

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied omgeving Maanderdijk 28 te Ede

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	4
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Provinciaal beleidskader	7
2.2 Gemeentelijk beleidskader	8
2.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	9
3.1 Milieuzonering	9
3.2 Geluidhinder	9
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Externe veiligheid	11
3.5 Brandweer	12
3.6 Bodem	13
3.7 Water	14
3.8 Soortbescherming	15
3.9 Gebiedsbescherming	15
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	16
3.11 Verkeer/parkeren	18
4.1 Algemeen	19
4.2 Hoofdopzet	19
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	20
5.1 Algemeen	20
5.2 Economische uitvoerbaarheid	20
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Maanderdijk 28 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt tussen Veenendaal en Ede, ongeveer 1 km ten zuiden van de kern Ede, en is globaal gelegen tussen de Maanderbroekweg en A12 aan de noordoostzijde, de zuiderkade en Bennekomsekade aan de westzijde en de Kraatsweg aan de zuidzijde. Kadastraal staat het perceel bekend als Ede, sectie E, nummer 4888.



Ligging perceel

Initiatiefnemer Stoeterij van Kleef wil gebruik maken van de regeling voor een nevenactiviteit bij de paardenhouderij. Het gaat om een groepsaccommodatie van 8 kamers in twee verdiepingen met twee afzonderlijke natte groepen. Daarnaast komt een gedeelte voor de opslag van werktuigen. Omdat de nieuwe schuur tegen bestaande bebouwing wordt aangebouwd geldt voor eendeel van de nieuwbouw een afwijkende goothoogte. Tevens wordt de vorm van het bouwvlak aangepast om de verplaatsing van de woning in de toekomst te mogelijk te maken en worden enkele bestaande schuren gesloopt. De totale oppervlakte van zowel bouwvlak als bebouwing blijven gelijk. De totale bebouwingsoppervlakte is 3.250m². Voor de ontwikkeling is een bedrijfsplan aangeleverd door initiatiefnemer. Tevens is een inrichtingsplan opgesteld om het plan landschappelijk in te passen in het landschap.

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 Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Maanderdijk 28 te Ede de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf-middelgroot* en *paardenhouderij*. De locatie is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'.

Op locatie is een paardenhouderij gevestigd (stoeterij Van Kleef). De bebouwing op genoemde locatie bestaat uit een bedrijfswoning met bakhuis, een binnenbak met paardenstallen, een schuur voor opslag en diverse voorzieningen ten behoeve van de paardenhouderij, zoals een stapmolen, paddocks en een buitenbak. Op het perceel is op dit moment 3.250m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

1.3 Planbeschrijving

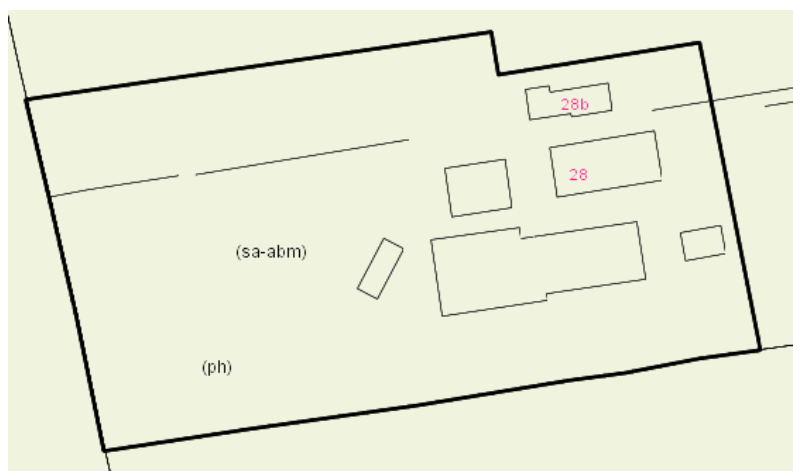
De stoeterij is een bedrijf waar (internationaal) sportpaarden worden gefokt, getraind en in- en verkocht. Klanten komen veelal uit het buitenland en ook zijn er regelmatig studenten en stagiairs van de hogescholen uit de buurt die meelopen dan wel opgeleid worden. De eigenaar wil daarom oude schuren slopen en één nieuwe grote schuur bouwen waarin hij gastenverblijven wil maken voor zijn klanten en stagiairs. Deze worden gebouwd in de vorm van een groepsaccommodatie (dus geen kamerverhuur met eigen keukens, toilet, douche e.d.). Tevens is een gedeelte van de nieuwe schuur bestemd voor opslag (fourage) en de stalling van werktuigen ten behoeve van de paardenhouderij.

