

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied, Lunteren, Barneveldseweg 39a

Functieverandering van agrarische cultuurgrond naar een bouwvlak ten behoeve van een agrarische functie (kwekerij)

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0228.BP2013AGBG0009-0201
NL.IMRO.0228.
NL.IMRO.0228.BP2013AGBG0009-0301

planstatus

datum:
16 juli 2013
--
10 oktober 2013

status:
ontwerp
gewijzigd
vastgesteld

Bijlagen

Akoestisch onderzoek, rapportnummer S.13.109.01 van 5 juli 2013. Adviesbureau de Haan BV
Landschappelijk inrichtingsplan d.d. 2 juli 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	4
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Landschappelijke inpassing	4
3.1 Milieuzonering	9
3.2 Geluidhinder	10
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Externe veiligheid	11
3.5 Brandweer	12
3.6 Bodem	13
3.7 Water	13
3.8 Soortbescherming	14
3.9. Gebiedsbescherming	14
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	15
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid	18
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Barneveldseweg 39a te Lunteren, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het betreft een perceel agrarisch gebied dat vroeger behoorde bij het agrarische bedrijf op het perceel Barneveldseweg 43. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie F nummers 3004 en 3363. In de afgelopen tien jaar is dit perceel agrarische cultuurgrond in gebruik genomen voor kwekerijactiviteiten, hetgeen inmiddels is uitgroeid tot een volwaardige agrarische activiteit. Een deel van de vergunde bebouwing ten behoeve van de kwekerij is opgenomen binnen het bouwvlak van Barneveldseweg 43. De activiteiten op het perceel Barneveldseweg 39a zijn afzonderlijk vergund (milieuvergunning). Met dit bestemmingsplan wordt een zelfstandige bestemming (bouwvlak) opgenomen voor de kwekerij met bijbehorende bedrijfswoning.



Ligging perceel

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. Een klein gedeelte (huidige bebouwing) is gesitueerd binnen het bouwvlak van Barneveldseweg 43. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: 'Waarde – archeologie 2', 'Waarde – Cultuurhistorische landschapswaarde', 'Waarde – Ecologische Hoofdstructuur', 'Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen' en 'reconstructiezone – verwevingsgebied'.

Op het perceel is op dit moment circa 217 m² aan bebouwing aanwezig. Deze bebouwing maakt planologisch onderdeel uit van het perceel Barneveldseweg 43.

1.3 Planbeschrijving

Het bestemmingsplan wordt als volgt gewijzigd. Het perceel Barneveldseweg 39a wordt planologisch afgesplitst van het perceel Barneveldseweg 43. Op het eerstgenoemde perceel is in de afgelopen tien jaar een zelfstandige kwekerij ontstaan waarvoor een zelfstandige bestemming met bijbehorend bouwvlak wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Enkele jaren geleden is ten behoeve van de kwekerij nieuwe bebouwing vergund binnen het agrarisch bouwvlak van Barneveldseweg 43 (circa 217 m²). Deze bebouwing wordt in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen binnen het nieuwe bouwvlak van de kwekerij op het perceel Barneveldseweg 39a.



Afbeelding geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012

Het plan voorziet in een zelfstandig bouwvlak voor de bestaande kwekerij. Daarvoor wordt circa 250 m² bedrijfsbebouwing toegevoegd en een agrarische bedrijfswoning. In totaal bedraagt de bedrijfsbebouwing 467 m² (250 + 217).

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Deze landschappelijke inpassing is van doorslaggevende betekenis voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan. Om deze reden wordt de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.

Het perceel wordt als volgt ingepast.

De kwekerij ligt in het heide- en broekontginningslandschap ten noorden van Lunteren, langs een belangrijke lijn in het buitengebied (Barneveldseweg). Ten noorden van het perceel ligt een oud erf, Groot Scharrenburg.

De ligging van het bouwvlak en het inrichtingsplan passen bij het karakter van het heide- en broekontginningslandschap. Zo ontstaat een mooi erf, temidden van kwekerij.

