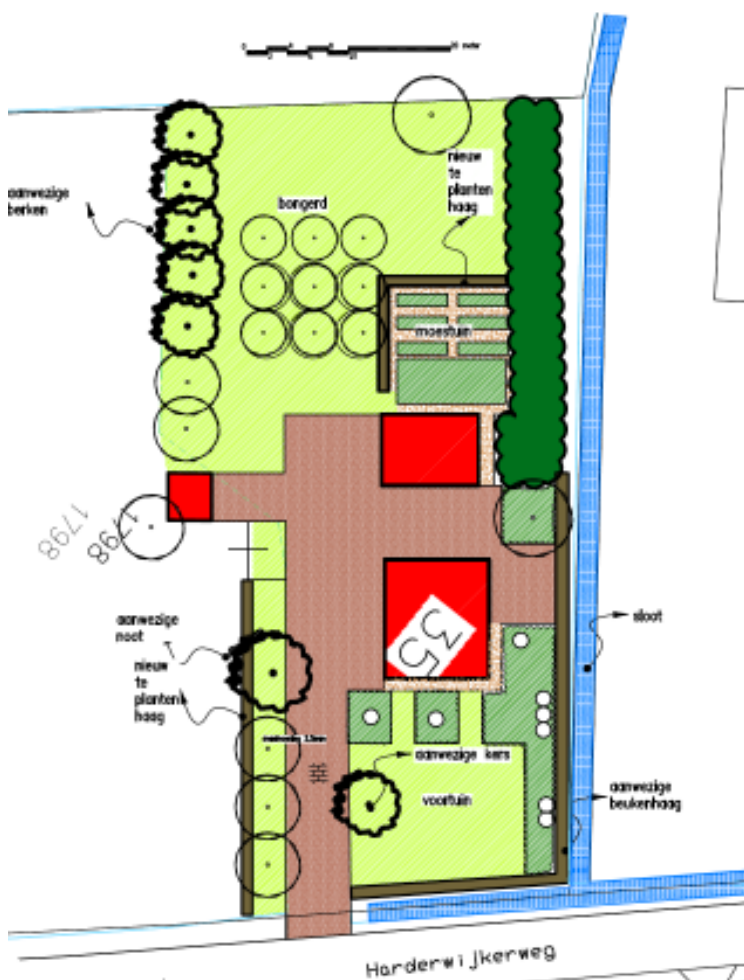
Harderwijkerweg 35

- het erf wordt omzoomd door bestaande en nieuwe beplanting. Het voorterrein heeft en krijgt meer culturele elementen en naar achteren toe zijn er meer landschappelijke elementen
- het bestaande erf met tuininrichting is in z'n waarde gelaten
- aan de zuidkant (links van het erf) wordt de bestaande bomenrij aangevuld met twee linden. Voor het schuurtje dat behouden blijft, komt een eik. Langs de inrit komen nog eens drie linden. Op deze manier krijgt deze kant van het erf een groene uitstraling
- een beukenhaag aan de zuidkant maakt samen met de beukenhaag aan de noordkant een fraaie omlijsting van de voortuin. Eenzelfde haag staat er om de moestuin achter de woning, wat een goed geheel maakt
- de begrenzing naar de agrarische gronden achter de woning wordt op informele wijze gevormd door een boomgaard en een eik.
- de bestaande bomen blijven gehandhaafd en zijn zorgvuldig in het ontwerp opgenomen

Geconcludeerd kan worden dat beide percelen voldoen aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op de volgende pagina is de landschappelijke inrichting van beide percelen weergegeven.



Landschappelijke inrichting Vijfsprongweg 4



Landschappelijke inrichting Harderijkerweg 35

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

Beide bedrijven in het onderhavige plan zijn legaal aanwezig. De eigenaren zijn voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts één woning wordt teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. 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 beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

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

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

Aan de Vijfsprongweg 4 te Wekerom en de Harderwijkerweg 35 wordt 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.