Het voorliggende plan bestaat uit 2 onderdelen:

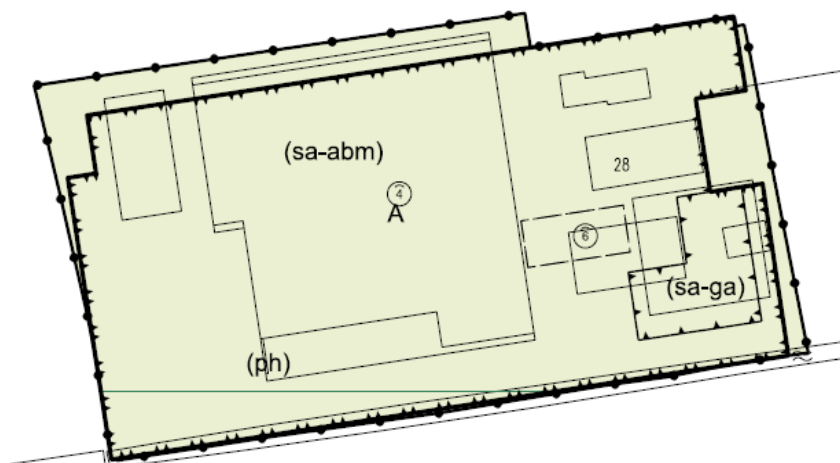
1. sloop van diverse schuren (totaal ca 510m²) en nieuwbouw van 1 schuur van ca 750m² tbv uitbreiding van de stoeterij met 8 gastenverblijven voor leerlingen/trainers/studenten/klanten en opslag voor fourage e.d. ten behoeve van de paardenhouderij.
2. vormverandering van het bouwvlak voor de toekomstige sloop en verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning (180m²).

De totale oppervlakte van zowel bouwvlak als bebouwing blijven gelijk.

Voor een gedeelte van de nieuwbouw wordt een afwijkende goothoogte (6meter in plaats van 5 meter) mogelijk gemaakt. Dit omdat dit gedeelte tegen het dak van de bestaande schuur wordt aangebouwd. Omdat de goot dan eerder ophoudt is voor dat beperkte gedeelte vanuit praktisch oogpunt en welstand gekozen voor een hogere goothoogte. Deze is met een aanduiding in het bestemmingsplan opgenomen. De bouwhoogte blijft ongewijzigd.



Oude situatie bestemmingsplan



Nieuwe situatie

Bij de bedrijfswoning kan maximaal 75 m² aan privé-bijgebouwen worden gebouwd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