- het heide- en broekontginningslandschap kenmerkt zich op deze locatie door langerechte, regelmatige verkaveling dwars op de Barnveldseweg. Het bouwvlak ligt zodanig op het perceel, dat aan de zuidkant een zichtlijn naar het westen mogelijk blijft. Ook de nokrichting dwars op de weg past in dit landschapstype.
- het bouwvlak ligt verder naar achteren vanwege de geluidcontour van de weg. Voordeel van deze ligging is dat beter zicht op Groot Scharrenburg mogelijk is. Er blijft sprake van een compact erf.
- de houtsingel op de noordelijke kavelgrens versterkt de landschappelijke lijnen in oost-westrichting en zorgt voor een goede afscherming richting het agrarisch bedrijf aan de noordkant
- de tuin van Groot Scharrenburg krijgt een streekeigen haag, passend bij het karakter van een oud erf. Ook de eigen kavel wordt omzoomd met een haag.
- de bomenrij langs de Barnveldseweg wordt aangevuld ter versterking van deze oude ontginningslijn.

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

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



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het rijk, provincie Gelderland en de gemeente Ede.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1. Sturctuurvisie infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Doelen

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande beschrijving blijkt dat deze rijksstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het plangebied geen concrete doelstellingen vanuit rijksniveau worden opgelegd.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

Het rijksbeleid is nader vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee direct rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de de kwekerij met bedrijfswoning. Daarbij wordt opgemerkt dat het aspect over de Ecologische Hoofdstructuur in het plan is uitgewerkt in paragraaf 3.9.

2.3 Provinciaal beleidskader

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreft het Streekplan Gelderland 2005. Daarnaast zijn diverse onderwerpen geconcretiseerd in enkele streekplanuitwerkingen. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is verder in 2010 provinciale verordening vastgesteld.

2.3.1. 'Streekplan Gelderland 2005' en 'Ruimtelijke verordening Gelderland'

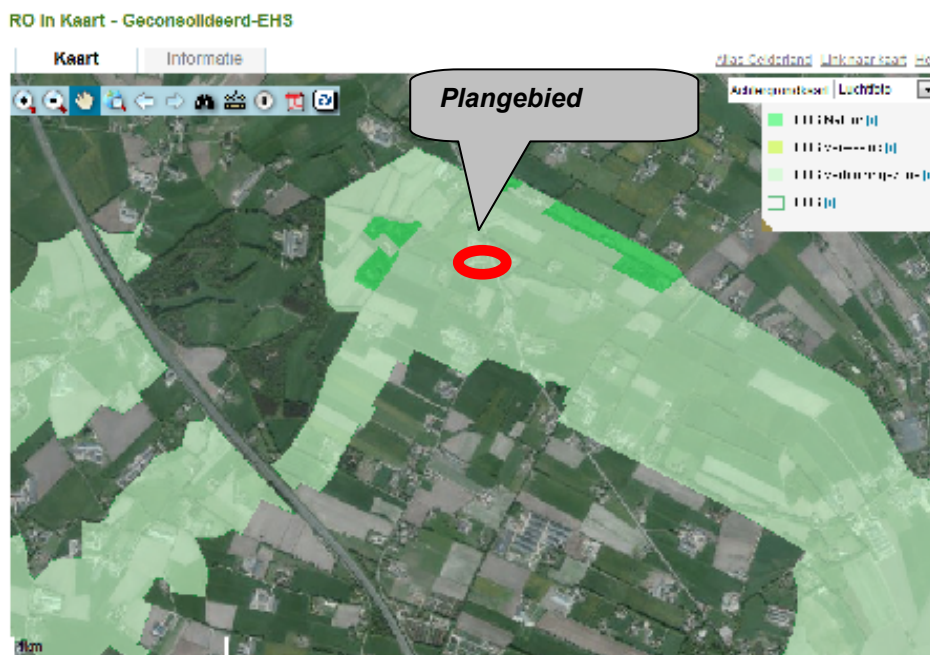
Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008. Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2, lid 1 van de Wro.

Naast het streekplan Gelderland 2005 kan de provincie bij of krachtens een verordening regels stellen omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingplannen. Het gaat hierbij uitsluitend om regels die betrekking hebben op provinciale belangen. De provincie heeft op 15 december 2010 de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld, hetgeen op onderdelen is herzien op 27 juni 2012 en 19 december 2012.

In het provinciale beleid is het toegestaan om in het agrarisch buitengebied grondgebonden melkveebedrijven en akkerbouw toe te staan (paragraaf 2.9.3). Een kwekerij zonder glastuinbouw is vergelijkbaar met de ruimtelijke effecten van een akkerbouw. In het provinciale beleid wordt glastuinbouw niet toegestaan. Voor het onderhavige plangebied is het verder van belang dat het perceel is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur (verbindingszone). In paragraaf 3.9 wordt hier nog verder op ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur



2.3.2 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.