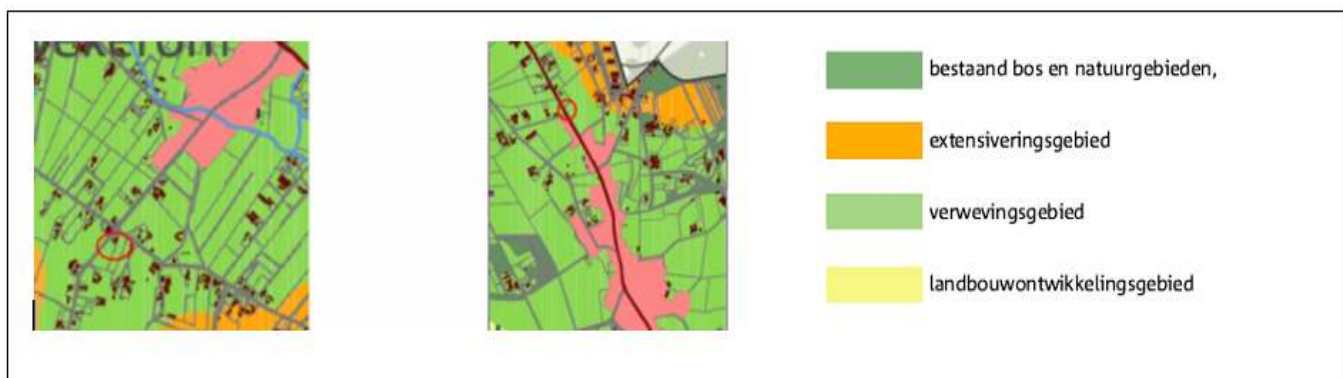
In dit geval wordt een nieuw woongebouw van 600 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 6.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

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 percelen 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 *landbouwonwikkelingsgebied (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 landbouwonwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Vijfsprongweg 4 is gelegen in het verwevingsgebied. Op dit perceel wordt een 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. Op de locatie Harderwijkerweg 35 worden geen nieuwe woongebouwen toegevoegd. Ook dit is in overeenstemming met het reconstructieplan.

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 Vijfsprongweg 4 en de Harderwijkerweg 35 passen 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 Vijfsprongweg 4*

In de directe omgeving van het perceel aan de Vijfsprongweg 4 liggen voornamelijk burgerbestemmingen. Op de Vijfsprongweg 3 ligt de bestemming wonen met agrarisch neven, met een vergunning voor het houden van 17 melkkoeien, 5 zoogkoeien, 9 vrouwelijk jongvee en 46 vleesvarkens. Evenzo ligt er op de Vijfsprongweg 5 de bestemming wonen met agrarisch neven, met een vergunde veebezetting bestaande uit 15 fokstieren en overig rundvee. De aan te houden minimale afstand tussen de veehouderijen aan de Vijfsprongweg 3 en 5 en de nieuwe te bouwen woning op het perceel Vijfsprongweg 4 bedraagt 50 meter.

De dichtstbij gelegen reële veehouderij ligt aan de Vijfsprongweg 7. Dit is een melkrundveebedrijf met 84 melkkoeien en als neventakken vleesvarkens (270) en vleeskalveren (45).

Geurhinder (achtergrond)

De afstand vanaf de dichtstbij gelegen veeschuur op het perceel Vijfsprongweg 3 en de nieuw te bouwen woning op het perceel Vijfsprongweg 4 is ongeveer 190 meter. De afstand vanaf de dichtstbij gelegen veeschuur op het perceel Vijfsprongweg 5 en de nieuw te bouwen woning op het perceel Vijfsprongweg 4 is ongeveer 180 meter.

In beide gevallen wordt de minimaal vereiste afstand van 50 meter ruimschoots gehaald.

Geluid

De nieuw te bouwen burgerwoning op het perceel Vijfsprongweg 4 ligt op een afstand van 297 meter van de veehouderij aan de Vijfsprongweg 7. Op dit bedrijf kunnen geluidproducerende activiteiten zoals het aan- en afvoeren van vee, het aanvoeren van voer en afvoeren van melk een overschrijding van de geluidnormen veroorzaken op geluidgevoelige objecten in de omgeving. De afstand tot de nieuw te bouwen woning aan de Vijfsprongweg 4 is zodanig groot (297 meter) dat geluidhinder hier onwaarschijnlijk is.

Fijnstof

Er liggen geen varkens en/of kippenbedrijven in de directe omgeving van de nieuw te bouwen woning aan de Vijfsprongweg 4 die fijnstof veroorzaken. Er hoeft geen nader onderzoek te worden verricht naar fijnstof.

4.1.3 *Situatie plangebied Harderijkerweg 35*

In feite zijn er geen nieuwe ontwikkelingen op het perceel en er worden geen gevoelige functies aan het perceel toegevoegd. De bestaande woning verandert qua bestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning vanwege de beëindiging van het agrarisch bedrijf. Dit geeft geen nieuwe situatie voor de relatie met omliggende bedrijven wat betreft geurhinder, geluid en fijnstof.

Conclusie

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de genoemde minimaal vereiste afstanden.