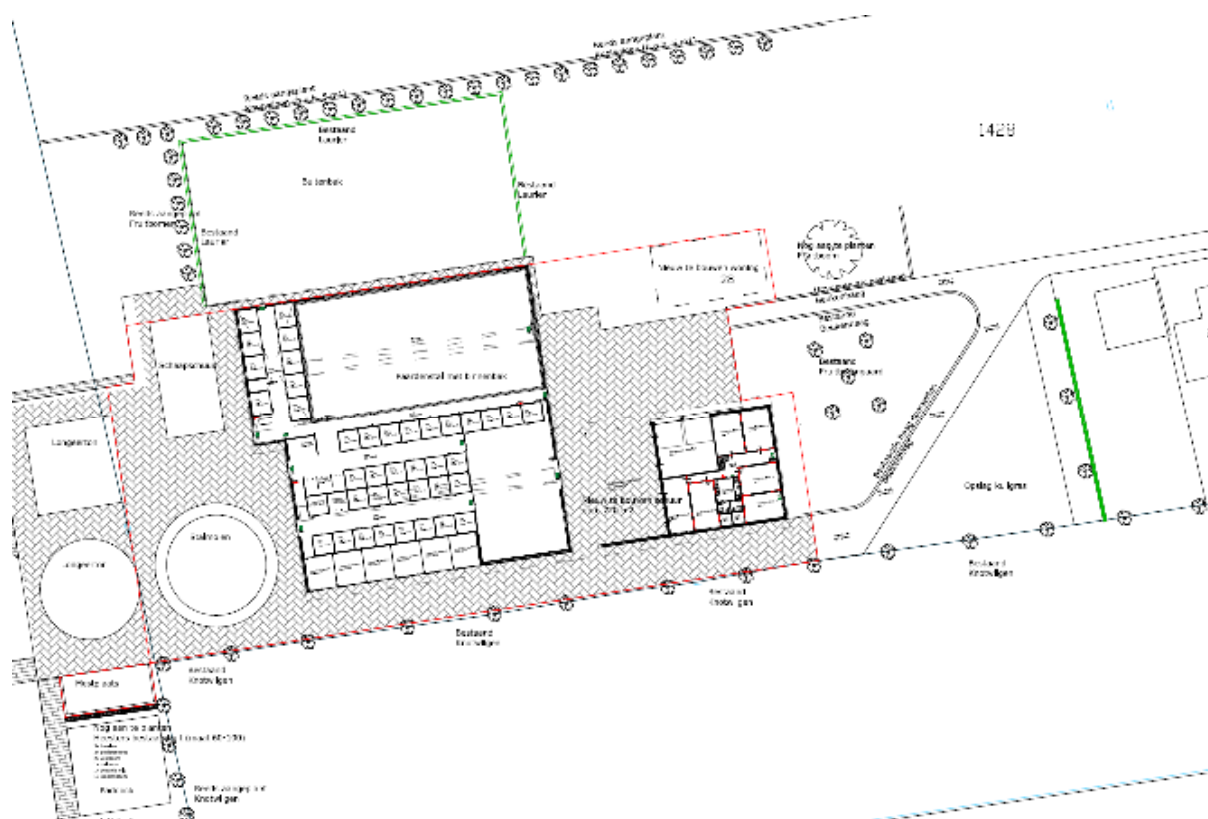
Het perceel wordt als volgt ingepast.

- Bestaande bomen en andere beplanting blijven bestaan
- de langeertonnen aan de westkant worden ingepast (streekeigen heesters) dit is nog een oude afspraak uit 2009.
- de knotbomen aan de noordkant moeten op 5 meter hart op hart staan, dus 20 knotbomen over de lengte van de paardenbak. Ze moeten doorlopen tot op de kavelgrens aan de westkant en tot het deel aan de oostkant.
- Haag wordt verder doorgetrokken

Voor het gehele inrichtingsplan zie bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in het bestemmingsplan.



Landschappelijke inpassing

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 nevenactiviteiten in het landelijk gebied. Nevenfuncties moeten bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van oude bebouwing, compact bouwen en landschappelijke inpassing in het landschap.

De paardenhouderij in het onderhavige plan is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens om in plaats van een aantal oudere schuren één grote nieuwe schuur op het erf te bouwen. Het perceel wordt in zijn geheel landschappelijk ingepast.

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 nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*.

In paragraaf 5.2.3. van deze beleidsinvulling staat dat voor de nevenfuncties op bestaande agrarische bedrijven het mogelijk is om maximaal 25% van het bebouwde oppervlak tot een maximum van 350m² van de bedrijfsgebouwen te gebruiken voor niet-agrarische nevenfuncties. Randvoorwaarde is dat de nevenfunctie qua oppervlakte en inkomensvorming ondergeschikt moet blijven aan de hoofdfunctie. Voor recreatie en zorg als nevenfunctie wordt in de regel meer ruimte geboden dan voor niet-agrarische bedrijven als nevenfunctie. Verevenening hoeft niet te worden toegepast bij bedrijfsmatige nevenfuncties op agrarische bedrijven. Wel gelden als voorwaarden dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat er geen detailhandel plaatsvindt anders dan verkoop van lokaal geproduceerde agrarische producten.

De verdere invulling van nevenfuncties, gerelateerd aan gebieden, wordt door de regio overgelaten aan gemeentelijk beleid.

In voorliggend geval wordt een groepsaccommodatie als nevenactiviteit toegestaan. Deze blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie en voldoet aan de overige randvoorwaarden voor een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf. Het plan voldoet daarmee dus aan de Regionale beleidsinvulling.

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 en nevenactiviteiten één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Maanderdijk 28 te Ede ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld in 2012. Het perceel heeft de bestemming *Agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot* en *paardenhouderij*. Omdat er een nevenactiviteit mogelijk wordt gemaakt, de vorm van het bouwvlak wordt gewijzigd, de goothoogte van een deel van de bebouwing wordt aangepast en een landschappelijke inpassing noodzakelijk is, is een bestemmingsplanherziening 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.