De locatie Barneveldseweg 39a 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.

2.4 Gemeentelijk beleidskader

2.4.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied Ede 2012"

Het perceel Barneveldseweg 39a te Lunteren ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 4 oktober 2012. Het perceel heeft een agrarische bestemming zonder bouwvlak (agrarische cultuurgrond). In de toelichting van het bestemmingsplan is beschreven dat zeer terughoudend wordt omgegaan met nieuwvestiging van agrarische bedrijven. Hervestiging op bestaande agrarische bouwvlakken is het uitgangspunt. Deze beleidskeuze sluit aan bij de huidige ontwikkelingen binnen de agrarische sector waarbij veel kleine bedrijven genoodzaakt zijn om te stoppen vanwege schaalvergroting. Daarmee zijn voor nieuwe initiatieven voldoende locaties beschikbaar in het agrarisch buitengebied.

Het onderhavige plan is een uitzondering op bovenstaand beleidskader. Het verzoek is namelijk al geruime tijd geleden bij de gemeente ingediend en besproken met het voorgaande bestuur. Daarbij zijn verwachtingen gewekt dat in het nieuwe bestemmingsplan (actualisatieplan van 2011) de kwekerijactiviteiten als zelfstandig bedrijf wordt bestemd. Enkel dit gegeven kan planologisch nog geen aanleiding geven om een bestemmingsplan te wijzigen. In overleg met de eigenaar/verzoeker is onderzocht of via maatwerk tot een oplossing kan worden gekomen. Vanwege de bijzondere situatie zijn met de verzoeker/eigenaar afspraken gemaakt dat het verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is onder de voorwaarde dat elders in het agrarisch buitengebied de nieuwe bebouwing wordt gecompenseerd door sloop van oude stallen (ca. 500 m² sloop). Dit wordt in het bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Verder wordt de locatie landschappelijk goed ingepast, hetgeen in paragraaf 1.4 uitvoerig is beschreven. Met het voorgaande kan planologische medewerking worden verleend.

2.4.2 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.

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*

Het plangebied (Barneveldseweg 39a) heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het noordelijk gelegen agrarische perceel Barneveldseweg 43. Aan de noord-oostzijde ligt direct aan het plangebied een burgerwoning (Barneveldseweg 41) en aan de oostzijde van het plangebied ligt op circa 100 meter afstand een agrarisch bedrijf van een derde (Barneveldseweg 80). Deze afstand is gemeten vanaf het nieuw te projecteren bouwvlak van de kwekerij.

Geurhinder

Op 12 april 2012 is een omgevingsvergunning (activiteit milieu) verleend voor het perceel Barneveldseweg 43. De aanvraag betrof het reviseren van de veehouderij, inclusief de activiteiten voor de kwekerij. In dit kader is de geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten berekend met behulp van het model V-stacks Vergunning. Daaruit kan worden vastgesteld dat de geurbelasting op het dichtstbij gelegen geurgevoelige object (Barneveldseweg 41) onder de wettelijke norm blijft. Het planologisch afsplitsen van de kwekerij, inclusief extra bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning, heeft dan ook geen extra nadelige gevolgen voor Barneveldseweg 41.

Het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning voor de afgesplitste kwekerij moet worden aangemerkt als een gevoelig object voor de omliggende agrarische bedrijven. Gelet op de situering van de nieuwe bedrijfswoning en de afstand ten opzichte van de omliggende agrarische bedrijven, is daarvoor het agrarische bedrijf Barneveldseweg 43 van belang. Vastgesteld moet worden dat de nieuwe bedrijfswoning op grotere afstand ligt dan het bestaande gevoelige object Barneveldseweg 41, hetgeen reeds is onderzocht en beoordeeld in de omgevingsvergunning van 12 april 2012. Dat betekent dat de nieuwe bedrijfswoning voldoet aan de wettelijke norm. Verder is voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarische bedrijf Barneveldseweg 43 de ligging van de burgerwoning Barneveldseweg 41 maatgevend. Het toevoegen van een nieuwe bedrijfswoning voor de kwekerij leidt daarmee niet tot extra uitbreidingsbeperkingen van Barneveldseweg 43.

