

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Scheivoor 10 te Ederveen**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	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 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Brandweer	12
4.6 Bodem	12
4.7 Water	12
4.8 Soortbescherming	13
4.9 Gebiedsbescherming	13
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 het perceel Scheivoor 10 te Ederveen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede sectie G nummer 3175.

Het plan betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf en de bouw van een zorg/woongebouw met daarin twee wooneenheden en ruimte voor de (tijdelijke) pleegzorg voor circa 10 jongeren.

Ter compensatie voor deze te vestigen niet-agrarische functie wordt op hetzelfde perceel circa 335 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

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 voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking het perceel Scheivoor 10 te Ederveen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede sectie G nummer 3175. Het perceel ligt ongeveer een halve kilometer ten oosten van De Klomp.



Ligging perceel Scheivoor 10

2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft deze locatie de gebiedsbestemming *agrarisch veenontginningslandschap Ederveen* en de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. De totale oppervlakte aan agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt circa 670 m². Daarnaast bevindt zich op het perceel een bedrijfswoning. In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de maximale inhoud van deze bedrijfswoning 600 m³ met daarbij een bijgebouw van 60 m². Ook is er een mantelzorgwoning op het perceel aanwezig. Het voorliggende plan kan niet binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

2.3 Planbeschrijving

Het plan betreft de beëindiging van het agrarische bedrijf en de sloop van minimaal 335 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. In ruil daarvoor wordt de huidige bedrijfswoning verbouwd en uitgebreid ten behoeve van een zorg/woongebouw met daarin twee wooneenheden en ruimte voor de pleegzorg voor circa 10 jongeren.

De maximale oppervlakte voor de maatschappelijke activiteiten zal 335 m² bedragen. De bestaande toegestane 660 m³ voor de bedrijfswoning wordt gesplitst in twee wooneenheden van maximaal 330 m³. De totale oppervlakte aan bijgebouwen bij de bedrijfswoningen blijft 75 m².

De bestaande mantelzorgwoning blijft gehandhaafd, maar deze situatie zal niet als zodanig bestemd worden. Middels een gedoogbeschikking zal de mantelzorgwoning onder het persoonsgebonden overgangsrecht worden geplaatst. Dit betekent dat als de bewoners komen te overlijden of als zij gaan verhuizen, de uitbouw van de woning (waarin de mantelzorgwoning zich bevindt) op dat moment gesloopt dient te worden.

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

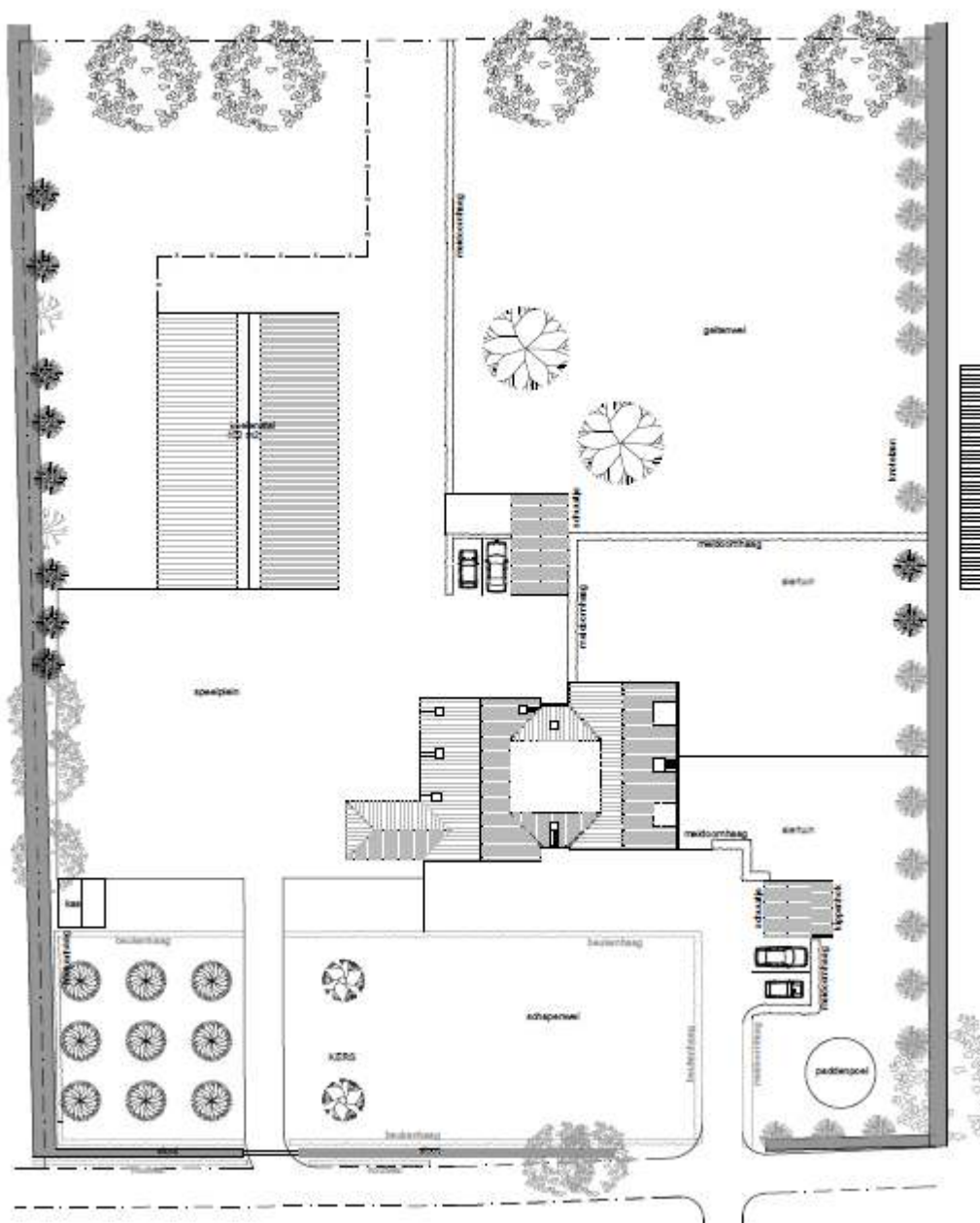
Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar het bij dit bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan.

Uitgangspunt bij de beoordeling van de plannen voor Scheivoor 10 is het 'Beeldkwaliteitplan Functieverandering Scheivoor 10 te Ederveen, 8 april 2011', met daarin een voorstel voor landschappelijke inpassing (p10). Het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering:

- er is sprake van een compact erf. Door het slopen van een deel van de opstallen wordt het oppervlakte rood aanzienlijk verkleind.
- de landschappelijke inpassing versterkt de karakteristiek van het veenontginningslandschap. Ook de soortenkeuze hoort thuis in dit landschapstype.
 - de landschappelijke structuur wordt versterkt door de elzen en knotelzen op de kavelgrenzen in lengterichting .
 - dwars op de kavel staan, als transparante afscherming van het erf, enkele eiken bij de bebouwing staan hagen, een hoogstamboomgaard en twee kastanjes als solitaires.
- de bebouwing volgt de richting van het veenontginningslandschap
- er is sprake van zorgvuldige architectuur: de bestaande woning houdt het uiterlijke van het hoofdgebouw, het zuidelijke deel is ondergeschikt met kenmerken van een schuur. Dit sluit aan bij het beeld van bebouwing op een erf.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat beide percelen voldoen aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor beide percelen zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



Landschappelijke inpassing Scheivoor 10

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 agrarische naar een niet-agrarische werkfunctie. In het streekplan staat dat niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied ondersteunen. Daarom wil de provincie functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Bij functieverandering gelden een aantal algemene randvoorwaarden:

- 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

Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan.

De provincie geeft in het streekplan verder aan dat van de bovengenoemde maat van 500 m² kan worden afgeweken in een regionale beleidsinvulling. Voor regio de Vallei is er gebruik van deze afwijkmogelijkheid. Zie voor nadere uitleg met betrekking tot de regionale beleidsinvulling paragraaf 3.1.2.

De bij het voormalige agrarische bedrijf behorende bedrijfsbebouwing op beide percelen is legaal aanwezig. Alle overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. De hoeveelheid bebouwd oppervlak zal sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen.

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). Op een aantal punten wijkt de regionale beleidsinvulling iets af van het streekplan. In paragraaf 5.2.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de functiewisseling van agrarische naar niet-agrarische functies de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

<i>Hergebruik of terugbouw</i>	<i>Te slopen bij hergebruik</i>	<i>Te slopen bij nieuwbouw</i>
Tot 500 m ²	Zelfde oppervlak	Tweemaal zoveel
501 – 750 m ²	Tweemaal zoveel	Driemaal zoveel
751 – 1000 m ²	Driemaal zoveel	Viermaal zoveel

Het totale oppervlak op de percelen aan agrarische bebouwing bedraagt in de huidige situatie circa 670 m². Gezien bovenstaande gestaffelde sloopregeling mag er daarom maximaal 335 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

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 een vervangende niet-agrarische functie in een gedeelte van de bestaande bebouwing.

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 perceel in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

De locatie Scheivoor 10 is gelegen in het verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf van deze omvang verzet zich niet tegen dit beleidsuitgangspunt.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Scheivoor 10 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft deze locatie de gebiedsbestemming *agrarisch veenontginningslandschap Ederveen* en de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*. Het voorliggende plan kan niet binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

3.2.2 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (2011)

In het nieuwe bestemmingsplan heeft het perceel Scheivoor 10 eveneens een agrarische bestemming met de aanduiding 'agrarisch bedrijf middelgroot'.

3.2.3 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.

Voor wat betreft de vestiging van niet-agrarische functies in de plaats van voormalige agrarische bedrijven sluit het ontwikkelingsplan aan bij het provinciale en regionale beleid. De gemeente Ede ziet de niet-agrarische bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, zorgfuncties en recreatieve functies als belangrijke dragers van een vitaal en leefbaar platteland.

De niet-agrarische bedrijvigheid kan uitgroeien tot één van de belangrijkste nieuwe economische dragers van het buitengebied. In het verwevingsgebied wil de gemeente Ede de broedkamerfunctie van het buitengebied voor niet-agrarische bedrijven behouden. Afhankelijk van de hoeveelheid te slopen of te hergebruiken agrarische bedrijfsbebouwing is tot 1000 m² aan nieuwe niet-agrarische functies mogelijk.

Gezien het voorgaande verzet het voorliggende bestemmingsplan zich niet tegen dit beleid.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Scheivoor 10 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

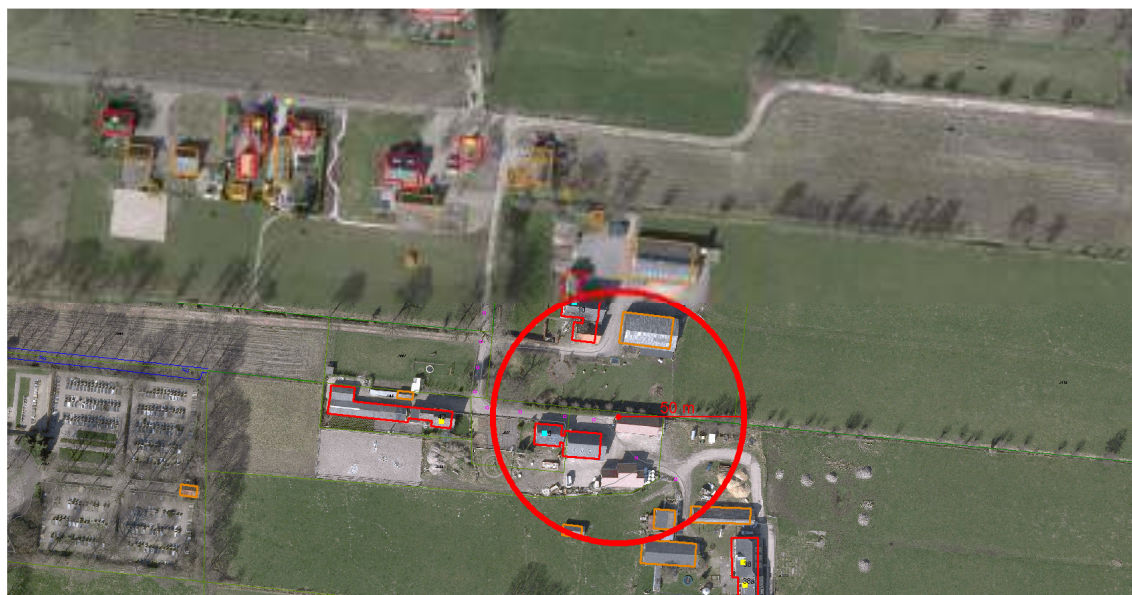
Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het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

In de directe omgeving liggen burgerwoningen en niet agrarische bedrijven aan de Scheivoor 6a, 6b, 8, 7 en 9 en de Rijksweg 42. Aan de Rijksweg 38 en 40 liggen agrarische bestemmingen. Rijksweg 38 heeft bij de gemeente een verzoek gedaan om een landgoed te realiseren. Rijksweg 40 heeft een melding besluit landbouw gedaan welke op 12-07-2007 geaccepteerd is door de gemeente. Het veebestand zal bestaan uit maximaal 10 volwassen paarden.

Geurhinder (individueel)

De afstand die minimaal moet worden aangehouden tussen de nieuwbouw op het perceel Scheivoor 10 en veeschuren op de percelen Rijksweg 38 en 40 bedraagt 50 meter.



De afstand tussen de nieuwbouw en de veeschuren op het perceel aan de Rijksweg 38 is groter dan 50 meter. De bestaande woonbebouwing op het perceel Scheivoor 10 echter, ligt op 38 meter van de paardenstal op het perceel Rijksweg 40. Er wordt dus niet voldaan aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter. Dit is een bestaande situatie.

De nieuwbouw, van voor wonen bedoelde bebouwing, is alleen toegestaan op een afstand van minimaal 50 meter van een veestal. De gevraagde nieuwbouw komt eveneens op een afstand van minder dan 50 meter vanaf de paardenstal te liggen. De afstand zal 34 meter bedragen en voldoet dus niet aan de minimaal vereiste afstand van 50 meter. Het plaatsen van nieuwe bebouwing waar gedurende langere tijd mensen verblijven is niet toegestaan op een afstand minder dan 50 meter van een veechuur.

Omgekeerd kan geredeneerd worden dat de paardenhouderij aan de Rijksweg 40 door de nieuwbouw op kortere afstand, niet beperkt wordt in de huidige ontwikkelingsmogelijkheden. De bestemming van Rijksweg 40 is 'wonen met agrarische nevenactiviteit'. Het bebouwd oppervlak kan niet worden uitgebreid. Uitbreiding van het aantal paardenstallen is dus niet mogelijk. Uitbreiding van het aantal paarden kan ook al niet omdat de afstand tussen de paardenstal en de agrarische bedrijfswoning op het perceel Scheivoor 10 minder dan 50 meter bedraagt. Er is sprake van een zogenaamde 'overbelaste geursituatie'. Door de uitbreiding van het aantal paarden zal deze geursituatie toenemen en dat is niet toegestaan.

Geluid

De agrarische, geluidproducerende, activiteiten op het perceel Rijksweg 40 zullen zeer beperkt voorkomen. De activiteiten zullen bestaan uit de aan- en afvoer van paarden (4x per week), de aanvoer van hooi, stro en voer en de afvoer van mest. Al deze activiteiten vinden plaats in de dagperiode (tussen 7.00 uur en 19.00 uur). Er wordt vanuit gegaan dat er geen geluidhinder van de paardenhouderij aan de Rijksweg 40 te duchten is.

Geluidhinder door de nieuwe activiteiten op het perceel Scheivoor 10 zal niet voorkomen. Er zullen slechts meer mensen dan nu het geval is gaan wonen. Het aspect geluid wordt niet verder onderzocht.

Fijnstof

Fijnstof komt vrij op bedrijven waar pluimvee en/ of varkens worden gehouden. dergelijke veehouderijen liggen niet in de directe omgeving. Dit aspect is dan ook niet verder onderzocht. Er wordt voldaan aan het besluit luchtkwaliteit.

Conclusie

Nieuwbouw van bebouwing voor het langdurig verblijf van mensen, op minder dan 50 meter van de paardenstal, op het perceel Rijksweg 40, is niet toegestaan.

Omdat de paardenhouderij aan de Rijksweg 40 in de huidige situatie al niet meer kan uitbreiden zal de voorgestelde nieuwbouw op het perceel Scheivoor 10 geen extra beperking in de ontwikkelingsmogelijkheden opleveren.

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} 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}.

4.2.2 Situatie plangebied

De bestemmingswijziging betreft de toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. De nieuw te bouwen woning is gelegen aan de Scheivoor. Op deze weg rijdt alleen bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit is dermate laag dat ook zonder berekening kan worden gesteld dat de geluidbelasting minder dan 48 dB bedraagt. De eventueel akoestisch relevante wegen Hoofdweg en N224 zijn gelegen op een afstand van méér dan 300 m. Deze wegen zijn buitenstedelijk gelegen en hebben 2 rijbanen. Voor dit soort wegen bedraagt de geluidzone 250 meter. De nieuwe woning is derhalve geprojecteerd buiten de geluidzones van deze wegen. Een akoestisch onderzoek ter berekening van de geluidsbelasting op het plan is niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidshinder 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. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2.

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. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid inrichtingen vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect: externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zgn. 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 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.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de hogedrukgasleiding. De afstand tot deze leiding bedraagt ca. 335 m.

Ook het risico vanwege omliggende bedrijven (bevi-inrichtingen) is niet aan de orde.

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

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) bleek dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Als blijkt dat uit het historisch onderzoek de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging, kan vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Op de locatie is een agrarisch bedrijf aanwezig. De landbouwloods die afgebroken gaat worden is in 1996 gebouwd en voorzien van golfplaten. Gezien het jaartal ga ik ervan uit dat dit geen asbestgolfplaten zijn. Ten oosten van deze loods was een bovengrondse dieselolietank aanwezig in lekbak en voorzien voor overkapping. Deze ligt op circa 20 meter van de geplande nieuwbouw. Normaal gesproken werd in het kader van een bouwvergunning altijd het bouwblok met 10 meter eromheen onderzocht. Omdat de tank op circa 20 meter afstand ligt, kan ik geen bodemonderzoek eisen. Het is natuurlijk wel aan te bevelen. Ondanks dat er een verdachte locatie op het perceel is, kan er vrijstelling worden verleend.

4.6.3 Conclusie

Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan.

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 geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

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 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 mogelijk negatieve effecten op beschermde inheemse soorten teweeg worden gebracht.

4.8.2 *Situatie plangebied*

Door Bureau Waardenburg is een 'light toets' uitgevoerd (18 maart 2011) naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving (kenmerk 11-067/11.10397/DirKr).

Hieruit is het volgende gebleken:

- Op de planlocatie zijn geen potentiële verblijfplaatsen voor beschermde zoogdieren, vogels en andere soorten aanwezig, m.u.v. de kerkuilenkast in de kapschuur die in het verleden in gebruik geweest is. Uit een inspectie ter plaatse is gebleken dat de nestkast momenteel niet in gebruik is.
- Nestplaatsen van kerkuil zijn jaarrond beschermd. Indien de nestkast van de kerkuil in gebruik is of in het verleden in gebruik is geweest, dient deze gemitigeerd te worden.
- Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half augustus. Overigens wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

4.8.3 *Conclusie*

- Omdat de kerkuilenkast in het verleden in gebruik geweest is, dient deze verblijfplaats gemitigeerd te worden. Dit kan door de nestplaats voorafgaand aan het nieuwe broedseizoen, medio januari, naar een nieuwe geschikte locatie (bij voorkeur op het erf van Scheivoor 10, in de te handhaven schuur) te verplaatsen, zodat de functionaliteit de vaste rust- en verblijfplaats van de kerkuil in het plangebied tijdens en na afloop van de ruimtelijke ontwikkeling behouden blijft. Doordat er momenteel geen broedgeval aanwezig is, hoeft dit niet buiten de broedperiode plaats te vinden. De exacte plaatsing van de kerkuilenkast kan het beste afgestemd worden met de kerkuilenwerkgroep en/of de gemeente Ede.
- Daarnaast dient de verwijdering van beplanting buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 augustus) plaats te vinden.

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

De twee plangebieden zijn niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied beschermd middels de Natuurbeschermingswet of het beschermingskader van de EHS. Gezien de aard en omvang van de ingreep, alsmede de afstand tot beschermde gebieden, zijn er geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden te verwachten.

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 wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominenter 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

Te verwachten archeologische waarden

Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het grootste deel van het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hier laag voor alle archeologische perioden.

Het uiterste zuiden van het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandruggen en –koppen met esdek. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hier hoog voor alle archeologische perioden.

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. Ten zuiden van het plangebied, in het gebied recreatieplas Ede-West, is in het verleden een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn geen archeologische vindplaatsen aan het licht gekomen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de sloop van de bestaande opslagloods en de realisatie van een gebouw met wonen en zorg. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart grotendeels een lage en deels een hoge archeologische verwachting. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op de locatie

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

met de lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. 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).

4.10.3. Conclusie

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

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 t/m 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

In dit bestemmingsplan is slechts één bestemming opgenomen. Het gaat om de bestemming 'Maatschappelijk'. Ten behoeve van de maatschappelijke bestemming is maximaal 335 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Ook is binnen deze bestemming een tweetal bedrijfswoningen toegestaan met een gezamenlijke maximale inhoud van 660 m³ en 37 m² aan bijgebouwen per wooneenheid.

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.

Aangezien het plan past binnen het vigerende regionale en provinciale beleid hebben zowel de VROM en de provincie Gelderland aangegeven dat zij de plannen in dit kader niet hoeven te beoordelen. De reactie van het waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7.1.