

Plantoelichting

**Hoofdweg 100-102
te Ederveen**

juni 2011

1 Inleiding

Het voornemen bestaat om het bestaande aannemersbedrijf van de familie Gaasbeek op de locatie Hoofdweg 100-102 te Ederveen te amoveren. Ter plaatse van de bedrijfslocatie zijn nieuwe woningen voorzien. Tevens wordt de gelegenheid benut om ter plaatse van de woonadressen Hoofdweg 100-102 nieuwbouw van woningen te realiseren.

2 Beschrijving locatie

2.1 Ligging locatie

De locatie Hoofdweg 100-102 te Ederveen is gelegen aan de zuidzijde van het dorp Ederveen, op de hoek met de Buurtweg. Deze locatie bevindt zich op de scheiding tussen het dorp en het agrarisch buitengebied.



Ligging planlocatie

3 Ruimtelijke aspecten

De percelen Hoofdweg 100-102 liggen aan de zuidrand van Ederveen en maken onderdeel uit van het slagenlandschap. De percelen omvatten tezamen twee woningen en een aannemersbedrijf. De woningen liggen aan de Hoofdweg. Het aannemersbedrijf is georiënteerd op de Buurtweg, een ontsluitingsweg voor het oostelijk gelegen veenontginningslandschap.

De twee woningen maken deel uit van het bestemmingsplan Ederveen. De aangebouwde schuur van de meest zuidelijke woning en het aannemersbedrijf liggen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied.

Ten zuiden van het perceel aan de Buurtweg ligt de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) “Lunterse Beek – Rijn”. Ten oosten van het perceel ligt de (gemeentelijke) ecologische verbindingszone “Veluwe Allemanskampje”, alwaar de familie Gaasbeek eigendommen heeft liggen.

Ruimtelijk/planologisch

Bezien vanuit de kwaliteiten van het gebied én vanuit de vraag of met herontwikkeling richting woningbouw een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatieve verbetering ter plaatse, wordt het verzoek als volgt beoordeeld:

- De ontwikkeling van deze locatie wordt niet los gezien van het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de gemeentelijke ecologische verbindingszone;
- De Buurtweg is een weg die de richting van het veenontginningslandschap volgt. Kenmerk van deze weg is dat veelal kleinschalige bebouwing wordt afgewisseld met open kavels. De huidige omvang

van bedrijvigheid van de familie Gaasbeek is hier in feite te groot geworden en vanuit de gedachte van het leveren van een kwalitatieve verbetering, dient het aantal te bouwen woningen beperkt te blijven tot vijf.

- Het verzoek is mede gebaseerd op een vergelijking met de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan. Ook daar van uit gaand, dient het aantal te bouwen woningen ter plaatse van de huidige bedrijfsmatige activiteiten te worden beperkt tot maximaal vijf, waarbij de aantekening past dat de ruimtelijke uitstraling ervan dient aan te sluiten op het landelijke karakter van de omgeving. Vervanging van de huidige woning Hoofdweg 100 kan in de vorm van zgn. villabouw (met bijvoorbeeld drie appartementen. Middels deze invulling en lokalisering is inrichting van de naastgelegen ecologische verbindingzone nog te optimaliseren.

4. Verkeer/parkeren en groenvoorzieningen.

4.1 Verkeer/parkeren

Voor het bepalen van de toe te passen parkeernorm (conform CROW richtlijnen) is van belang dat uitgegaan wordt van **“Niet stedelijk (Ederveen)”**.

Voor de beoordeling van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is de prijsklasse van de woningen van belang (en bij huur de bvo's van de woningen).

Voor het omschreven gebied zijn dat de volgende normen;

Prijsklasse	Oppervlakte	Parkeernorm
> € 235.000,--	>100 m2 bvo	1,85 p.p./wo
€ 235.000,-- t/m € 160.000,--	75-100 m2 bvo	1,7 p.p./wo
< € 160.000,--	<75 m2 bvo	1,4 p.p./wo

Verder hanteren we voor parkeerplaatsen bij particulieren de volgende normeringen:

Type particuliere parkeerplaats	Theoretische capaciteit	Te berekenen norm	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit min. 5 mtr diep
Lange oprit zonder garage/carport	2	1	oprit min. 4,5 mtr breed, 5 m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	
Garage zonder oprit bij woning	1	0,4	
Garagbox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	oprit min. 5 mtr diep
Garage met lange oprit	3	1,3	

Uitgaande van het hierboven vermelde, is de berekening van het aantal aan te leggen parkeerplaatsen als volgt:

Het appartementengebouw: $3 \times 1,85 + 1 \times 1,7$ parkeerplaatsen per woning: 7,25 parkeerplaatsen.

Vier levensbestendige woningen: $4 \times 1,7$ parkeerplaatsen per woning: 6,80 parkeerplaatsen

14,0 parkeerplaatsen

Op het gemeenschappelijk erf worden 14 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee aan de parkeernorm wordt voldaan. Ook de woningen met eigen oprit voldoen aan de norm.

5. Natuurbeschermingswetgeving en Archeologie/cultuurhistorie

5.1. Natuurbeschermingswetgeving

De Hoofdweg 100-102 ligt niet in een beschermd natuurgebied.

Aangezien het plan voorziet in de sloop van een of meerdere loodsen en bebouwing is een quickscan vereist naar het voorkomen van beschermde soorten flora en fauna, waarbij met name naar vleermuizen en broedvogels gekeken dient te worden. Deze quickscan dient te worden uitgevoerd door een ter zake deskundig en erkend advies-bureau, met een duidelijk aantoonbare ervaring op het gebied van natuurwetgeving, ecologie en RO.

ruimtelijke onderbouwing perceel Hoofdweg 100/102 te Ederveen.
mei 2011

De quick-scan-rapportage van Foppen Advies van april 2011 leidt tot de conclusie dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. De Natuurbeschermingswetgeving is geen belemmering om de voorgenomen ontwikkeling daadwerkelijk te realiseren.

Wel dient een eventuele verwijdering van bomen of andere houtige beplanting rekening gehouden te worden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Deze werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

5.2. Archeologie/cultuurhistorie

Archeologie

De beleidsadvieskaart van de gemeente toont aan dat het plangebied een lage archeologische waarde kent, waarbij nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

De meldingsplicht aan Onze minister, namens deze voor de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1)

6 Milieuaspecten

6.1 Milieuzonering

Vanuit milieuzonering is de ontwikkeling van een bedrijfsbestemming naar woningbouw een verbetering in een gebied waarin overwegend woningen zijn gelegen. In zoverre is het dan ook een gunstige ontwikkeling. Wel wordt aandacht gevraagd voor het Trafo-huisje dat op het terrein aanwezig is. Volgens de VNG-brochure moet hiervoor een grootste hinderafstand met betrekking tot geluid in acht genomen worden. In het voorliggende bebouwingsvoorstel wordt deze afstand gehaald.

6.2 Wet geluidhinder

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs een verkeers- en spoorweg en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein mogelijk maken;
- middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit).

In bovenstaande situaties geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan. De maximale ontheffingswaarde bedraagt voor nieuwe woningen in stedelijk gebied in de zone van een bestaande weg 63 dB.

Situatieschets

In de directe omgeving van het plangebied Hoofdweg 100-102 in Ederveen liggen geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen. De aspecten industrie- en railverkeerslawaai zijn dan ook niet van invloed op de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Wel ligt rond het plangebied een aantal relevante wegen, te weten de Buurtweg en de Hoofdweg. De zonebreedte van de Buurtweg bedraagt 200 meter aan weerszijden van de weg. Hieruit volgt dat het

plangebied binnen de zone van de Buurtweg is gelegen. Voor de Hoofdweg geldt een 30 km/uur-regime waardoor deze weg geen wettelijke zone heeft en niet binnen de werkingssfeer van de Wet geluidhinder valt. Evenwel is de akoestische invloed van beide wegen op het plangebied onderzocht (rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – Bestemmingsplan Hoofdweg 100-102 te Ederveen' met kenmerk EV11.006 van 21 juni 2011).

Onderzoeksresultaten

Uit het onderzoek volgt dat ter plaatse van de woningen hoge geluidsniveaus optreden vanwege het wegverkeer over de Hoofdweg en de Buurtweg. Om de geluidsbelasting te reduceren is ondermeer onderzocht of het haalbaar is het snelheidsregime van de Buurtweg aan te passen (van 60 km/uur naar 30 km/uur) door het kombord in oostelijke richting te verplaatsen. Deze en andere bron- of overdrachtsmaatregelen zijn echter vanuit financieel, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt niet haalbaar. Daarom worden parallel aan de bestemmingsplanprocedure hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld vanwege het geluid van de Buurtweg. Aangezien voor de Hoofdweg een 30 km/uur-regime geldt, is de Wet geluidhinder voor dit wegvak niet van toepassing en kunnen vanwege het geluid van de Hoofdweg geen hogere waarden worden vastgesteld.

Aangezien de geluidsbelasting redelijkerwijs niet kan worden gereduceerd, dient in de procedure voor de omgevingsvergunning die de realisatie van de woningen mogelijk moet maken (toetsing Bouwbesluit), uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevel- en dakopbouw, zodat de norm voor het binnenniveau in de woningen wordt gerespecteerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouwwoningen binnen het plangebied vanwege de Hoofdweg en de Buurtweg redelijkerwijs niet kan worden gereduceerd tot de voorkeurswaarde. Voor het geluid afkomstig van de Buurtweg worden hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vastgesteld. Hiermee kan de ontwikkeling doorgang vinden.

6.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aangezien het aantal woningen binnen het plangebied Hoofdweg 100-102, Ederveen veel kleiner is dan 1.500 (in totaal 11 woningen), kan onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer achterwege worden gelaten.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

6.4 Externe Veiligheid (agv transportassen)

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicovolle inrichtingen. Over de wegen in en nabij Ederveen vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen binnen het plangebied.

6.5 Bodem

Uit uitgebreid historisch onderzoek is gebleken dat de locatie op voorhand niet onverdacht is. Om die reden dient door een extern bodemonderzoek de risico's nader in beeld te worden gebracht.

Het externe bodemonderzoek is uitgevoerd door Grondvitaal, kenmerk 1118132 en gedateerd: 29 juni 2011.

Op de locatie is een werkplaats aanwezig geweest. In deze werkplaats was een olievat in een stalen bak aanwezig. Het dak van de werkplaats bestaat uit asbesthoudend dakbeschot. Nabij de te realiseren woning is een transformatorhuisje aanwezig. De eigenaar heeft aan het onderzoeksbureau aangegeven dat de in de milieuvergunning vermelde olietank nooit aanwezig is geweest.

Het onderzoek is voor het gehele terrein is uitgevoerd conform de strategie voor onverdachte locaties uit de NEN5740. De plaats nabij de traforuimte is onderzocht conform de strategie voor een verdachte locatie met bekende plaats van voorkomen uit de NEN-5740. De plaats van de bovengrondse olietank is op basis van de verklaring van de eigenaar niet onderzocht. Aangezien de olietank volgens de vergunning in een stalen bak was geplaatst is dit niet zeer bezwaarlijk.

Tijdens het bodemonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen in de bodem waargenomen. Analytisch onderzoek is daarom achterwege gebleven.

De bovengrond van de transformatorruimte is onderzocht op minerale olie. Het grondwater op olie en aromaten. In zowel grond als grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Een transformatorhuisje is met name verdacht vanwege het gebruik PCB-houdende olie in het verleden. Een vervuiling hiermee manifesteert zich met name in de bovengrond. Het onderzoek had daarom moeten plaatsvinden op olie en PCB's in de bovengrond. Aangezien in het geheel geen olie is aangetoond, is aanvullend onderzoek op PCB's in dit geval niet noodzakelijk.

Op het terreindeel dat is onderzocht conform de strategie voor onverdachte locaties zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood, PAK en PCB's gemeten. In de ondergrond en het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het grondwater is direct na plaatsing van de peilbuis bemonsterd in plaats dat eerst een week rusttijd in acht is genomen. Dit is gedaan in verband met het spoedeisende karakter van het onderzoek. Aangezien geen verhoogde gehalten zijn aangetoond is herbemonstering niet zinvol.

Op basis van de resultaten van het onderzoek is het terrein geschikt voor het beoogde gebruik. Wel moet tijdens de sloop van de werkplaats aandacht besteed worden aan de grond eronder. Als hier sporen van olie zichtbaar zijn, dan is alsnog aanvullend onderzoek noodzakelijk.

6.6 Brandweer

Het plan voldoet aan de voorwaarden gesteld in de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" en aan het Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe/Vallei", dat regels stelt aan de opkomsttijd.

6.7 water

a. Riolering vuilwater

Voor het nieuwe blok van 4st appartementen t.p.v. pand Hoofdweg 100 moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuilwater moet worden aangesloten op het vuilwaterriool in de Hoofdweg.

Voor de 2st 2 onder 1-kap woningen t.p.v. pand Hoofdweg 102 moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op het vuilwaterriool in de Hoofdweg.

Voor het woningblok van 4st woningen én voor de alleenstaande woning moet een gescheiden rioleringssysteem worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op een door de Gemeente Ede - **voor rekening van de opdrachtgever** – aan te leggen riolering/drukriolering in de Buurtweg over een lengte van ca 82m¹. Hierbij moet ook de asfaltverharding van de Buurtweg worden vervangen.

Vuilwaterlozing uitvoeren in PP / PVC roodbruin RAL code 8023

b. Riolering regenwater

T.b.v. het nieuwe blok van 4st appartementen t.p.v. pand Hoofdweg 100 én de 2st 2 onder 1-kap woningen t.p.v. pand Hoofdweg 102 én het woningblok van 4st woningen én voor de alleenstaande woning moet op eigen terrein een regenwaterriool in de verharding worden aangelegd, die op zijn beurt wordt aangesloten op de ten zuiden van de Buurtweg lopende sloot. Voor het kruisen van deze leiding met de Buurtweg moet een recht van rioollegging worden gevestigd bij gemeente Ede. Voor het aansluiten van dit regenwaterriool op de sloot moet door de opdrachtgever een keurvergunning worden aangevraagd bij het waterschap Vallei & Eem. Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs code 7037

c. Hoogten

Om inzicht te krijgen in de af- en ontwatering van de percelen en de aansluitingen op de belendende percelen zal een hoogtemeting moeten worden uitgevoerd. Het bepalen van de vloerpeilen van de gebouwen zal in overleg met de Gemeente moeten plaatsvinden.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een ontwikkeling die volledig op particuliere grond plaatsvindt. Er worden geen andere kosten gemaakt dan die uit de te betalen leges worden gedekt. Er hoeft dus geen exploitatieplan gemaakt te worden. Wel dient de afwenteling van mogelijke planschaderisico's in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (richting initiatiefnemer) te worden vastgelegd.

8. Inspraak en vooroverleg

Reactie Inspectie Ruimtelijke Ordening Oost:

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een nationaal landschap. Om die reden behoeft het planvoornemen niet aan de Inspectie te worden voorgelegd.

Reactie Provincie Gelderland:

De locatie ligt nét niet in de zoekzone wonen, terwijl ook geen sprake is van "Bestaand bebouwd gebied". Er is, gelet op de aansluiting van het terrein op beide genoemde gebieden, evenwel aanleiding om de (provinciale) verordeningskaarten op het voorgenomen plan aan te passen. Planologische medewerking valt te ondersteunen, nu met de planopzet een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de nabij gelegen ecologische zone.

Reactie Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie Waterschap Vallei en Eem

Het Waterschap is accoord met de Waterparagraaf zoals in deze plantoelichting verwoord.