Geluid en fijnstof

Het aspect geluidshinder en fijnstof afkomstig van de activiteiten op het perceel zijn ook beoordeeld in de verleende omgevingsvergunning van 12 april 2012. Het planologisch afsplitsen van de activiteiten van de kwekerij leidt niet tot een toename van de geluidshinder en fijnstof. Het toevoegen van extra bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning ten behoeve van de kwekerij leidt evenmin tot extra geluidshinder en fijnstof.

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). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs (spoor)wegen 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 de aanleg van een gemeentelijke of provinciale weg of een industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande gemeentelijke of provinciale weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 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 (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.2.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de toevoeging van een woning in de geluidszone van de Barneveldseweg (buiten de bebouwde kom, snelheidsregime 80 km/uur, zonebreedte 250 meter). Daarom dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Bij de aanvraag is een akoestisch onderzoek gevoegd (rapportnummer S.13.109.01 van 5 juli 2013, opgesteld door Adviesbureau de Haan). Dit onderzoek is getoetst en akkoord bevonden. De conclusies zijn als volgt:

- De geluidsbelasting van de nieuwe woning vanwege de Barneveldseweg bedraagt ten hoogste 52 dB;
- Hiermee wordt niet aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) voldaan, maar wel aan de maximale ontheffingswaarde (58 dB voor een nog niet geprojecteerde agrarische bedrijfswoning die ter plaatse noodzakelijk is vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf);
- Geluidsmaatregelen aan de weg (toepassen geluidreducerend asfalt) zijn vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Het plaatsen van geluidsschermen is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk;
- Om de woning te kunnen realiseren dient een hogere waarde procedure gevoerd te worden.

3.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de bedrijfswoning. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure dient een hogere waarde procedure gevoerd te worden. Als basis wordt hiervoor gebruik gemaakt van het reeds aangeleverde akoestisch onderzoek.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient een bouwakoestisch onderzoek bijgevoegd te worden waarin staat vermeld of en zo ja welke extra isolatievoorzieningen getroffen dienen te worden om aan de norm uit het Bouwbesluit voor het

binnenniveau in de woning te kunnen voldoen. Kosten voor deze isolatievoorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

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.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige vervuulende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

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. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.3.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op het perceel wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

3.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woning en de wijziging van het bestemmingsplan.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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:

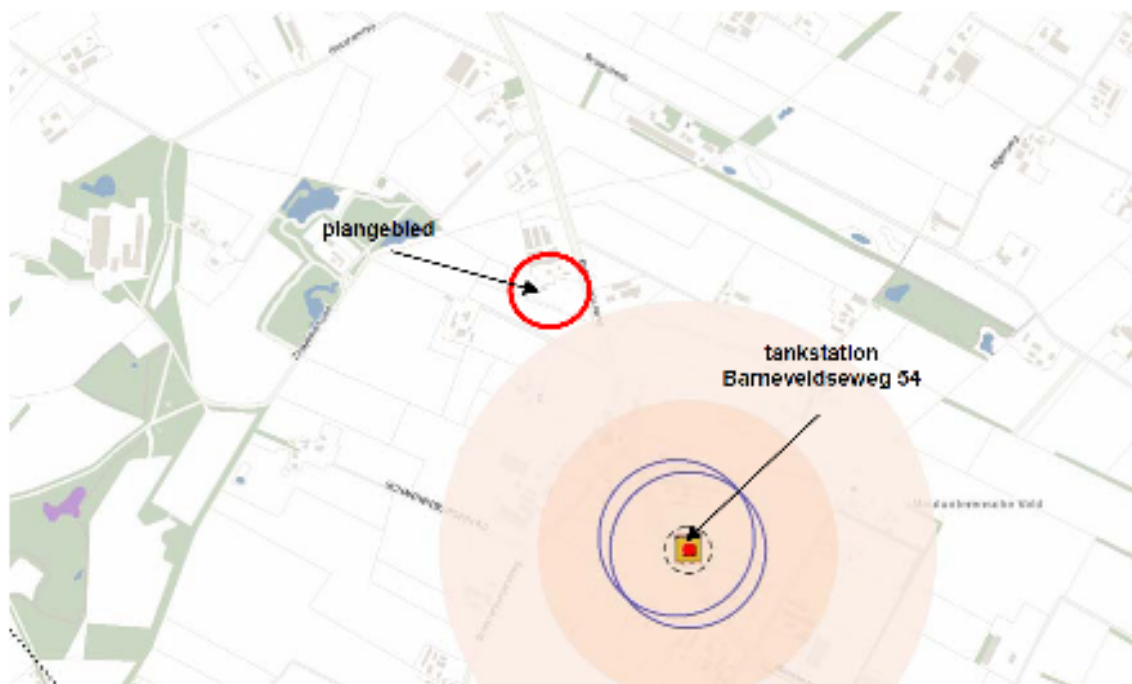
- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

3.4.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen de volgende risicobronnen in de omgeving van het plangebied:

- tankstation Barneveldseweg 54 – invloedsgebied 150 meter.

