

Toelichting

Bestemmingsplan

Natuurgebied Veluwe, Ede, Wekeromseweg 52 en 54a

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleidskader	5
2.2 Gemeentelijk beleidskader	7
2.3 Conclusie	7
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	8
3.1 Milieuzonering	8
3.2 Geluidhinder	9
3.3 Luchtkwaliteit	9
3.4 Externe veiligheid	9
3.5 Brandweer	10
3.6 Bodem	10
3.7 Water	10
3.8 Soortbescherming	11
3.9 Gebiedsbescherming	11
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	12
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Hoofdopzet	13
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Economische uitvoerbaarheid	14
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Wekeromseweg 52 en 54a te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt op het landgoed De Valouwe. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede sectie B nummer 4947.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe heeft het perceel de specifieke aanduiding 'rhodondendronkwekerij'. Op het perceel is op dit moment 6.000 m² aan bebouwing aanwezig. Er is één bedrijfswoning toegestaan.

1.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³. Per woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Gezien de ligging op het landgoed De Valouwe is er veel aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het perceel.

De structuur van het landgoed wordt versterkt door uitbreiden van bospercelen, aanleg van nieuwe boomgroepen, aanleg van een wandelpad en het herstellen en creëren van zichtlijnen. Een deel van het plangebied wordt ingericht als paardenweide. Deze weide is een belangrijke schakel in de nieuwe inrichting en “bindt” de nieuwe (woon)percelen.

De bestaande woningen en bedrijfsgebouwen aan de noordzijde van het plangebied worden gehandhaafd, maar worden volgens het masterplan beter in het samenhangend geheel van het landgoed opgenomen.

Ruim 3.180 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen (kas) wordt gesloopt, waarvoor in de plaats twee woningen van 660 m³ met bijgebouwen van 75 m² mogen worden teruggebouwd. De nieuwe woningen worden grotendeels gerealiseerd op de locatie van de te slopen kas.

Binnen het landgoed krijgt het wonen gestalte als landelijk wonen in het bos: 2 nieuwe woonpercelen met daarop nieuwe woningen (elk 660 m³) en in het hoofdgebouw geïntegreerde bijgebouwen (75 m²). De twee woningen worden georiënteerd op de te realiseren paardenweide, met de kaprichtingen haaks op de paardenweide. De woningen krijgen een gezamenlijke inrit, die aansluit op de bosweg parallel aan de Wekeromseweg. Tussen de twee woningen door is er doorzicht vanaf de bosweg naar de open ruimte.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. 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. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1. *Streekplan Gelderland 2005*

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een agrarisch naar een woonfunctie. Volgens het streekplan is dit een geschikte vorm van (her) gebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing in het buitengebied. Functieverandering van vrijgekomen agrarische bebouwing naar wonen door middel van bestemmingsplanwijziging van het perceel naar een kleiner perceel met daarop één of maximaal twee woningen zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen niet aangetast.

In het streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden waaraan een functieverandering moet voldoen:

- 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

Het bedrijf in het onderhavige plan is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 6.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor twee nieuwe woningen worden gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig.

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)*.

In paragraaf 5.1.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nieuwbouw van woningen in het kader van een functiewisseling de volgende staffeling dient te worden aangehouden:

- bij meer dan 1.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m³ met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m² aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m³ mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m² bedragen.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. De systematiek van het Agrarisch Buitengebied ligt ook ten grondslag aan het ontwerp-bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe, waarin dit plan is gelegen.

Er worden twee nieuwe woningen met een inhoud van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied.

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 vervangende woningbouw.

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.

In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwe vestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied (LOG)* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwe vestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Wekeromseweg 54a, waar de woningen worden toegevoegd, is gelegen in het extensiveringsgebied. In het extensiveringsgebied ligt het primaat op wonen of natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het Reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het plangebied valt binnen Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede, vastgesteld 23 februari 1995. De vigerende bestemming van het plangebied (in ruime zin) is 'agrarisch bedrijf', met de duidingen 'rundveehouderij' annex 'rhododendronkwekerij'. Op grond van het vigerend bestemmingsplan zijn 3 woningen toegestaan. De woningen en de rundveehouderij zijn in het voorliggende plan buiten beschouwing gelaten.

Voor de toevoeging van twee nieuwe woningen dient de vigerende agrarische bestemming gewijzigd te worden in de bestemming „wonen”. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden.

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.

De structuurvisie sluit als het gaat om functieverandering aan bij voornoemde documenten, zoals het regiobeleid en het Reconstructieplan. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling van landelijk wonen als doel heeft de landschapskwaliteit te verbeteren.

De structuurvisie stelt dat de toename van verstedelijking van het landelijke gebied gecompenseerd dient te worden door investeringen in de groene ruimte. Hiervoor is een zogenaamd landschapsfonds ingesteld. Het landschapsfonds wordt gevoed door een financiële bijdrage per m² of m³ verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van twee woongebouwen van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 13.200,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

Aangezien voldaan is aan voorgaande betaling aan het landschapsfonds kan worden gesteld dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de opgenomen beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Wekeromseweg 54a 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*

Noordelijk van de geplande woningen staan verschillende bedrijfswoningen, behorend bij een paardenhouderij. De afstand tot de rand van het kassencomplex is ongeveer 90 meter. Zuidelijk van de geplande woningen zijn een paardenhouderij en een steenopslag aanwezig, op een afstand van circa 70 meter. De beide percelen met deze activiteiten zijn momenteel bestemd als natuur. Ten zuiden van het landgoed ligt aan de Wekeromseweg 42 op ongeveer 630 meter een kleine veehouderij met een veebezetting die bestaat uit 4950 ouderdieren van vleeskuikens.

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor dieren met geuremissiefactor wordt de geurbelasting op een geurgevoelig object berekend en getoetst. De geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. voor dieren zonder geuremissiefactor wordt een vaste afstand aangehouden als norm. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de kippenschuur aan de Wekeromseweg 42 is zodanig dat de voorgrondbelasting ten gevolge van de geringe omvang van de veestapel op het bedrijf aan de Wekeromseweg 42 geen invloed heeft op de woningbouwlocatie. De achtergrondbelasting is niet berekend aangezien het natuurgebied betreft.

Geluid

Het zandpad dat vanaf de Wekeromseweg toegang verschaft tot de woningen wordt slechts gebruikt door bewoners van de overige woningen die aan het zandpad liggen. Aangezien de stenenhandel aan de Wekeromseweg 44 waarschijnlijk wordt gesaneerd is op de bouwlocatie (midden in het bos) het aspect geluid niet aan de orde. Indien deze bedrijfsfunctie wel wordt toegestaan zal rekening gehouden moeten worden met de woningen.

Fijnstof

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

↑ jaargemiddelde concentratie: 40 Fg/m³;

↑ vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 Fg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen). Voor dit plan is geen indicatieve berekening gemaakt aangezien het natuurgebied betreft..

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

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een wijzigingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen Burgemeester en Wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den}. Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}.

3.2.2 Situatie plangebied

De nieuwe woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Wekeromseweg. De woningen zijn echter op voldoende afstand van de Wekeromseweg gelegen, waardoor de geluidsbelasting voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Het aspect verkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

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

Het plan betreft de toevoeging van 2 woningen. Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Aan deze grens wordt ruimschoots voldaan. Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 woningen.

3.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de wijziging van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

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 directe 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. Ook bevinden zich geen BEVI-inrichtingen in de nabije omgeving.

4.4.3 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 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 Conclusie

Het plan 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

Bij het raadplegen van het Bodeminformatiesysteem (Biss) blijkt dat een klein deel van de locatie in 1994 is onderzocht (vd Haar, kenmerk 3.139.005, 7 september 1994) in het kader van een bouwvergunning. Hierbij zijn zowel in de bovengrond als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. Uit het Biss kwam ook naar voren dat van 1930-1933 op de locatie een advocaatfabriek was gelegen.

Er zijn echter geen dossiers meer om te achterhalen waar deze exact te vinden was. Verder zijn er geen aanwijzingen naar voren gekomen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan mijn inziens een vrijstelling worden verleend. Er hoeft dus geen bodemonderzoek te worden verricht.

3.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden en is 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 is regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen 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*

In 2012 heeft er ook een veldbezoek plaatsgevonden om te onderzoeken of er beschermde soorten voorkomen binne het plangebied. Er zijn geen beschermde soorten waargenomen binnen het plangebied. Het plangebied bestaat voor een groot deel uit kassen, welke niet geschikt zijn voor beschermde soorten. Het plangebied is voor de rest verwaarloosd en overige beschermde soorten worden daar niet verwacht.

Algemene broedvogels maken wel gebruik van het plangebied als broedgelegenheid. Als er opgaand groen wordt verwijderd dan zal dit alleen mogelijk zijn buiten het broedseizoen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus. Alle broedende vogels zijn strikt beschermd.

3.8.3 *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

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 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 plangebied is gelegen in de het Natura 2000-gebied Veluwe en de EHS. Door bureau Nieuwland is in 2012 een voortoets uitgevoerd. Uit deze voortoets blijkt dat er geen significante effecten optreden op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Veluwe. Door de voorgenomen natuurbouwmaatregelen zullen sommige instandhoudingsdoelstellingen alleen maar profiteren.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het leefgebied van de wespandief. Aangezien er minder activiteiten zullen plaatsvinden en er meer groen voor terug komt zal deze ontwikkeling geen negatief effect hebben op het leefgebied van de wespandief. De rapportage is daarom voorgelegd aan provincie Gelderland. Deze heeft (middels een zogenaamde positieve afwijzing) aangegeven dat er geen vergunning noodzakelijk is.

3.9.3. Conclusie

Het plan heeft geen negatieve invloed op het natuurgebied De Veluwe of op de Ecologische Hoofdstructuur.

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 prominente plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Archeologie in evenwicht. Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' (2012).

3.10.2. Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹ en de resultaten van in het plangebied uitgevoerd archeologisch vooronderzoek.²

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat in het overgrote deel van het plangebied de bodem is verstoord. Slechts in twee zeer beperkte zones is een intact bodemprofiel aangetroffen, maar hierin zijn geen archeologische indicatoren gevonden. Bovendien zal de geplande bebouwing zich buiten deze zones concentreren. Een veldverkenning en het AHN hebben geen zichtbare archeologische elementen opgeleverd; het gebied is geheel geëgaliseerd.

3.10.4. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling naar wonen, waarbij twee nieuwe woningen en twee bijgebouwen zullen worden gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat ter plaatse van de nieuwbouw geen archeologische vindplaats aanwezig is. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

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

² Walstra, J. & R. van Lil, 2007: Ede, Roekelse Bos. Een Inventariserend Veldonderzoek door middel van een veldverkenning en karterend booronderzoek, ADC Rapport 930, Amersfoort.

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 wijzigingsplan 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).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

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 wijzigingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen opgenomen.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn meerdere woningen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen.

Binnen de bestemming "Bos" is geen bebouwing toegestaan.

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 dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.