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 Vijfsprongweg 4*

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van een geluidgevoelige bestemming (woning). Uit de berekeningen (vrije veldsituatie) blijkt dat ruim aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan. Ten aanzien van het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen.

4.2.3 *Situatie plangebied Harderijkerweg 35*

De bestemmingswijziging betreft geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.2.4 *Conclusie*

Er zijn 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 Vijfsprongweg 4*

Het betreft de toevoeging van een woning. Het project is dan ook NIBM. Het project kan worden uitgevoerd zonder toetsing aan de grenswaarden.

4.3.3 Situatie plangebied Harderijkerweg 35

Op deze locatie worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Vanuit bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het voorliggende 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

Beide plangebieden liggen 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. Ook zijn er in de nabije omgeving 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 'Brandweertzorg-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.

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 Vijfsprongweg 4

Op de locatie heeft een verkennend asbestonderzoek plaatsgevonden (Acorius, kenmerk 1121005/kk, 24 mei 2011). Tijdens het veldwerk is in één van de gaten een asbestplaatje gevonden. Deze is apart geanalyseerd. Dit veroorzaakt een gewogen gehalte van 28,05 mg/kg.ds. Er is ook een grondverzamelmonster van de gaten genomen. In het totaal is er gemiddeld 6,57 mg/kg.ds asbest aangetoond.

Indien het resultaat per ruimtelijke eenheid (RE) kleiner is dan de interventiewaarde (deze is op 100 mg/kg.ds asbest gesteld), dient er nader onderzoek plaats te vinden als het gehalte van de bovengrens groter is dan de interventiewaarde. De bovengrens wordt mbv een formule bepaald. Uit de formule volgt dat de bovengrens in dit geval uitkomt op 35,91 mg/kg.ds. Dit is lager dan de interventiewaarde. Er hoeft dus geen nader onderzoek plaats te vinden.

4.6.3 Situatie plangebied Harderijkerweg 35

Er worden geen gevoelige functies toegevoegd aan deze locatie. Er zijn dus geen belemmeringen voor het plan.

4.6.4 Conclusie

Het bodemonderzoek aan de Vijfsprongweg 4 voldoet aan de gestelde normen. De aangetroffen gehalten geven geen aanleiding voor een nader onderzoek. Volgens het huidige beleid wordt aangenomen dat hieraan geen risico's verbonden zijn. Er is geen belemmering qua bodem voor de bestemmingsplanprocedure.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

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

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

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

4.7.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

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

Het Waterschap heeft aangegeven dat deze bestemmingsplanwijziging niet betrokken hoeft te worden in het vooroverleg met deze instantie.

4.8 Soortbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

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

4.8.2 Situatie plangebied Vijfsprongweg 4

Door *Ecogroen advies* is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving (rapportnr.10279). Ter plaatse van het perceel Vijfsprongweg 4 zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Ook zijn er geen potentieel geschikte vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. Wel dient er bij de uitvoering van de beoogde plannen rekening te worden gehouden met broedperiodes.

4.8.2 *Situatie plangebied Buurtdwarsweg 7*

Door *Ecogroen advies* is een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving (rapportnr. 10279). Op de planlocatie zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

4.8.3 *Conclusie*

Er zijn geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. *Wettelijk kader*

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

4.9.2. *Conclusie*

Het plangebied op beide adressen is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

4.10.1. *Wettelijk kader*

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

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

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

4.10.2. *Situatie plangebied Vijfsprongweg 4*

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge / middelhoge archeologische verwachting. Bij de realisatie van de agrarische bebouwing zijn eventuele archeologische resten ter plaatse daarvan vermoedelijk reeds verstoord. Daarnaast zal de omvang van de nieuwbouw op tot dusverre onbebouwde grond beperkt zijn. Uitvoering van de

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

bestemming zal derhalve niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.10.3 Situatie plangebied Harderwijkerweg 35

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van de aanwezige agrarische bebouwing ten behoeve van het beëindigen van het agrarische bedrijf. De bestaande woning met bijgebouw zal blijven bestaan. Nieuwbouw zal in het bestemmingsplan niet mogelijk worden gemaakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.10.4. Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn twee bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 tot 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

De percelen krijgen 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* zijn drie woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m².

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. In het kader van de efficiëntie is er voor gekozen om de onheffingsmogelijkheid van 10% te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m³. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m³ voor een woning aangehouden. De 10% uitbreiding middels een onheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde.

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 Veiligheidsregio Gelderland Midden.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook Veiligheidsregio Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.