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied. Over de rond het plangebied gelegen lokale wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



Figuur: Uitsnede risicokaart (www.risicokaart.nl).

3.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

3.5 Brandweer

3.5.1 Beleidskader

In de *Wet veiligheidsregio's*, met het daarbij horende *Besluit veiligheidsregio's*, worden eisen gesteld aan de opkomsttijden voor brandweervoertuigen. Deze zijn afhankelijk van de bestemming. Voor gebouwen waarin geslapen wordt en verminderd zelfredzame mensen verblijven worden strengere eisen gesteld dan gebouwen waar dit niet zo is.

In de *Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid*, een uitgave van Brandweer Nederland, worden eisen gesteld voor de bereikbaarheid voor de hulpverleningsdiensten. Dit leidt tot het stellen van minimale afmetingen en bochtstralen zodat hulpverleningsvoertuigen een object of calamiteit goed kunnen bereiken en adequate hulp kunnen verlenen.

Met betrekking tot voldoende bluswater zijn er ook eisen gesteld. Deze eisen hebben betrekking op de afstanden vanaf de bluswatervoorziening tot aan een gebouw en de capaciteit ervan.

Voor de bereikbaarheid van hulpverleningsvoertuigen voor de gemeente Ede zijn in het *Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan* hoofd- en subaanrijdroutes vastgesteld. Wegen die zijn aangewezen als hoofd- of subaanrijdroute moeten te allen tijde voor brandweervoertuigen goed toegankelijk en berijdbaar zijn.

3.5.2 Conclusie

Het plan is getoetst aan de hierboven vermelde toetskaders. Het plan voldoet hieraan.

3.6 Bodem

3.6.1 Beleidskader

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Door middel een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

3.6.2 Situatie plangebied

Uit het historisch onderzoek zijn geen aanwijzingen gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Aan deze eventuele vrijstellingregeling 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 planwijziging gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager.

3.6.3 Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd.

3.7 Water

3.7.1 Algemeen

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- De trits 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren van regenwater'
- Scheiden van vuil en schoon water
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

Hemelwaterbeleid

In het Bouwbesluit 2012 is in artikel 6.18 aangegeven dat de perceelseigenaar de eerste verantwoordelijkheid heeft voor de opvang van hemelwater. De gemeente heeft hier eisen aan gesteld in het hemelwaterbeleid. In het hemelwaterbeleid "*In de weer met neerslag*" d.d. 6 maart 2007 zijn de doelstellingen ten aanzien van hemelwater uit het waterplan operationeel uitgewerkt. Afkoppeling van daken gebeurt bij voorkeur via zichtbare afvoer en infiltratie en wel om de volgende reden.

- foutieve afkoppeling zichtbaar (voorkoming bodemvervuiling)
- bewustwording burger
- verbeteren kwaliteit leefomgeving

De keuze voor een infiltratievoorziening, alsook de uitwerking van de benodigde bergingscapaciteit is uitgewerkt door de gemeente Ede.

Grondwatervisie

De grondwatervisie is ook een operationele uitwerking van het waterplan van Ede. De grondwaterstand kan van nature langs de Veluweflank enorm fluctueren. Bovendien verwacht de

provincie Gelderland in deze zogenaamde 'grondwaterfluctuatietoneel' in de toekomst ten gevolge van klimaatverandering een extra stijging van de grondwaterstand met 15 tot 20 cm.

Met de grondwatervisie streeft de gemeente Ede naar balans in haar stedelijke grondwatersystemen, waarbij enerzijds grondwateroverlast wordt voorkomen en anderzijds wordt gezorgd dat zo min mogelijk grondwater van hoge kwaliteit wordt afgevoerd.

3.7.2. *Situatie plangebied*

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing moet daarop worden aangesloten. Het regenwater mag per se niet worden aangesloten op de drukriolering.

