

Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied

"Apeldoornseweg 210 te Otterlo"

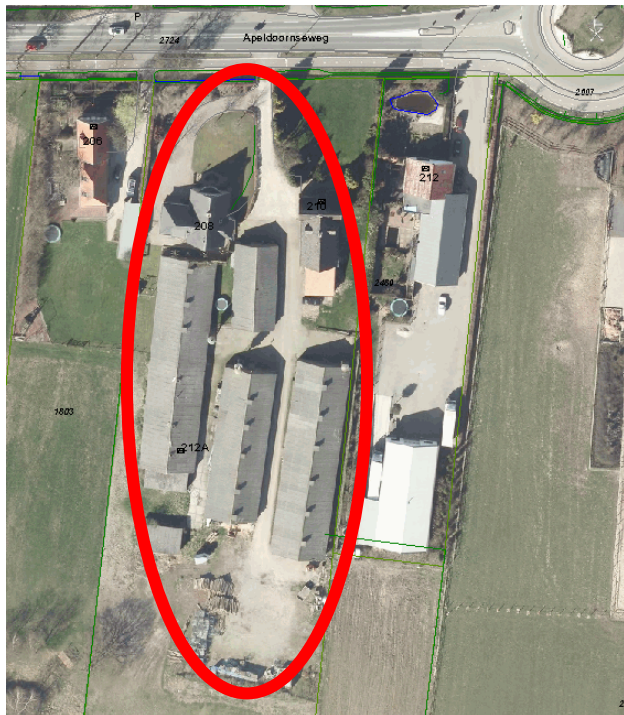
Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	
Hoofdstuk 1	Planbeschrijving.....
1.1	Inleiding
1.2	Huidig gebruik.....
1.3	Planbeschrijving
1.4	Landschappelijke inpassing.....
Hoofdstuk 2	Beleidskader
2.1	Provinciaal beleidskader.....
2.2	Gemeentelijk beleidskader
2.3	Conclusie
Hoofdstuk 3	Onderzoeksresultaten.....
3.1	Milieuzonering.....
3.2	Geluidhinder
3.3	Luchtkwaliteit
3.4	Externe veiligheid
3.5	Brandweer
3.6	Bodem
3.7	Water
3.8	Soortbescherming
3.9	Gebiedsbescherming.....
3.10	Cultuurhistorie en Archeologie
Hoofdstuk 4	Juridische opzet.....
4.1	Algemeen.....
4.2	Hoofdopzet
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid
5.1	Algemeen.....
5.2	Economische uitvoerbaarheid
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Voorliggend plan voorziet in een planologische regeling om op het perceel Apeldoornseweg 210 te Otterlo een houtzagerij mogelijk te maken. Het perceel ligt ten westen van de kern van Otterlo in het agrarisch buitengebied.



Namens de houtzagerij Pluim Otterlo B.V. te Otterlo heeft Schoonderbeek en Partners Advies B.V. (SPA) een verzoek ingediend voor functieverandering op het perceel Apeldoornseweg 210 te Otterlo. De functieverandering betreft het toestaan van een houtzagerij met bedrijfswoning met een oppervlakte van bedrijfsbebouwing van 1.500 m² ter plaatse van een huidige agrarische bestemming. De structuurvisie Otterlo biedt ruimte voor woningbouw op de vrijkomende locatie.

Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 van de gemeente Ede.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan de voorwaarden van het bestemmingsplan is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Voor een aanvullende uiteenzetting van het geldende beleid in het agrarisch buitengebied wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012.

1.2 Huidig gebruik

Het bedrijf Pluim is gevestigd aan de rand van het dorp Otterlo en het Natuurgebied Veluwe. Het perceeloppervlak bedraagt 4.800 m², waarvan 700 m² is bebouwd. Dit bedrijf heeft op de huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden. De firma Pluim wordt door twee broers geëxploiteerd. Daarnaast zijn er nog twee á drie werknemers. Het is een klein bedrijf, maar bij hervestiging heeft het veel ruimte en vooral voor buitenopslag (ongeveer 0,5 hectare) nodig.

De firma Pluim heeft aan de Apeldoornseweg een oude boerderij gekocht. De nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen worden verhuurd en daarin worden kalveren gemest. De bestaande woning is inmiddels vervangen door een nieuwe en de oorspronkelijk aanwezige woning moet nog worden gesloopt. Voordat het perceel in gebruik genomen mag worden zal deze woning gesloopt moeten worden. De agrarische bebouwing moet in zijn geheel gesloopt worden en zal vervangen moeten worden. Dit in verband met de te realiseren zaaglijn met de hiervoor benodigde hefwerktuigen.

De benodigde bebouwingsoppervlakte bij hervestiging bedraagt 1.500 m². Het perceel is 55 meter breed. Vanaf de Apeldoornseweg gerekend zal het te bestemmen perceel voor de houtzagerij 220 meter lang zijn.

De houtzagerij koopt bomen (douglas) van het natuurgebied de Veluwe, waarvan 70 procent uit de omgeving Uddel/Harskamp. Na het verzagen wordt het hout via tussenhandel als tuin- en pallethout verkocht.

1.3 Planbeschrijving

De gebroeders Pluim wil de huidige agrarische bestemming omzetten naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming. De structuurvisie Otterlo biedt ruimte voor woningbouw op de vrijkomende locatie.

De noodzaak om het bedrijf te verplaatsen zit hem in het feit dat Pluim in het kader van de milieuregelgeving voorzieningen moet treffen. Dit houdt onder meer in dat alle werkzaamheden onder dak moeten plaatsvinden en de huidige opslag moet uit het oogpunt van brandveiligheid gehalveerd worden. Met andere woorden bij handhaving van de huidige capaciteit moet zowel het gebouw als terrein drastisch worden uitgebreid. Het bedrijf moet voor haar voortbestaan zo spoedig mogelijk over een nieuwe zaaglijn met een automatische sorteerinrichting beschikken. Daarnaast is de huidige locatie ingeklemd tussen de woonbebouwing van Otterlo en de Veluwse bossen. De vrijkomende locatie zal voor de plaatselijke woningbehoefte worden benut.

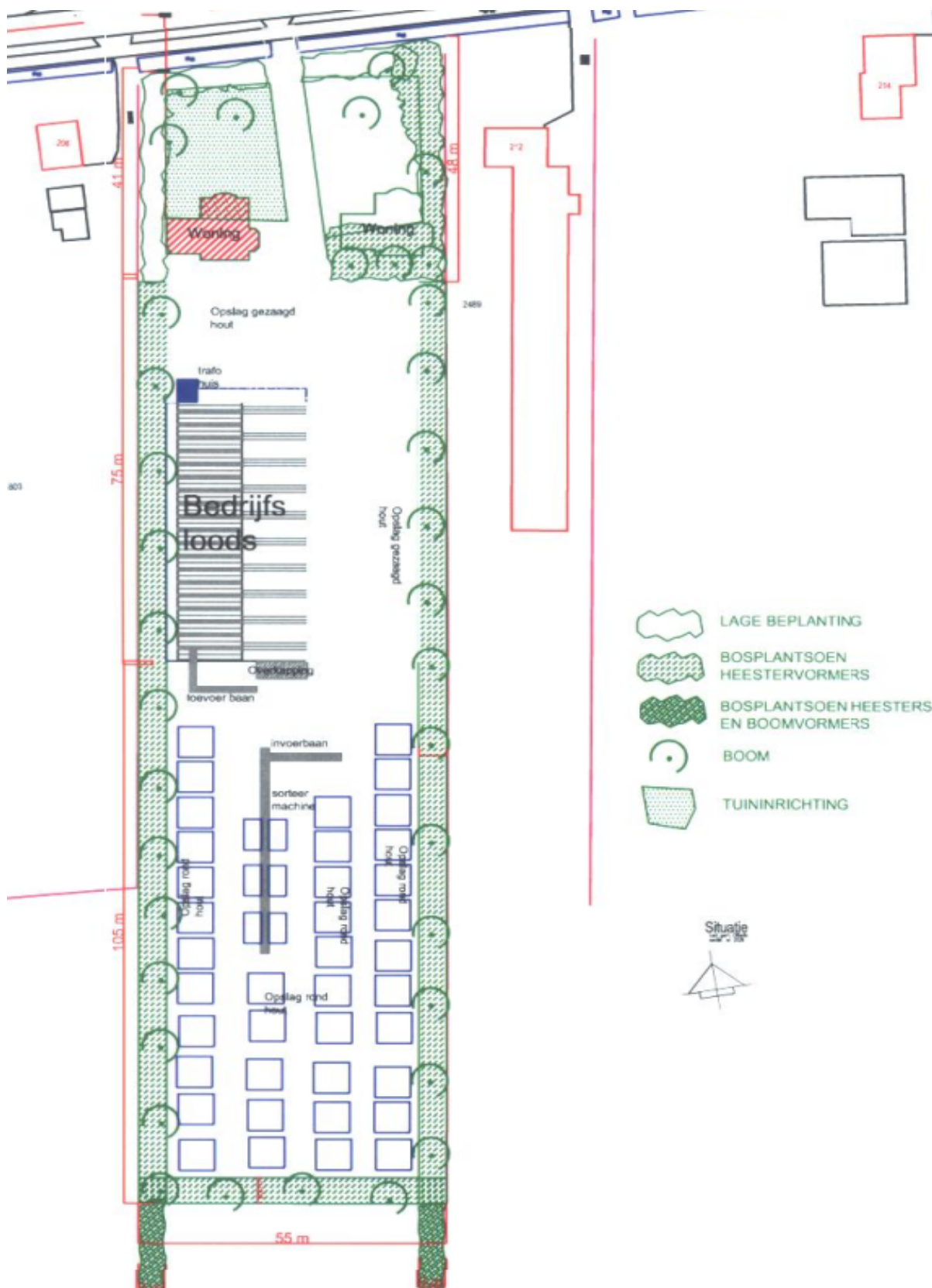
1.4 Landschappelijke inpassing

De gronden rondom het perceel Apeldoornseweg 210 zijn nu in gebruik als agrarisch bouwperceel. Er zijn op dit moment vijf bedrijfsgebouwen en twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig. Het beoogde plan brengt met zich dat het bedrijfsp perceel in zuidelijke richting wordt uitgebreid. Hierdoor vindt geen versnippering van agrarische percelen plaats en past de herziening binnen de bestaande landschapsstructuur.

Op dit moment zijn er zeven agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig met een totale oppervlakte van ongeveer 2.650 m². Alle overblijvende bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van leegstaande bebouwing. De nieuwe bedrijfsbebouwing bedraagt in totaal 1.500 m². Deze maat is nodig vanwege de lengte die nodig is voor de zaagmachinerie. Gelet op een doelmatige bedrijfsvoering in combinatie met de reductie van de agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing is deze maat aanvaardbaar.

landschappelijke inpassing

SPA heeft een schets landschappelijke inpassing aangeleverd. Daarop is te zien op welke wijze de nieuwbouw wordt ingepast. Het gehele perceel wordt aan weerszijden ingepast door een 5 meter brede groenstrook die wordt ingericht als bosplantsoen met bomen. Deze groenstroken worden doorgetrokken tot aan de beek. Aan de straatzijde is sprake van een royaal voorterrein dat als tuin wordt ingericht. De woning is op 35 meter afstand van de weg geprojecteerd. Vanwege deze inpasbaarheid is de bedrijfsloods zo ver mogelijk van de Apeldoornseweg geplaatst. Op de volgende pagina is de landschappelijke inpassing weergegeven.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

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.

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 gemaakt van deze afwijkmogelijkheid. Zie voor nadere uitleg met betrekking tot de regionale beleidsinvulling paragraaf 2.1.2.

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. 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.

2.1.2. 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 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 2.600 m². Gezien bovenstaande gestaffelde sloopregeling moet er daarom maximaal 5.000 m² aan niet-agrarische bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd. Op dit punt voldoet het plan dus niet aan de Regionale beleidsinvulling.

Er zijn drie redenen om van de Regionale beleidsinvulling af te wijken. Ten eerste is in de afbakening van de beleidsinvulling aangegeven dat het niet gericht is op functieverandering naar niet-agrarische bedrijven die na de functieveranderingsregeling groter worden dan 1.000 m². In die zin kan de beleidsinvulling niet onverkort worden toegepast omdat het voorliggende bestemmingsplan ziet op een functieverandering die groter is dan 1.000 m².

De tweede reden is dat voor het uitgangspunt welk beleid van toepassing is het tijdstip van het ter inzage leggen van een ontwerp-besluit bepalend is. Het ontwerp van het bestemmingsplan is reeds in 2006 ter inzage gelegd. Diengevolge geldt het toen geldende ruimte-voor-ruimte beleid. De regionale beleidsinvulling is in 2008 vastgesteld. De beleidsinvulling kan ook om die reden niet onverkort worden toegepast.

Wel kan gesteld worden dat de algemene ontsteningsdoelstelling die ten grondslag ligt aan de regionale beleidsinvulling door het voorliggende plan gehaald wordt. In die zin dat er per saldo bebouwing verdwijnt uit het buitengebied. Hoewel de marge klein is past het toch binnen de algemene beleidsdoelstelling van het buitengebied om de bebouwingsdruk te verminderen.

Daarnaast heeft de provincie ook aangegeven de vestiging van het bedrijf Pluim een specifiek geval is maar ook aanvaardbaar is omdat het rechtstreeks in het landelijke gebied kan worden toegestaan. Hierbij is in aanmerking genomen dat het om plaatselijke grondstof (hout komt uit de Veluwe bossen) gaat, de afnemers uit de directe omgeving komen en bovendien kan het bedrijf zorgvuldig in het waardevolle landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing van het bedrijf dient in het plan als een voorwaarde te worden opgenomen.

2.1.3 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 vier van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.

Het plangebied 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. Niet-agrarisch functies kunnen alleen worden toegestaan als deze de agrarisch bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren.

In het voorliggende plan is dat niet het geval. De vestiging van een niet-agrarisch bedrijf van deze omvang verzet zich niet tegen dit beleidsuitgangspunt.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Apeldoornseweg 210 te Otterlo ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. Het perceel heeft de bestemming Agrarisch met de aanduiding agrarisch bedrijf middelgroot. Omdat er een niet-agrarische functie wordt gerealiseerd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.2.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

Voor wat betreft de vestiging van niet-agrarische bedrijven in de plaats van voormalige agrarische bedrijven sluit de structuurvisie 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. Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de voornoemde beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

2.3 Conclusie

De functieverandering van het perceel Apeldoornseweg 210 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 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.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *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).

3.1.2 *Situatie plangebied*

De locatie Apeldoornseweg 210 is gelegen in verwevingsgebied. Omdat momenteel sprake is van een intensieve veehouderij met een milieuvergunning, worden bij functieverandering de bestaande en nieuw te bouwen woning(en) aangemerkt als bedrijfswoning bij intensieve veehouderij. Voor dergelijke objecten geldt een vaste afstand van 50 meter. Aan de vaste afstand van 50 meter wordt ruimschoots voldaan.

Inwilliging van het verzoek betekent de omzetting van een woning bij een intensieve veehouderij in een woning bij een landelijk bedrijf. Voorts zullen de stallen worden gesloopt en deels worden vervangen door een bedrijfsruimte, waarin gedurende de dag personen aanwezig zijn. Zowel de woning als deze bedrijfsruimte merken wij aan als een voormalige bedrijfswoning. Daarnaast brengt de herziening geen extra belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven met zich mee.

Ten aanzien van de omliggende woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om te waarborgen dat de vestiging van de houtzagerij in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Uit dat onderzoek blijkt dat vanwege de beoogde opslag van hout er geen onevenredige geluidhinder optreedt voor omliggende woningen. Doordat de opslag van hout kan variëren is ervoor gekozen om wanden te plaatsen tegen de houtopslag zodat sprake is van een permanente afscheiding van het bedrijfsgedeelte ten opzichte van omliggende woningen.

3.1.3 *Conclusie*

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder

3.2.1 *Wettelijk kader*

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 verkeers- en spoorwegen 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:

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

3.2.2 *Situatie plangebied*

Het plan beoogt geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk te maken. Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig.

3.2.3 *Conclusie*

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

3.3 **Luchtkwaliteit**

3.3.1 *Wettelijk kader*

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

3.3.2 *Situatie plangebied*

In de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn geen gespecificeerde NIBM-grenzen opgenomen voor (de realisatie) van een niet-agrarisch bedrijf. Voor een houtzagerij is de bepalende bron voor luchtverontreiniging de bezoekende voertuigen.

Het voormalige ministerie van VROM heeft in samenwerking met Infomil een rekentool ontwikkeld om eenvoudig te kunnen bepalen of een plan niet in betekende mate bijdraagt. Deze rekentool berekent de toename van de concentraties luchtverontreinigende stoffen op basis van de toename van het aantal verkeersbewegingen.

Als uitgangspunt is gehanteerd dat het aantal bezoekende voertuigen gemiddeld per dag zeker niet meer zal zijn dan 200 voertuigen (400 bewegingen). Uit de rekentool volgt dat bij een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen de planbijdrage niet in betekende mate bijdraagt aan de lokale luchtkwaliteit.

3.3.3 *Conclusie*

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

3.4 **Externe veiligheid**

3.4.1 *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.

3.4.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

3.4.3 Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.5 Brandweer

3.5.1 Beleidskader

Ruimtelijke plannen worden 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 daarnaast het 'Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 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.

3.6.2 Situatie plangebied

Uit het historisch onderzoek dat is uitgevoerd op de locatie zijn geen aanwijzingen gevonden die er op duiden dat op de locatie bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

De locatie is gelegen in een zone waar op basis van de bodemkwaliteitskaart vrijstelling van de onderzoeksplicht mogelijk is. Er is echter al een bodemonderzoek uitgevoerd (Midden Nederland Milieu BV, kenmerk vo/vdb/200017 van 24 mei 2000).

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond plaatselijk (zeer) licht verontreinigd is met PAK. In de overige monsters van de bovengrond en ondergrond is geen van de stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom. Dit geeft echter geen aanleiding om nader bodemonderzoek uit te voeren.

3.6.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is qua bodemkwaliteit voldoende uitvoerbaar.

3.7 Water

3.7.1 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

3.7.2. *Conclusie:*

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

3.8 Soortbescherming

3.8.1 *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 nodig hebben. 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.

3.8.2 *Situatie plangebied*

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt onderkomen aan algemene broedvogels. In het te slopen woonhuis broeden enkele huismussen onder de dakpannen. Tijdens het veldbezoek is één braakbal van steenuil aangetroffen op de zolderruimte van het te slopen woonhuis. In de te slopen stallen kunnen ervogels als zwarte roodstaart en witte kwikstaart nestgelegenheid vinden. Het te slopen woonhuis is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen als gewone dwergvleermuis en laatvlieger.

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal algemene soorten grondgebonden zoogdieren. Incidenteel kunnen algemene amfibieënsoorten (landhabitat) als bruine kikker en gewone pad binnen de onderzoekslocatie voorkomen. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, en de stallen en woning buiten het broedseizoen worden gesloopt, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Tevens heeft het ecologisch onderzoek uitgewezen dat de voorgenomen ingrepen niet leiden tot het overtreden van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet ten opzichte van de verschillende soorten vleermuizen.

3.8.3 *Conclusie*

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.9 Gebiedsbescherming

3.9.1 *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.

3.9.2. Situatie plangebied

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

3.9.3. Conclusie

Het optreden van (significant) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen, habitatrichtlijnsoorten en vogelrichtlijnsoorten van het Natura 2000-gebied de Veluwe kan *met zekerheid* worden uitgesloten.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1 Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen.

Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988.

Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een ruimtelijke plan 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 plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2 Situatie plangebied

De bebouwing wordt opgericht op de plaats waar de voormalige agrarische bebouwing gesitueerd is. Dit geeft aan dat de grond dermate geroerd is dat de trefkans op het vinden van archeologische waarden vrijwel nihil is. Een nader archeologisch onderzoek kan om die reden achterwege blijven.

3.10.3. Conclusie

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

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 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.

4.2 Hoofdopzet

De regels van het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 2012 worden onverkort overgenomen. Met dien verstande dat voor de houtzagerij expliciet bepaald wordt dat er maximaal 1.500 m² aan bedrijfsbebouwing opgericht mag worden.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 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 gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 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. In 2006 heeft het overleg met de provincie plaatsgevonden. Daarbij adviseerde de provincie het volgende:

“Gelet op het vorenstaande (verwezen wordt naar de tekst op bladzijde 60 van het streekplan Gelderland 2005) is de vestiging van het bedrijf Pluim een specifiek geval en is aanvaardbaar, omdat het rechtstreeks in het landelijke gebied kan worden toegestaan. Hierbij is in aanmerking genomen dat het om plaatselijke grondstof (hout komt uit de Veluwe bossen) gaat, de afnemers uit de directe omgeving komen en bovendien kan het bedrijf zorgvuldig in het waardevolle landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing van het bedrijf dient in het plan als een voorwaarde te worden opgenomen.”

De landschappelijke inpassing wordt behandeld in paragraaf 1.4. Wij zijn van mening dat hiermee voldoende tegemoet wordt gekomen aan het uitgangspunt van de provincie om de opslag zorgvuldig in te passen.

De VROM-inspectie heeft het volgende vooroverlegadvies gegeven:

Positief sta ik tegenover het feit dat het bedrijf verplaatst wordt uit een milieuhinderlijke locatie nabij een woonwijk en dat er een beëindiging van een veehouderij plaats vindt. Echter ik heb ook een paar kritische aantekeningen bij voornoemd plan. De nieuwe locatie is gelegen in het agrarisch gebied van de gemeente Ede. Het agrarisch gebied laat nieuw vestiging van niet aan het buitengebied gebonden industriële activiteiten niet toe.

De Vijfde Nota R.O. zegt hierover dat vrijkomende agrarische bebouwing (voor zover deze past binnen het landschap) benut kan worden voor kleinschalige functies. Een houtzagerij, met de nodige verkeersbewegingen, kan naar mijn mening niet gezien worden als een kleinschalige functie.

Met betrekking tot de milieuhygiënische inpasbaarheid merk ik op dat het bedrijf op de rand zit van het maximaal toelaatbare geluid. Dit zou betekenen dat er, om te voorkomen dat er voor de zes woningen die binnen een afstand van 100 meter van het bedrijf zouden komen te liggen, in de nabije toekomst geen enkele ontwikkeling plaats kan vinden die mogelijk hinder veroorzaken.

Het bedrijf komt dan in dezelfde situatie als waar het zich nu in bevindt.

Kortom naar mijn mening is het beter dat er voor de houtzagerij een meer geschiktere plaats wordt gezocht, op ruime afstand van de woonbebouwing en bij voorkeur op een industrieterrein met een goede ontsluiting.

Als reactie geven wij aan dat wij het standpunt van de ambtelijke diensten van de provincie delen dat het bedrijf, mits zorgvuldig ingepast, passend is in het buitengebied. In paragraaf 1.4 wordt hierop uitgebreid ingegaan.

Voorts wijzen wij de inspecteur er op, dat de aan het akoestische onderzoek ten grondslag liggende bedrijfssituatie een aanzienlijke verbetering voor het bedrijf betekent ten opzichte van de huidige situatie aan de Zandingsweg. Dat het bedrijf “in dezelfde situatie (zou komen) als waar het zich nu in bevindt” zien wij daarom niet in. Direct grenzend aan de dorpsbebouwing zijn er geen locaties die geschikter zijn dan de locatie aan de Apeldoornseweg; overal zal de woonbebouwing hinder ondervinden van de bedrijvigheid van de houtzagerij.

Verplaatsing op enige afstand van het dorp in de richting van de Veluwe is uitgesloten. Locaties op enige afstand aan de westzijde van het dorp (de waterzuivering, bij de rotonde) zijn ook agrarisch buitengebied en dus vergelijkbaar met de situatie aan de Apeldoornseweg. De waterzuivering kent als extra nadeel dat deze voor vrachtverkeer slecht te bereiken is.