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.

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Maanderdijk 28 te Ede 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*

Het bedrijf is gelegen in het agrarisch buitengebied met in de directe omgeving enkele agrarische bedrijven en woningen. Deze liggen op voldoende afstand. De meest nabij gelegen en belaste woning is de burgerwoning Maanderdijk 28A te Ede.

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 gezonede 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 nieuw 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*

Door de sloop en nieuwbouw van de bedrijfswoning wordt, gezien vanuit het kader van de Wet geluidhinder, een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd. De nieuwe woning komt net buiten de 600 meter brede geluidszone van de Rijksweg A12 te liggen. De woning ligt ook buiten de zone van de Maanderdijk en andere relevante wegen. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder is daarom niet aan de orde.

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*

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 (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende 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*

Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 woningen. Dat betekent dat voorliggend plan valt onder het NIBM. 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

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.

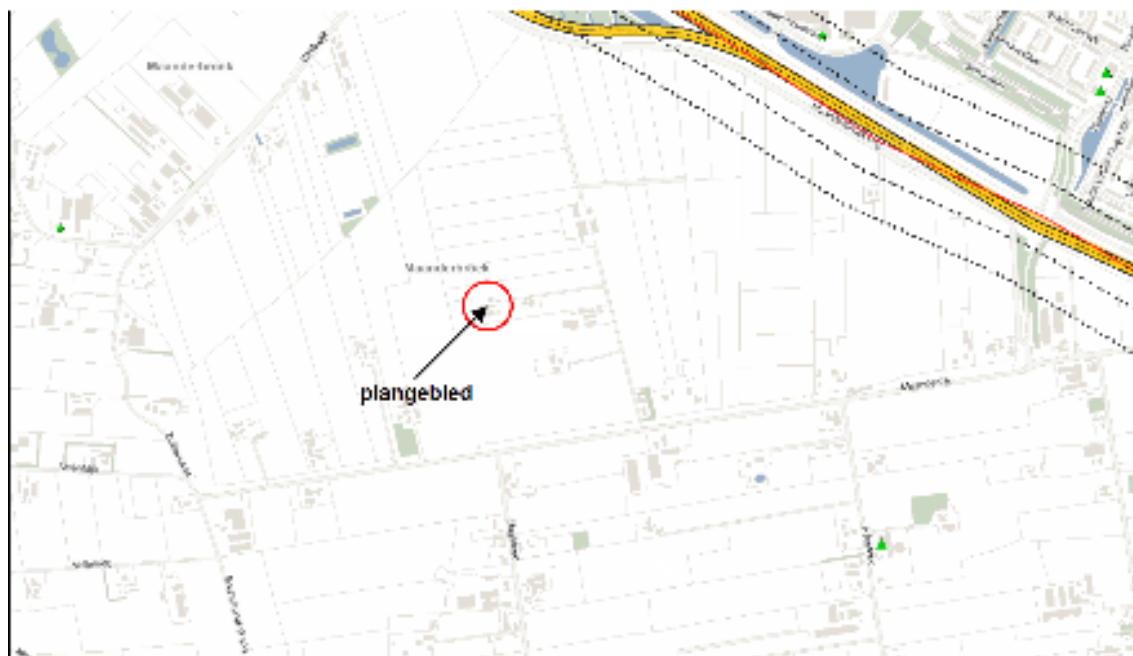
Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. 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) ligt op circa 600 meter van het plangebied de Rijksweg A12. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Over de overige rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.



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

Aangezien het plangebied buiten het invloedsgebied voor het meest maatgevende scenario (ontploffing van een LPG-tankwagen, invloedsgebied circa 300 meter) ligt, vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor dit plan.

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de

verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

4.4.3. *Conclusie*

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

3.5 Brandweer

3.5.1 *Beleidskader*

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.

Situatie plangebied

Deze nieuwe ontwikkeling is door de brandweer getoetst aan het Besluit veiligheidsregio's, de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid en het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoer Plan. Met betrekking tot de opkomsttijden voldoet het plan niet. Volgens het besluit veiligheidsregio's is de opkomsttijd gesteld op 8 minuten. De werkelijke opkomsttijd voor de Maanderdijk 28 in Ede is 11,49 minuten.