Voor informatie over de drukriolering kan contact worden opgenomen met de heer E. van Peurse van de gemeente Ede (0318)680665. Alle werkzaamheden aan de drukriolering komen geheel ten laste van de opdrachtgever. Vuilwaterlozing uitvoeren in PP of PVC kleur roodbruin (RAL code 8023).

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen.

Regenwaterlozing van het dakvlak uitvoeren in PP kleur zwart (RAL code 9011) of PVC kleur middelgrijs (code 7037).

3.7.3. *Conclusie*

Indien wordt voldaan aan de voorwaarden zoals beschreven in de situatie plangebied, bestaat er vanuit water geen bezwaar tegen dit plan.

3.8 Soortbescherming

3.8.1 *Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

3.8.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied lijkt niet geschikt voor beschermde soorten. De realisatie van het onderhavige plan wordt afhankelijk gesteld van sloopcompensatie elders (circa 500 m²). De te slopen bebouwing ter compensatie zal wel moeten worden gecontroleerd op beschermde soorten in het kader van de *Flora- en Faunawet*.

3.8.3 *Conclusie*

De *Flora- en Faunawet* vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits de te slopen compensatie bebouwing wordt onderzocht op beschermde soorten in het kader van de *Flora- en Faunawet*.

3.9. Gebiedsbescherming

3.9.1. *Wettelijk kader*

In de *natuurbeschermingswet 1998* zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijnen verwerkt. Bij toetsing aan de *Natuurbeschermingswet* gaat het om soorten en habitat waarvoor, krachtens de Habitat- en Vogelrichtlijnen, Natura 2000-gebieden zijn aangewezen en instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Bij werkzaamheden of ontwikkelingen nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve (externe) effecten zijn op de instandhoudingsdoelen.

Het hoofddoel van de *provinciale ecologische hoofdstructuur (EHS)* is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen. Het ruimtelijke beleid, vastgelegd in de provinciale streekplannen, is gericht op

behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In de EHS wordt onderscheid gemaakt tussen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones.

3.9.2 Situatie plangebied

Het bedrijf is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-verbindingzone). Binnen deze zones is beperkte uitbreiding mogelijk, mits deze geen afbreuk doet aan de functie van de verbindingzone. Elke verbindingzone zal worden ingericht volgens een bepaald model. Deze verbindingzone is aangewezen als Model 'Das'. Deze verbindingzone is bedoeld voor kleine zoogdieren en bestaat uit Houtwallen en bosjes.

Om de huidige en nieuwe bebouwing zal groene inpassing worden aangelegd wat past in het model 'Das'. Verder wordt de nieuwe en bestaande bebouwing compact achter en naast bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze landschappelijke invulling is conform het model 'Das' en levert een bijdrage aan een goede ecologische verbinding. Het plan heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de EHS-kwaliteiten die zijn aangegeven voor dit gebied.

3.9.2. Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS-kwaliteiten van dit gebied.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. Wettelijk kader

Op 5 juli 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.10.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2012). 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. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is laag voor alle archeologische perioden.

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. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

¹Keunen, ir. L.J., drs. L.M.P. van Meijel, ir. J. Neefjes, dr. N.W. Willemse, S. van der Veen MA & ir. J.A. Wijnen, 2012. Sporen van ontwikkeling; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, bouwhistorisch en stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede. *RAAP-rapport 2500*. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Weesp.



3.10.4. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een kwekerij met bedrijfswoning. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling is niet noodzakelijk.

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

Hoofdstuk 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

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de 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).

4.2.2 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 6) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 7 t/m 12) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 13 en 14) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied is als hoofdbestemming 'agrarische doeleinden' opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt een kwekerij met bedrijfswoning toegestaan. De maximale bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak van de kwekerij bedraagt 500 m². Daarnaast is een bedrijfswoning van 660 m³ toegestaan met bijgebouw van maximaal 75 m².

Verder zijn een aantal dubbelbestemmingen van belang die onder andere de archeologie, Ecologische Hoofdstructuur en de Cultuurhistorische landschapswaarde beschermen.

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. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat vooroverleg niet noodzakelijk is indien er geen sprake is van een provinciaal- en rijksbelang. Hetzelfde geldt voor belangen van het Waterschap Vallei en Eem en de VGGM.

5.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 ter inzage gelegen. In deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp-bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingekomen.