

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
omgeving Veldhoek 17 te Lunteren**

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 en beeldkwaliteit	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 Soortbescherming	12
4.9 Gebiedsbescherming	12
4.10 Cultuurhistorie en Archeologie	12
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Hoofdopzet	14
6.1 Algemeen	15
6.2 Economische uitvoerbaarheid	15
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Veldhoek 17 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, de nummers 2638 en 2832.

Het (voormalige) agrarisch bedrijf aan de Veldhoek 17 bestaat uit diverse opstallen en een bedrijfswoning. De oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in de huidige situatie bedraagt 740 m².

Het plan voorziet in de planologische vestiging van een installatiebedrijf. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal 370 m² beslaan. Ter compensatie wordt er op het perceel eveneens circa 370 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bedrijfswoning en bijgebouw (75 m²) blijven gehandhaafd.

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 op het perceel Veldhoek 17 te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F, de nummers 2638 en 2832.



Ligging perceel

2.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Veldhoek 17 de bestemming *wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*. Op het perceel is circa 740 m² aan agrarische opstallen aanwezig. Daarnaast bevindt zich op het perceel een bedrijfswoning.

2.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de planologische vestiging van een installatiebedrijf ter grootte van maximaal 370 m².

Ter compensatie voor deze te vestigen niet-agrarische functie wordt er op hetzelfde perceel 370 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bedrijfswoning met bijgebouw (75 m²) blijft gehandhaafd.

De agrarische bestemming zal gewijzigd worden in de bestemming *bedrijf* met de nadere aanduiding *installatiebedrijf*.

2.4 Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De bestaande boerderijwoning wordt gehandhaafd en blijft een prominente plaats innemen op de kavel. Ter plaatse van de kalverstal naast de woning en de sleufsilos wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd. De huidige inritten blijven gehandhaafd. Het (westelijke) verhardingsvlak zorgt dat het bedrijfsgebouw en de woning goed bereikbaar zijn en de verharding tussen het bedrijfsgebouw en de woning is tevens te gebruiken als speelruimte voor de kinderen. Het (oostelijke) onverharde pad ontsluit de weide op naastgelegen kavel. De beplanting in de tuin van de boerderijwoning blijft gehandhaafd. Een bestaande buxushaag omkadert deze tuin. Aan de achterzijde van de boerderijwoning en het bedrijfsgebouw is een weide voor hobbydieren gesitueerd. Deze weide wordt omgeven door een lage beukenhaag, waardoor vrij uitzicht vanuit de woning en de tuin op het achterliggende landschap ontstaat.

De landschappelijke inpassing versterkt de kwaliteiten van het kampenlandschap ter plekke. De bestaande rij Italiaanse populieren achterop het perceel wordt gerooid en vervangen voor een houtsingel met eik als hoofdsort die de perceelshoek accentueert en de karakteristieke structuur van het kampenlandschap doorzet.

De kavel ten oosten van de boerderijwoning (perceel 2638) blijft in de planvorming ongemoeid en volledig in gebruik als weide.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Buitengebied Ede. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan Gelderland 2005 omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen en niet-agrarische gebruik 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 afwijkingsmogelijkheid. 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, niet-monumentale, 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. In het voorliggende bestemmingsplan is verder geregeld dat buitenopslag niet is toegestaan.

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 bedrijven de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

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

Het totale oppervlak op de percelen aan agrarische bebouwing bedraagt in de huidige situatie 740 m². Gezien bovenstaande gestaffelde sloopregeling mag er daarom maximaal 370 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd. De rest van de bebouwing (eveneens 370 m²) wordt gesloopt. 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 percelen in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"

De locatie Veldhoek 17 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 Veldhoek 17 ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. Het perceel heeft de bestemming 'wonen' met de specifieke aanduiding 'agrarische nevenactiviteit'. Een niet-agrarisch bedrijf kan niet binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Herziening van het bestemmingsplan is daarom 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.

Voor wat betreft de vestiging van niet-agrarische bedrijven 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 ontwikkeling aan de Veldhoek 17 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*

Het perceel veldhoek 17 ligt temidden van voornamelijk agrarische bedrijfs bestemmingen. Aan de Veldhoek 19 ligt een veehouderij, aan de Veldhoek 11 ligt een perceel met de bestemming wonen en de aanduiding ‘agrarisch neven’. Hier is geen veehouderij aanwezig.

De hoofdactiviteit van het installatiebedrijf is de opslag van materialen. er kan een beperkte werkplaats aanwezig zijn maar de werkzaamheden zullen op locatie plaatsvinden. De bedrijfsgebouwen zullen niet geur- en/of geluidgevoelig zijn. Volgens de Brochure “bedrijven en milieuzonering” zijn de activiteiten vergelijkbaar met een aannemersbedrijf. Voor een dergelijk bedrijf gelden de volgende minimaal aan te houden afstanden: 30 meter voor geluid, 10 meter voor stof en 0 meter voor geur. de grootste afstand is dus 30 meter.

Geurhinder (individueel)

Voor omliggende agrarische bedrijven verandert er niks t.o.v. de huidige situatie. De bedrijfsgebouwen van het installatiebedrijf aan de Veldhoek 17 zijn immers niet geurgevoelig.

Geluid

Uit bovenstaande foto's blijkt dat omliggende geurgevoelige bebouwingen (de agrarische bedrijfswoning aan de Veldhoek 19 en 11), buiten de 30 meterzone om het perceel Veldhoek 17 liggen.

Fijnstof

Het vervangen van de vleeskalverstallen door bedrijfsgebouwen zal de fijnstofconcentratie in de directe omgeving minimaal afnemen. Vleeskalveren produceren maar een beperkte hoeveelheid fijnstof. De bedrijfsgebouwen van het installatiebedrijf zijn niet gevoelig voor fijnstof.

4.1.3 *Conclusie*

De vestiging van het niet-agrarische bedrijf op het perceel Veldhoek 17 is, milieu-technisch gezien, mogelijk.

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

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. 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

Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 woningen. Het project is dan ook NIBM. Het project kan worden uitgevoerd zonder toetsing aan de grenswaarden. 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

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*

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig. Het plangebied ligt namelijk 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.

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. 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 *Conclusie*

In het kader van een bouwvergunning is al een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen directe aanwijzingen gevonden voor bodembedreigende activiteiten. De locatie is dus onverdacht. Er zijn daarmee geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

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.

Conclusie:

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 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

Door De Groene ruimte is er begin februari 2011 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied mogelijk strikt beschermde diersoorten aanwezig zijn. Hierbij gaat het om de soorten huismus, gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Er is besloten om deze soorten op voorhand te mitigeren en compenseren en geen nader onderzoek uit te voeren naar deze soorten.

Er is hiervoor een ecologisch werkprotocol opgesteld door De Groene ruimte op 30 juni 2011. Hierin is beschreven dat er voor aanvang van de sloop mitigerende en compenserende maatregelen dienen te worden getroffen voor de eerder genoemde soorten. In het ecologisch werkprotocol van de groene ruimte is uitgevoerd beschreven hoeveel, waar en in welke periode er gesloopt, gemitigeerd en gecompenseerd moet worden.

4.8.3 Conclusie

Wanneer bovenstaande maatregelen worden genomen worden de aanwezige beschermde soorten voldoende gemitigeerd. Het bestemmingsplan is hiermee 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 Habitatrictlijngebieden 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 niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten.

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 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).

4.10.2. Situatie plangebied

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

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. 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 plangebied is gelegen in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag 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.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de realisatie een bouwblok met een maximale oppervlakte van 370 m². Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een 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 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 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 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

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemming 'Bedrijf' met de specifieke aanduiding voor het installatiebedrijf is maximaal 370 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan. Ook is binnen deze bestemming een woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen. Binnen de bestemming *agrarisch* zijn er geen bouw mogelijkheden.

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.