3.5.2 *Conclusie*

De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging maar adviseert daarbij wel maatregelen te treffen die de overschrijding van bijna 4 minuten compenseren. Hierbij valt te denken aan bouwkundige, installatietechnische of organisatorische maatregelen.

Graag ontvangt de brandweer een voorstel van de uitwerking van het plan waarbij deze compenserende maatregelen in worden voorgesteld. Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 Beleidskader

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels 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.

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

Op de locatie was een voormalige bovengrondse dieselolietank aanwezig. Deze bevond zich ruim buiten de locatie van het nieuw te bouwen gastverblijf. Daardoor heeft deze verdachte locatie niet te worden onderzocht. Uit de bouw- en milieudossiers kom ik geen oudere vergunning tegen dan van begin jaren '90 van de vorige eeuw. De kans is daardoor klein dat er asbestverdachte dakbedekking is gebruikt in de stallen en indien dat wel het geval is, is de kans relatief klein dat ze verweerd zijn. Daarom kan er 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. Dit moet ook worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

3.6.3 Conclusie

Voor de bestemmingsplanprocedure hoeft er geen bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het plan voldoet aan de voorwaarden en is uitvoerbaar.

3.7 Water

3.7.1 Algemeen

Het gemeentelijke beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een product van Gemeente Ede. 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.

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 Peurseem 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 inzielen.

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

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

3.7.2. Conclusie:

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

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 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

Het plangebied met schuren en het woonhuis wat gesloopt gaan worden zijn in potentie geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Er is daarom een quickscan ecologie uitgevoerd door een ter zake deskundige (*rapport update F&F quickscan STARO voor Maanderdijk 28 te Ede, d.d. 18-03-2014, projectnr. 2484*). Dit rapport is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het rapport blijkt dat in het onderzoeksgebied mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Het gaat dan om grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën (zogenaamde 'lijst-1' soorten). Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van de ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Tevens is mogelijk een aantal vogelsoorten (lijst 2 en 3) in het plangebied aanwezig. Er treden echter, zo blijkt uit genoemde quickscan, geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels, daarom is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen voor deze soorten.

De locatie is mogelijk geschikt als fourageergebied voor vleermuizen (lijst-3 soort). Er treden echter geen negatieve effecten op ten aanzien van mogelijk aanwezige foerageergebieden, zo blijkt uit de quickscan. Het uitvoeren van een nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing zijn daarom niet aan de orde.

3.8.3 Conclusie

De geplande werkzaamheden hebben geen negatieve gevolgen voor soorten als genoemd in 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.

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verder toetsing aan de Nb-wet en het beschermingskader van de EHS is niet noodzakelijk

3.9.2. Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten. De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1 Wettelijk kader

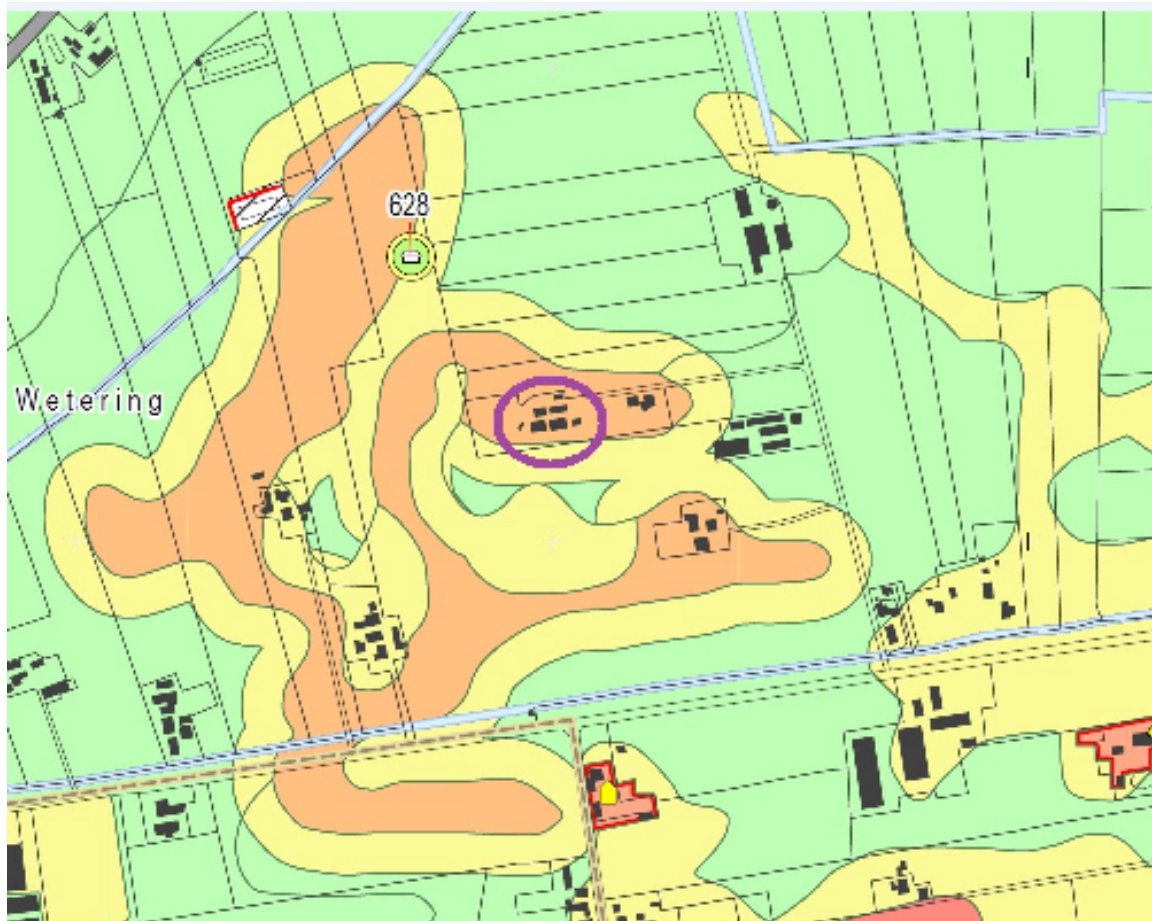
In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetswijziging van de Monumentenwet. Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een 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.

3.10.2 Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2012).

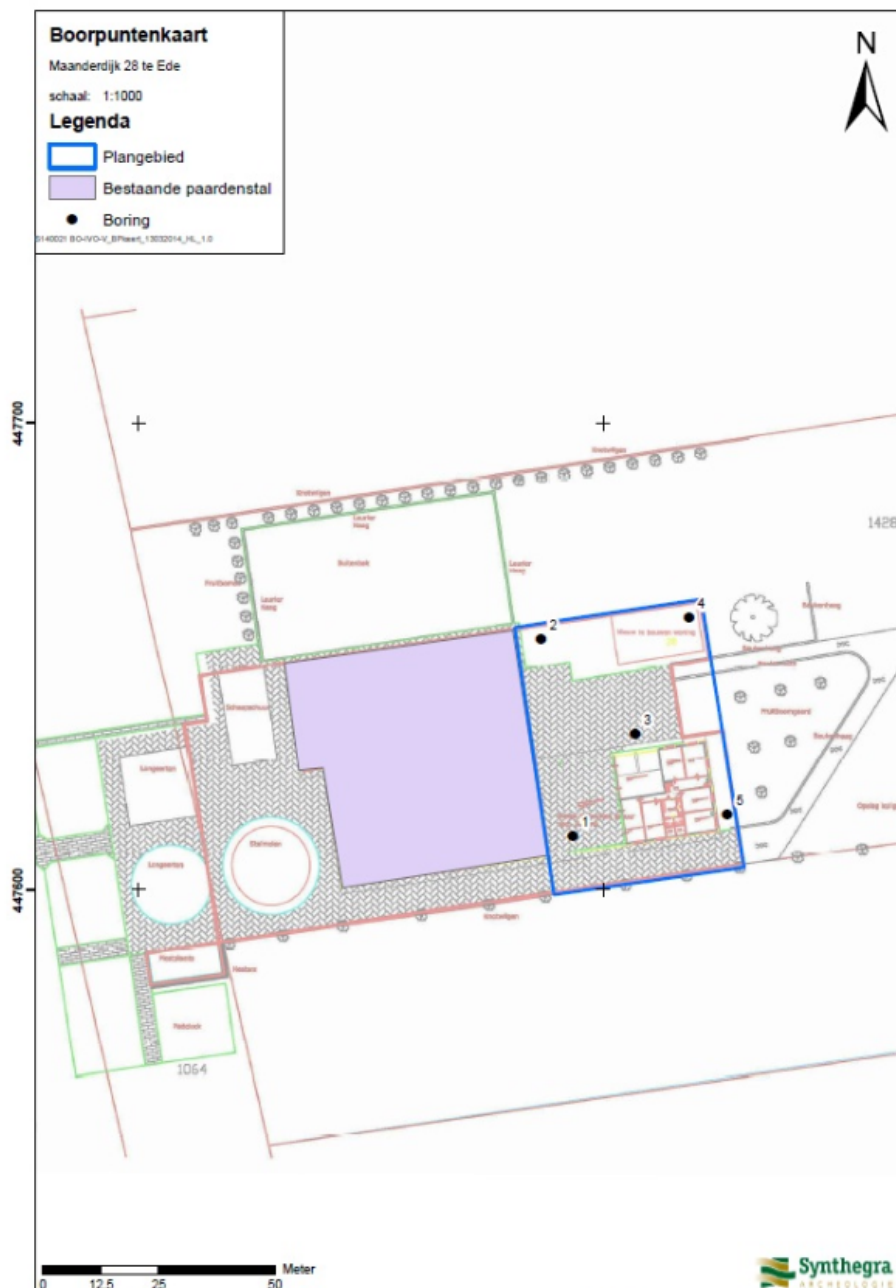
De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Ede 2012 (locatie in paarse cirkel)

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden. Gelet op deze hoge trefkans en de omvang van de nieuwbouw is door middel van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende de archeologische

waarde van de bodem onderzocht. In maart 2014 is voor het plangebied een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd¹. In onderstaand figuur is het plangebied en de locatie van de boringen weergegeven.



Conclusie van het rapport is dat de bodem in het plangebied tot in het potentiële archeologisch niveau verstoord is. De kans op het aantreffen van archeologische resten is daarom laag. Synthegra adviseert geen vervolgonderzoek uit te voeren. Met dit advies heeft de gemeente Ede ingestemd.

Gelet op de Monumentenwet 1988 (artikel 38 sub a) moet bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden (wettelijke verplichting).

Op basis van bij de gemeente beschikbare archeologische informatie (onderzoek) is de trefkans op (behoudenswaardige) archeologische resten in het plangebied laag.

¹ Kremer, H., 2014. Maanderdijk 28 te Ede, gemeente Ede. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek. Synthegra Rapport S140021.

Gelet op deze lage trefkans achten wij het niet noodzakelijk dat in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met archeologie. Uitvoering van de primaire bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

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).

3.10.3 Conclusie

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

3.11 Verkeer/parkeren

3.11.1 Wettelijk kader

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied zijn de door de raad vastgestelde 'Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan' (GVVP), de nota 'Verkeersveiligheid', de nota 'Voorrang voor de fiets', nota 'Parkeernormering gemeente Ede' en 'nota Zandwegen'. Daarnaast wordt gekeken naar de verkeersgeneratie voor de toekomstige situatie. Dit op basis van de landelijke gegevens van de CROW (nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer en openbare ruimte)

Zo wordt gekeken of de nieuwe ontwikkeling de verkeersveiligheid niet beïnvloed. Daarnaast is het uitgangspunt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Verder worden onverharde (zand) wegen in principe niet verhard.

3.11.2 Situatie plangebied

Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Tevens zal het aantal verkeersbewegingen door de geringe omvang van de nieuwbouw en de ligging in de omgeving niet dermate toenemen dat dit consequenties zal hebben voor de ontsluiting van het perceel of voor de capaciteit van de omliggende wegen. Er worden geen zandwegen verhard.

3.11.3 Conclusie

Voorliggend plan levert verkeerskundig geen problemen op.

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 Hoofdpzet

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 is één bestemming opgenomen.

Binnen de bestemming "Agrarisch" is binnen het bouwvlak maximaal 3.250m² aan agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Een gedeelte van deze bebouwing krijgt de aanduiding 'groepsaccomodatie', binnen deze aanduiding is een groepsaccomodatie toegestaan. Daarnaast is op het perceel in totaal één bedrijfswoning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen.

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. 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. Voor de ontwikkeling is door initiatiefnemer een bedrijfsplan aangeleverd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 mei tot en met woensdag 2 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan.