

## **Toelichting**

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied**  
**De Valk, hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg**  
*Reparatieplan*

# Inhoudsopgave

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                                   | 2  |
| Hoofdstuk 1      Planbeschrijving .....                               | 3  |
| 1.1    Inleiding .....                                                | 3  |
| 1.2    Huidig gebruik .....                                           | 4  |
| 1.3    Planbeschrijving .....                                         | 4  |
| 1.4    Landschappelijke inpassing perceel De Valk .....               | 4  |
| 1.5    Landschappelijke inpassing slooplocaties en Oosterkamp 7 ..... | 7  |
| Hoofdstuk 2      Beleidskader .....                                   | 8  |
| 2.1    Provinciaal beleidskader .....                                 | 8  |
| 2.2    Gemeentelijk beleidskader .....                                | 9  |
| 2.3    Conclusie .....                                                | 11 |
| Hoofdstuk 3      Onderzoeksresultaten .....                           | 12 |
| 3.1    Milieu .....                                                   | 12 |
| 3.2    Geluidhinder .....                                             | 16 |
| 3.3    Luchtkwaliteit .....                                           | 17 |
| 3.4    Externe veiligheid .....                                       | 18 |
| 3.5    Brandweer .....                                                | 18 |
| 3.6    Bodem .....                                                    | 19 |
| 3.7    Water .....                                                    | 19 |
| 3.8    Soortbescherming .....                                         | 20 |
| 3.9    Gebiedsbescherming .....                                       | 21 |
| 3.10    Archeologie .....                                             | 22 |
| 3.11    Verkeer .....                                                 | 23 |
| Hoofdstuk 4      Juridische opzet .....                               | 25 |
| 4.1    Algemeen .....                                                 | 25 |
| 4.2    Hoofdopzet .....                                               | 25 |
| Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid .....                                | 26 |
| 5.1    Algemeen .....                                                 | 26 |
| 5.2    Economische uitvoerbaarheid .....                              | 26 |
| 5.3    Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                         | 26 |

# Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

## 1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van de zoekzone landschappelijke versterking. Binnen deze zoekzone mag op kleinschalig niveau woningbouw worden toegestaan in combinatie met het versterken van het landschap. De woningbouw is gesitueerd op een perceel in het buurtschap De Valk op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Lunteren, sectie A, de nummers 2396, 2406, 2407, 2408, 2409, 2400 en 2410.



Figuur 1: Luchtfoto perceel Hoge Valkseweg 0

Voor het uitwerken van de zoekzone landschappelijke versterking is een gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede opgesteld. Dit gebiedsplan valt uiteen in twee fasen. De eerste fase heeft betrekking op het versterken van natuur en landschap en op het creëren van ruimte voor bouwrechten die ontstaan door functieveranderingen van agrarische bouwpercelen. Deze ruimte is uitsluitend gecreëerd in bestaande buurtschappen binnen de zoekzone landschappelijke versterking. Op die manier wordt verrommeling in het buitengebied tegengegaan doordat de verstedelijking gebundeld wordt gerealiseerd.

Binnen het perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg worden drie bouwrechten geëffectueerd uit functieveranderingen van agrarische bouwpercelen. Het gaat om de volgende percelen:

- Griftweg 17 in De Klomp<sup>1</sup>, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie M, nummer 1461.
- Krommesteeg 19 in Ede<sup>2</sup>, kadastraal bekend als gemeente Ede sectie H, de nummers 3970 en 3973.
- Kade 1 en 3 in Ede<sup>3</sup>, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie F, de nummers 8916 en 8917.

Naast de genoemde functieveranderingen wordt ook een woonbestemming verplaatst uit het buitengebied naar het plangebied. Deze woonbestemming is ontstaan na een geëffectueerde

<sup>1</sup> Op dit perceel wordt 1.010 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

<sup>2</sup> Op dit perceel wordt 1.360 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

<sup>3</sup> Op dit perceel wordt 1.020 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

functieverandering. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het gewenst om de woonbestemming te verplaatsen naar het plangebied.

- Oosterkamp 7 te Lunteren, kadastraal bekend als gemeente Lunteren, sectie F, nummer 2495.

De locaties Griftweg 17, Krommesteeg 19, Kade 1 en 3 zullen hierna 'slooplocaties' worden genoemd.

## **1.2 Huidig gebruik**

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en Ganzenkampweg een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden. De slooplocaties zijn in dit bestemmingsplan eveneens als agrarisch bestemd. Deze locaties zijn (of waren tot voor kort) ingericht voor een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. De locatie Oosterkamp 7 te Lunteren is op dit moment bestemd als 'wonen'.

## **1.3 Planbeschrijving**

Het voorliggende plan gaat primair om het uitwerken van de zoekzone landschappelijke versterking. Drie bouwrechten uit functieveranderingen en één woonbestemming zullen verplaatst worden naar het eerdergenoemde perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. Op het perceel worden twee woningen gebouwd, bestemd voor de huisvesting van één huishouden en twee woongebouwen waarin twee wooneenheden gecreëerd mogen worden. De woningen en woongebouwen hebben een maximale inhoudmaat van 660 m<sup>3</sup>. Bij de woningen mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gebouwd worden en bij de woongebouwen 50 m<sup>2</sup> per wooneenheid.

Het voorliggende plan betreft een drietal functiewisselingen conform de Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten. Op de slooplocaties worden of zijn de agrarische bedrijven beëindigd en de aanwezige bedrijfsopstallen gesloopt. Om verschillende redenen is het niet gewenst om de bouwrechten ter plaatse te effectueren.

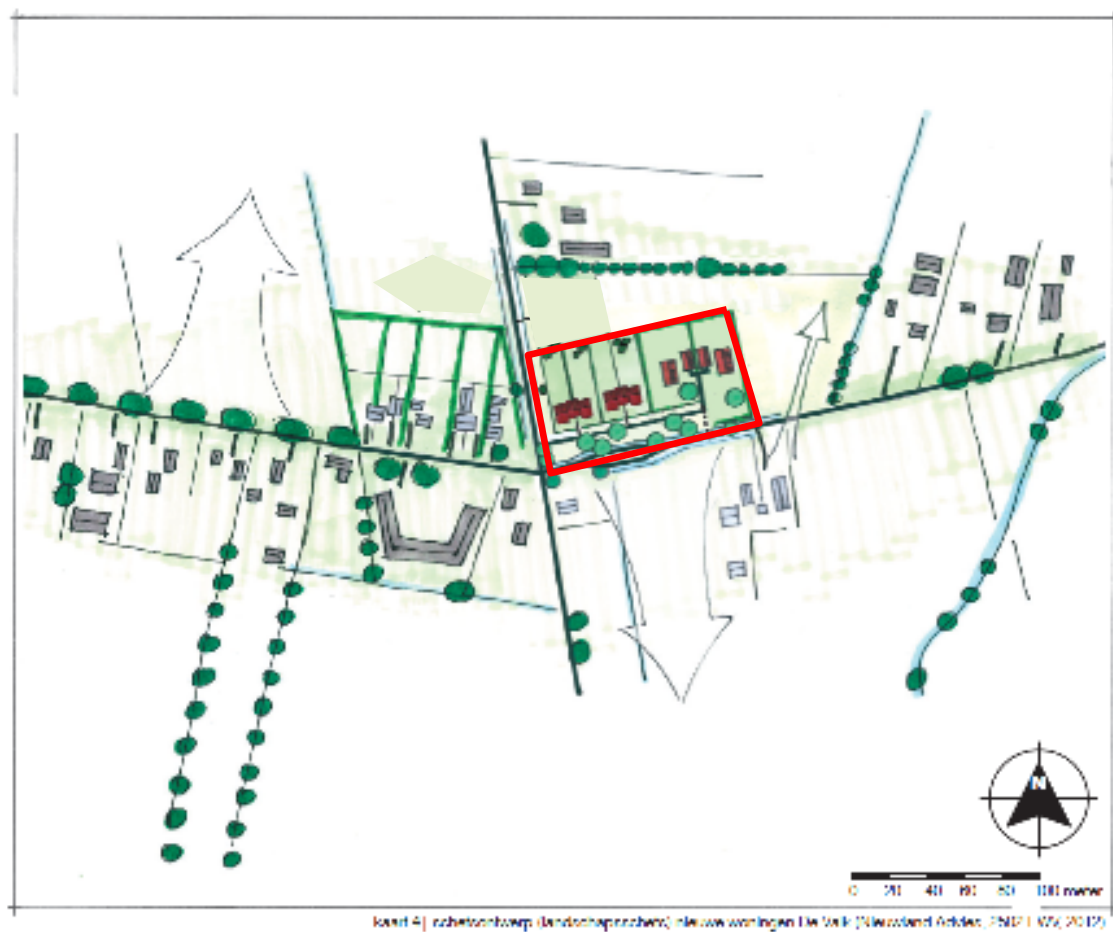
Met die redenen kunnen de bouwrechten verplaatst worden naar het perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. De bedrijfswoningen op de slooplocaties blijven gehandhaafd. De bestaande bedrijfswoningen worden als reguliere woningen bestemd. Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden de gronden bestemd als agrarische cultuurgrond.

Voor het perceel Oosterkamp 7 is in 2005 al een functieverandering doorlopen. De huidige woonbestemming wordt overgeheveld naar het perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg.

## **1.4. Landschappelijke inpassing perceel De Valk**

In deze paragraaf wordt de landschappelijke inpassing behandeld van het perceel op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. Het bestemmingsplan omvat vijf percelen. De landschappelijke inpassing van de slooplocaties en de locatie Oosterkamp 7 te Lunteren worden in paragraaf 1.4.2 behandeld. Gelet op de nieuwbouwmogelijkheden verdient de locatie op de hoek op de eerdergenoemde locatie de meeste aandacht.

Het perceel ligt in het buurtschap De Valk ten noordoosten van Lunteren in het jong heideontginningenlandschap. Ten westen van het perceel ligt de bebouwing van buurtschap De Valk. In de andere richtingen wordt het perceel omringd door agrarische bedrijven en percelen. Het gebied voor de nieuwe woonbebouwing beslaat een oppervlakte van circa 1,5 ha. en is onbebouwd en in gebruik als agrarische cultuurgrond.



#### Legenda

|  |                             |  |              |  |           |
|--|-----------------------------|--|--------------|--|-----------|
|  | Nieuwe tuinen / prive erven |  | Domein       |  | Laag      |
|  | Weide en overig terrein     |  | Schut        |  | Doorzicht |
|  | Woning en bijgebouw         |  | (-ruit)bomen |  | Sloot     |

**Kaart uit een visie voor het buurtschap als geheel. Het roodgearceerde gedeelte betreft de locatie waar de voorliggende bestemmingsplanwijziging betrekking op heeft.**

De gewenste nieuwbouw bestaat uit een clustering van zes nieuwe woonkavels met een oppervlakte van circa 650 tot 1.350 m<sup>2</sup>. Hierdoor ontstaat een nieuw ensemble. Een gemeenschappelijk terrein maakt onderdeel uit van het nieuwe ensemble. Dit terrein gaat samen met de school als focuspunt van De Valk, het kruispunt Hoge Valkseweg-Ganzenkampweg (centrum van het buurtschap) benadrukken. De begrenzing van de nieuw te bouwen woningen is zo gekozen dat het omliggende landschap open blijft om de karakteristieke doorzichten van het buurtschap te behouden.

De opbouw van de nieuwe woonerven is compact en sluit aan op de bestaande structuur van het buurtschap. De kaprichting van de westelijke woningen is gedraaid ten opzichte van de oostelijke woningen. Dit sluit aan bij de wisselende kaprichtingen van de bebouwing in De Valk en bij de verspringende (landschappelijke) lijnen in en om De Valk. De oostelijke woningen liggen iets naar achter ten opzichte van de westelijke woningen. Ook dit is een kenmerk van De Valk: de woningen dichtbij het focuspunt liggen dicht op de weg dan de woningen aan de rand van De Valk. De woningen aan de Hoge Valkseweg zijn door middel van een gecombineerde inrit ontsloten via de Ganzenkampweg.

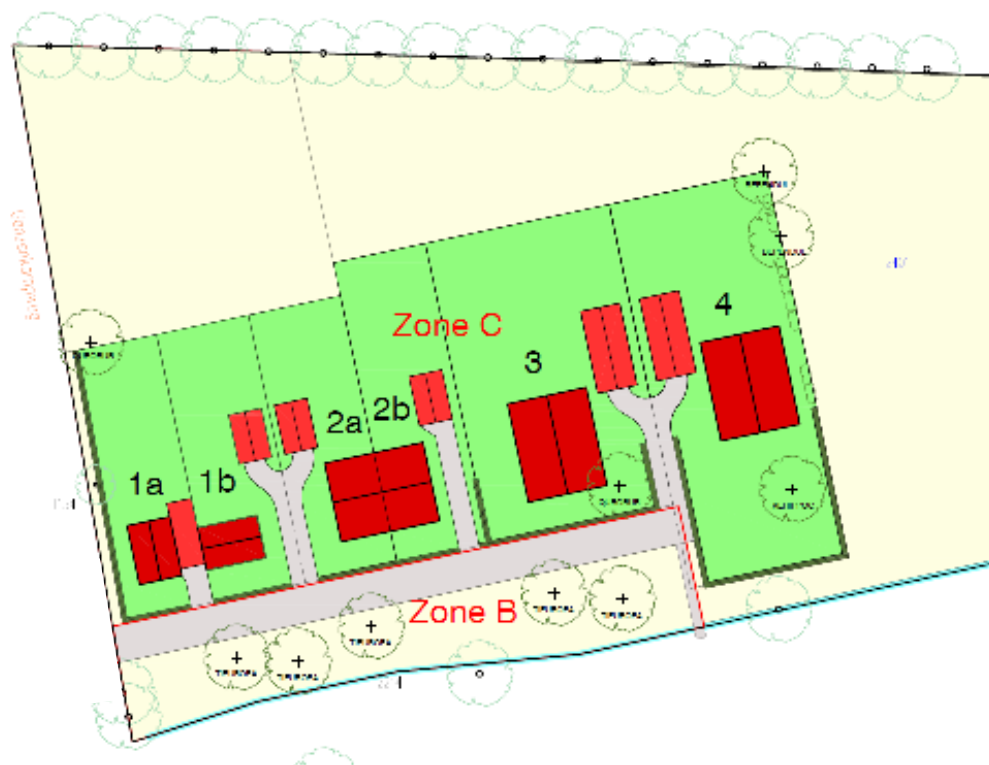
Een deel van het plangebied wordt ingericht als gemeenschappelijk terrein. Het gemeenschappelijk terrein gaat fungeren als een soort van brink voor De Valk en krijgt een inrichting met boomgroepen op een ruig grasveld. De toegangsweg tot de nieuwe woningen en een voetpad omzomen de 'brink'. Overigens wordt de brink aangemerkt als openbaar gebied en daarom in eigendom overgedragen aan de gemeente. Het terrein kan door de buurt gebruikt worden voor gemeenschappelijke activiteiten.

Direct aansluitend aan het plangebied blijft de grond in gebruik als agrarisch cultuurgrond en is hoofdzakelijk in gebruik als weide. Op deze gronden worden ook enkele nieuwe groenelementen aangelegd.

De ruimte rond de woonerven blijft vrij van opgaande groenelementen om de karakteristieke doorzichten in en rond De Valk te waarborgen. Op de woonpercelen wordt wel opgaande beplanting gerealiseerd. Ten eerste zetten de karakteristieke structurerende beukenhagen van de tuinen in De Valk zich door aan de voorzijde op de nieuwe percelen. Daarnaast krijgen de percelen aan de voorzijde een formele inrichting met onder meer een markante solitair. De scheidingen tussen de tuinen zijn beplant, hetzij met hagen, hetzij met heesters. Achterin de tuinen is ruimte voor een groep fruitbomen. Uitgangspunt voor de achtererven is verder zoveel mogelijk vrijwaring van hoog opgaande beplanting om de karakteristieke doorzichten niet te belemmeren. Het gemeenschappelijk terrein wordt voorzien van een beplanting met linden.

Het bestaande groen, in de vorm van enkele bomen langs de Hoge Valkseweg, blijft gehandhaafd. Dat geldt ook voor de houtsingel ten noorden van het perceel en de knotbomen langs de sloot die de oostelijke grens van het plangebied vormt. Over de inrichting en het beheer van het agrarisch cultuurgrond alsmede het gemeenschappelijk terrein hebben de initiatiefnemer en de gemeente Ede een overeenkomst gesloten.

Voor het perceel is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. In dit beeldkwaliteitsplan wordt uitvoerig in gegaan op de te ontwikkelen landschappelijke inpassing van de woningen.

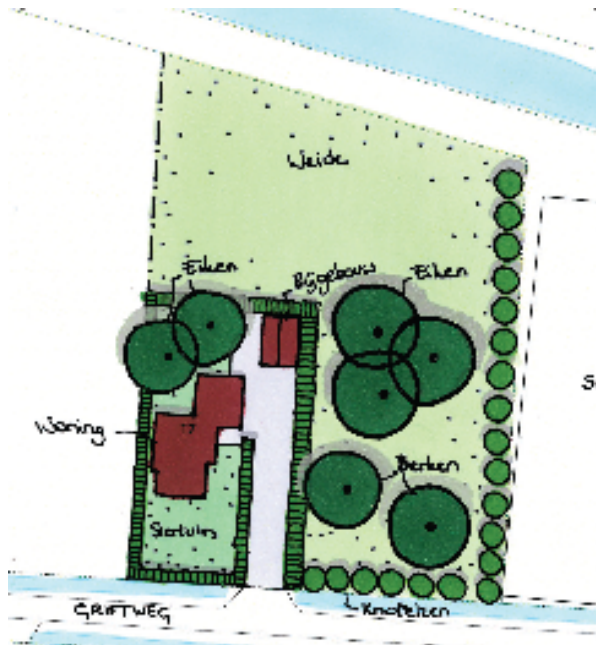


## 1.5 Landschappelijke inpassing slooplocaties en Oosterkamp 7

In deze paragraaf wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing van de slooplocaties. Voor het perceel Oosterkamp 7 te Lunteren is ten tijde van de functieverandering uit 2005 een landschappelijke inpassing vastgelegd. Deze landschappelijke inpassing wordt onverkort uitgevoerd voor zover het betrekking heeft op de voormalige agrarische bedrijfswoning van het perceel.

### *Griftweg 17 in De Klomp*

De voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Griftweg 17 in De Klomp blijft gehandhaafd en deze woning blijft een prominente plaats innemen op de kavel. Een nieuw bijgebouw (75 m<sup>2</sup>) wordt schuin achter de bestaande woning gesitueerd en heeft dezelfde kaprichting. De huidige inrit blijft gehandhaafd. Achterop het perceel zijn twee eiken voorzien, mede om de achterliggende spoorlijn niet direct in het zicht te hebben. Het woonperceel wordt omgeven door een ligusterhaag. De voortuin van het woonperceel krijgt een formele inrichting met belevingswaarde (siertuin). Het totale woonperceel van de bestaande woning bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>.



Het perceel krijgt in de nieuwe situatie dankzij verschillende groenelementen een groen aanzicht. Haaks op de landschapsrichting is op de oostelijke perceelgrens langs de naastgelegen kwekerij een rij knotelzen voorzien. Deze zijn doorgetrokken langs de berm-sloot van de Griftweg aan de voorzijde van de weide. In de weide worden twee berken en een groep markante eiken geplant. Aan de achterzijde van het perceel is de weide open.

### *Kade 1 en 3 te Ede*

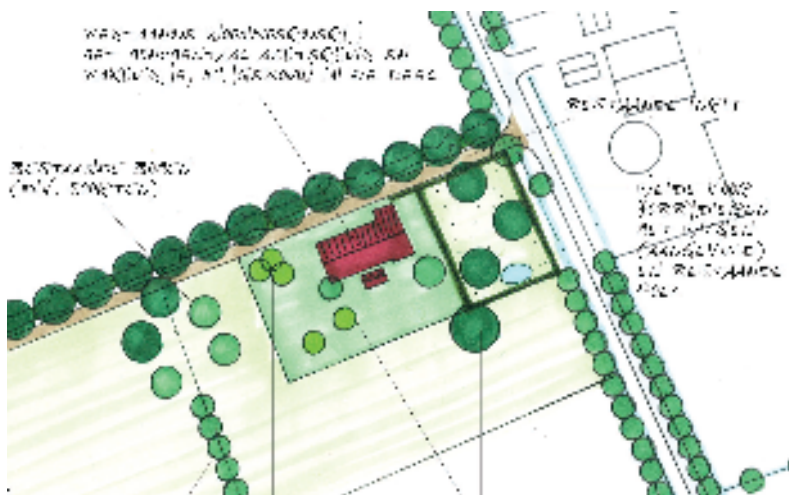
Op het perceel Kade 1-3 te Ede is al redelijk wat beplanting aanwezig, zoals berken en lindes. Met name aan de zuidelijke zijde wordt deze beplanting nog eens aangevuld met andere streekeigen beplanting. Aan de noord- en oostzijde worden de woonpercelen afgeschermd met bosplantsoen en nieuw aan te planten bomen. Beide woningen worden ontsloten door één (reeds bestaande) inrit.



### *Krommesteeg 19 te Ede*

De bestaande woonboerderij op het perceel Krommesteeg 19 te Ede wordt gehandhaafd en de boerderij blijft een prominente plaats innemen op de kavel. Het achterhuis dateert uit 1880 en is van monumentale waarde (maar kent geen beschermde status). Hierin bevinden zich onder meer authentieke hiltten, de deel, de knechtenstal, een waterpompinstallatie, oude keuken en voormalige heerd. Na de functieverandering kan een deel van het achterhuis als bijgebouw gaan fungeren. Ook het monumentale bakhuisje naast de boerderij blijft in de nieuwe situatie staan. De aanbouw hieraan van hout en golfplaten wordt wel gesloopt. Er vindt geen nieuwbouw plaats.

Het nieuwe woonperceel van de boerderij bedraagt 1.500 m<sup>2</sup>. De huidige inrit blijft gehandhaafd om het perceel en de achterliggende percelen te ontsluiten. Bestaande bomen (waaronder een berk, esdoorn en een noot) op het woonperceel zijn ook in de nieuwe situatie opgenomen, aangevuld met een groep fruitbomen (bijvoorbeeld appel of pruim) aan de achterzijde van het perceel.



Aan de voorzijde van de woning is een weide voor hobbydieren gesitueerd. Deze weide wordt omgeven door een lage beukenhaag, waardoor het zicht vanaf de Krommesteeg op de boerderij gehandhaafd blijft. De bestaande grote wilg in de weide wordt aangevuld met twee nieuwe wilgen. Een bestaande (drink)poel vormt ook onderdeel van de weide.

De landschappelijke inpassing benut de kwaliteiten van het tamelijke kleinschalige broekontginningenlandschap ter plekke. Elzensingels langs de Krommesteeg, diverse elzenrijen langs de perceelgrenzen en een houtwal (met hoofdsoort eik) langs de inrit vormen een groene "kamer" structuur. Het bestaande groen in de directe omgeving van het woonperceel, waaronder een markante populier aan de voorzijde, enkele eiken en korte rij elzen aan de achterzijde, blijft gehandhaafd.

## Hoofdstuk 2 Beleidskader

### 2.1 Provinciaal beleidskader

#### 2.1.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

De regels in een ruimtelijke verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) staan regels over onderwerpen die van provinciaal belang zijn.

In de Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat in het buitengebied nieuwe bebouwing uitsluitend is toegestaan in de verschillende zoekzones, waaronder de zoekzone landschappelijke versterking.

Gelet op het feit dat het voorliggend plan is gelegen in de zoekzone landschappelijke versterking is het niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening.

#### 2.1.2 Streekplanuitwerking Zoekzones landschappelijke versterking

Voor de invulling en/of uitwerking van de zoekzone landschappelijke versterking moet rekening gehouden worden met de eisen uit de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. In de streekplanuitwerking is aangegeven dat de planologische uitwerking van een zoekzone landschappelijke versterking uitsluitend plaatsvindt als daar een door de provincie geaccordeerd gebiedsplan aan ten grondslag ligt. Dit gebiedsplan is in mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en in juni 2012 door de provincie geaccordeerd.

Het bestemmingsplan is zodoende opgesteld in lijn met de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

### 2.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

In het Streekplan 2005 hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om het provinciale functieveranderingsbeleid in regionaal verband nader uit te werken. De Regio FoodValley heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)* vast te stellen.

In de kern komt de beleidsinvulling neer op de volgende staffeling voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing in relatie tot de nieuwbouw van woningen.:

- bij meer dan 1.000 m<sup>2</sup> te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woning maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat, indien er sprake is van een kwetsbaar gebied of van gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt (aan bestaande functies), bouwvolumes ook naar zoekzones stedelijke functies, zoekzones landschappelijke versterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt, verplaatst kunnen worden. Voor gemeente Ede is dit uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede (zie paragraaf 2.2.2) en in het 'gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede' (zie paragraaf 2.2.3).

Op de drie slooplocaties is elk meer dan 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing kan op elk van deze percelen een woning teruggebouwd worden.

Het is echter niet mogelijk of wenselijk om op deze locaties een woning toe te voegen. Daarvoor zijn de volgende redenen:

- Op het perceel Griftweg 17 te De Klomp is het niet wenselijk een woning terug te bouwen in verband met de ligging langs de spoorlijn Ede-Utrecht.
- Op het perceel Kade 1 en 3 te Ede kan geen nieuwe woning worden toegevoegd in verband met de hindercontour van het naastliggende bedrijf en de ligging in de geluidszone van de provinciale weg N224.
- Op het perceel Krommesteeg 19 te Ede is het niet wenselijk een nieuwe woning toe te voegen in verband met de ligging in het landbouwontwikkelingsgebied.

Omdat het niet mogelijk of wenselijk is om de bouwrechten op de slooplocaties zelf te realiseren, worden de rechten verplaatst naar de zoekzone landschappelijke versterking. Dit vloeit voort uit de keuze die is gemaakt in het eerder genoemde gebiedsplan.

In de voorgaande bestemmingsplannen Agrarisch Buitengebied 2012 was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de inhoud van de woning te vergroten met tien procent. Omdat deze afwijkingsbevoegdheid altijd aangewend werd is bepaald dat de maximale inhoudsmaten van de woningen 660 m<sup>3</sup> mag zijn. Om die redenen is de maximale inhoudsmaat van de woningen niet 600 m<sup>3</sup> maar 660 m<sup>3</sup>.

## 2.2 Gemeentelijk beleidskader

### 2.2.1 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. In de structuurvisie Buitengebied Ede wordt melding gemaakt van de zoekzone voor landschappelijke versterking.

Daarbij wordt de link gelegd met het feit dat de gemeente in het kader van de regionale beleidsinvulling in de landbouwontwikkelingsgebieden, in de waardevolle (open) landschappen en op de enges, de bouw van nieuwe woningen, die gebouwd mogen worden in het kader van functieveranderingen, wil vermijden. In dergelijke gevallen moet de eigenaar wel de mogelijkheid

krijgen het verworven bouwrecht elders te verzilveren. Daarvoor moet de zoekzone landschappelijke versterking uitgewerkt worden. Middels een gebiedsplan wil de gemeente de zoekzone zodanig invullen dat de verworven bouwrechten bij de buurtschappen verzilverd kunnen worden. Alleen de buiten het landbouwon ontwikkelingsgebied gelegen buurtschappen komen hiervoor in aanmerking.

Op basis van verschillende ruimtelijke uitgangspunten kondigt de structuurvisie een visie aan ter invulling van de zoekzone landschappelijke versterking. Middels het vaststellen van het gebiedsplan is voorzien in de bedoelde visie.

### 2.2.2 Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede (eerste fase)

Met het gebiedsplan wil de gemeente in de zoekzones landschappelijke versterking natuur en landschap versterken en ruimte creëren voor bouwrechten voor woningen afkomstig uit het functieveranderingsbeleid. Deze stedelijke ontwikkelingen wil de gemeente op een dusdanige manier inpassen dat het ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het gebiedsplan geeft tevens duidelijkheid waar deze ontwikkelingen wel en niet mogen plaatsvinden en hoe inpassing, compensatie en verevening plaats moeten vinden. Tevens wordt nogmaals vastgesteld dat uitsluitend gebouwd mag worden in buurtschappen

Bij de uitwerking van het gebiedsplan is tevens voorgesteld om de begrenzing van de zoekzone landschappelijke versterking aan te passen. De provincie heeft deze aanpassing geaccordeerd in hetzelfde besluit waarmee het gebiedsplan werd vastgesteld.

De gebiedsvisie geeft aan dat binnen de zoekzones landschappelijke versterking alleen gebouwd mag worden binnen de daarvoor aangewezen buurtschappen. Dit zijn de volgende buurtschappen: Postweg, Meulunteren, de Kraats, De Venen en de Valk.

In het gebiedsplan worden de kwaliteiten per buurtschap omschreven. Ook wordt aangegeven waar kwaliteitswinst is te behalen. Voor het buurtschap De Valk is de volgende tekst in het gebiedsplan opgenomen:

*Kwaliteitswinst is te halen door:*

*Het benutten en versterken van de karakteristieken van het buurtschap. Karakteristieke elementen in De Valk zijn: de laanbeplanting langs de Hoge Valkseweg, een kleinere korrel van de verkaveling naarmate men dichterbij het centrale deel (focuspunt) komt, woningen die naar het focuspunt toe dichterbij de weg staan, de afwijkende verkaveling van het buurtschap ten opzichte van de verkaveling van het omliggende landschap, de duidelijke entrees tot het buurtschap en de afwijkende bebouwing (twee-onder-een-kappers) ten opzichte van het buitengebied. Het versterken van de bestaande landschappelijke lijnen, zoals de beplanting langs de Hoge Valkseweg.*

*Het aanbrengen van een toegevoegde (belevings-, gebruiks- en toekomst) waarde bijvoorbeeld door het aanleggen van een openbare ruimte, trapveld of robuust landschapselement.*

Verder geldt bij het bouwen in buurtschappen een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat elk van deze buurtschappen niet meer dan circa 25% mag groeien. Per buurtschap wordt uitgegaan van maximaal circa vijf tot acht woningen in de komende tien jaar. Bij vijf woningen gaat het om vijf grote woningen: maximaal 660 kubieke meter per woning. Bij acht woningen gaat het om een menging van grotere woningen en kleinere woningen. Deze keuze komt ongeveer overeen met maximaal 25% uitbreiding van de bebouwing per buurtschap.

Daarnaast gelden er nog een aantal voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen, zoals gebruikelijk bij functieverandering naar wonen. Het is niet wenselijk of mogelijk dat het door de sloop van agrarische bebouwing ontstane bouwrecht ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gebouwd.
2. Er dient sprake te zijn van een goede inpassing van de nieuwe bebouwing, zodat deze aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het buurtschap. Ontwerp en materiaal van de woning moet passen in het landschap en de aankleding van het erf sluit aan op het landschap.

3. Naast de gebruikelijke inpassing wordt tevens extra compensatie gevraagd. Dit betekent het aanleggen van een extra stuk natuur en landschap aansluitend aan het erf of elders in de zoekzones landschappelijke versterking. De compensatie is voldoende als voldaan wordt aan de 10-punten eis. Dit betekent bijvoorbeeld het plaatsen van 20 knotbomen of 500 m<sup>2</sup> houtsingel, afhankelijk van het landschapstype en de omgeving. Compensatie is in eerste instantie gewenst in of nabij het buurtschap

Aan de voorgaande voorwaarden wordt voldaan doordat met het plan een grote kwaliteitswinst wordt geboekt. Op meerdere punten wordt voldaan aan de criteria die hiervoor zijn gesteld in de gebiedsplan:

- Het voorliggende plan maakt de bouw van twee woningen mogelijk en twee woongebouwen. Het gaat om een menging van grotere en kleinere woningen. Dit valt ruim binnen de maximale 25% uitbreiding van het buurtschap.
- In het voorliggende plan is sprake van een drietal functieveranderingen van agrarisch naar wonen, waarmee op een drietal plaatsen meer dan 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. Op deze plekken is het niet mogelijk of wenselijk een woning toe te voegen. Daarmee voldoet voorliggend plan aan de sloopcompensatie-eis elders.
- Het plan is zorgvuldig landschappelijk ingepast. Ook voldoet het plan aan de voorwaarde dat er extra (landschappelijke) compensatie benodigd is. Deze wordt gevonden in het terrein langs de Hoge Valkseweg wat als (groen) openbaar gebied ingericht zal worden door het realiseren van een 'brink' met een ruigtevegetatie van ca 1.800 m<sup>2</sup>. Deze grond wordt om niet aangeboden aan de gemeente. Op het 'brink' komen 5 linden. Deze compensatie staat gelijk aan de inhoud van het tien punten-systeem.

#### *Verplaatsing woonbestemming Oosterkamp 7*

- Tevens is er sprake van het verplaatsen van een woonbestemming, van het perceel Oosterkamp 7. Deze woonbestemming is eerder (in het jaar 2005) ontstaan uit een functieverandering van agrarisch naar wonen. Het perceel heeft al die tijd braak gelegen. Gezien de ligging nabij de A30 is het wenselijk dat deze woning (woonbestemming) wordt verplaatst. Voor het vinden van een geschikte locatie is aansluiting gezocht bij het gebiedsplan. Dit omdat dit beleidsstuk aanknopingspunten biedt voor een zorgvuldige afweging bij het toevoegen van bebouwing in het buitengebied. Om tot een integraal plan voor het buurtschap Nederwoud te komen is de verplaatsing van deze woonbestemming gecombineerd met het plan omtrent een drietal functiewisselingen van agrarisch naar wonen.

#### **2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"**

Zowel de locatie op de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg, als de slooplocaties en het perceel Oosterkamp 7 te Lunteren liggen in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. De gronden gesitueerd in de hoek van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg hebben een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden. Woningbouw op deze gronden is uitgesloten. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De slooplocaties hebben een agrarische bestemming met een bouwperceel. Deze locaties zijn meegenomen in voorliggend bestemmingsplan vanwege het feit dat de bebouwingsmogelijkheden op deze percelen moet vervallen. Hetzelfde geldt voor het perceel Oosterkamp 7 te Lunteren.

### **2.3 Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling bij De Valk past voor wat betreft de verplaatsing van de bouwrechten vanaf de slooplocaties volledig binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De verplaatsing van de woonbestemming van het perceel Oosterkamp 7 past niet rechtstreeks in dit beleid, maar er is wel voor zover mogelijk aansluiting bij dit beleid gezocht. Omdat het plan niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan past is een wijziging van het bestemmingsplan is 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 Milieu

#### 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 daarnaast 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 publicatie is een lijst opgenomen van een breed scala aan milieubelastende activiteiten waarvoor gewenste richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar, zijn benoemd ten opzichte van een rustige woonwijk.

Voor agrarische bedrijven wordt voor deze beoordeling het volgende aangegeven:

*Voor agrarische bedrijven bestaan aparte toetsingskaders die voor milieuzonering van belang kunnen zijn. Voor de toelaatbaarheid van agrarische bedrijven en objecten in de omgeving daarvan is daarom altijd een specifieke toets aan de relevante regelgeving aan de orde.*

In dit geval wordt daarbij onder andere de systematiek van de Wet geurhinder en veehouderij gebruikt. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

- 3 Voor bepaalde diercategoriën dient de afstand tot de buitenzijde van een geurgevoelig object (buiten de bebouwde kom) tot de grens van het bouwblok van een veehouderij ten minste 25 meter te bedragen. Daarnaast mag de geurbelasting vanuit veehouderijen in de omgeving maximaal 14 Ou/m<sup>3</sup> bedragen. Dit geldt voor dierencategorieën waarvoor de omrekeningsfactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.
- 4 Voor dierencategorieën waarvoor in de ministeriële regeling geen geuremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld melk- en kalfkoeien) geldt alleen een afstand van tenminste 50 meter (buiten de bebouwde kom).
- 5 De beoordeling van het leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen wordt berekend met het ‘model V-stacks gebied’. De uitkomst wordt uitgedrukt in het percentage gehinderden en daar wordt vervolgens aan gekoppeld of het leefklimaat bijvoorbeeld ‘matig’ of ‘goed’ is.

#### 3.1.2 Situatie plangebied Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg

De nieuw toe te voegen woningen zijn landelijke, in het buurtschap De Valk gelegen woningen die worden aangemerkt als ‘geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom’.

##### *Omliggende niet-agrarische functies*

Op 115 meter afstand ligt aan de Hoge Valkseweg 43 een metaalconstructiebedrijf, waar niet ‘gestraald’ mag worden. De VNG-brochure adviseert hiervoor een afstand van 100 meter voor. Aan die afstand wordt voldaan.

##### *Omliggende agrarische functies*

###### Hoge Valkseweg 22

Dit perceel is bestemd als ‘wonen’ met de aanduiding ‘agrarische nevenactiviteiten’. Binnen deze bestemming is het mogelijk om in de bestaande gebouwen agrarische activiteiten te ontplooiën. Volgens de VNG-brochure valt dit onder de categorie ‘Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)’. De bijbehorende richtafstanden zijn 100 meter voor geur, 30 meter voor stof en geluid. In deze situatie is de grootste richtafstand 100 meter voor

geur. Wanneer sprake zou zijn van een intensieve veetack (hetgeen volgens het bestemmingsplan niet is uitgesloten), is er sprake van een richtafstand van 200 m voor wat betreft het aspect geur.

Voor het aspect geur is echter voor veehouderijen de Wet geurhinder en veehouderijen van toepassing. Gelet op de omvang van de gebouwen en de vergunde veestapel, kan worden gewerkt met een vaste afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt in dit geval voldaan.

Overigens kunnen binnen deze bestemming ook varkens en kippen worden gehouden. Dat betekent, dat niet kan worden gewerkt met een vaste afstand, maar dat een berekening dient te worden uitgevoerd. De bestaande stal op het perceel heeft een oppervlakte van ca 325 m<sup>2</sup>. Op deze oppervlakte zouden ongeveer 325 vleesvarkens kunnen worden gehouden, uitgaande van bruto 1 m<sup>2</sup> per dier (waarbij rekening wordt gehouden met gangpaden, hok- en afdelingsafscheidings, voerhokken etc.). Bij een verregaande transformatie van het bedrijf waarbij alle huidige bebouwing wordt gesloopt en een compleet nieuwe stal of stallen worden gebouwd, zou het emissiepunt in het slechtste geval in een gevel op 3 meter van de perceelgrens kunnen komen te liggen (dichter op een perceelsgrens mag volgens het vigerende bestemmingsplan niet worden gebouwd). In die theoretisch situatie zou de belasting op de dichtstbijgelegen nieuwe woning 7,3 Ou/m<sup>3</sup> zijn. Dit is lager dan de wettelijke grenswaarde van 14 Ou/m<sup>3</sup>. Het bedrijf aan de Hoge Valkseweg 22 ondervindt dus geen significante belemmeringen door de realisatie van de woningen.

#### Hoge Valkseweg 31

Aan de Hoge Valkseweg 31 is een (verwarmings)installatie- en onderhoudsbedrijf gevestigd. Op dit adres is nog een veebezetting van 17 stuks vrouwelijk jongvee en 38 vleesvarkens vergund. In 2000 is echter geconstateerd dat er geen dieren meer gehouden worden. De bestemming is ondertussen gewijzigd naar "wonen", waarmee alle afstandeisen zijn vervallen. Voor een installatiebedrijf geldt op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 30 meter. Deze afstand wordt gehaald.

#### Ganzenkampweg 5

Aan de Ganzenkampweg 5 ligt een voormalige veehouderij. Dit perceel is bestemd als 'wonen' met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. De vergunning is in 2002 volledig ingetrokken. Er wordt op het perceel geen vee meer gehouden. Wel is op 23 januari 2014 een melding Activiteitenbesluit ingekomen voor het telen van gewassen in de open lucht, het opslaan van mest en voor het houden van 6 paarden, 30 kippen en 15 schapen.

Volgens het Activiteitenbesluit is een afstand van 50 meter vereist vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf met dieren zonder geuremissiefactor (zoals paarden) en vanaf een opslag van mest tot de te realiseren woningen. Aan deze afstand wordt voldaan.

Voor de andere dieren (met geuremissiefactor) wordt de geurbelasting op omliggende woningen berekend. Vanwege de vrijwel verwaarloosbare geuremissie van 30 kippen en 15 schapen is een berekening in dit geval achterwege gelaten.

Wanneer de representatieve maximale mogelijkheden op het perceel zouden worden benut door bijvoorbeeld het totale bestaande oppervlak aan bedrijfsbebouwing te benutten voor het houden van vleesvarkens, voldoet de geurbelasting op de nieuwe te bouwen woningen nog steeds aan de geurnorm volgens de Wgv.

De oppervlakte van de bestaande bebouwing is ongeveer 429 m<sup>2</sup>. Er kunnen daarin ongeveer 429 vleesvarkens worden gehouden, met een berekende geuremissie van 7.679 Ou/seconde. De berekende geurbelasting op de meest belaste woning is dan maximaal 13,8 Ou/m<sup>3</sup>. Dit ligt lager dan de wettelijke grenswaarde van 14 Ou/m<sup>3</sup>. Het bedrijf aan de Ganzenkampweg 5 ondervindt dus geen significante belemmeringen door de realisatie van de woningen.

#### *Spruitzone*

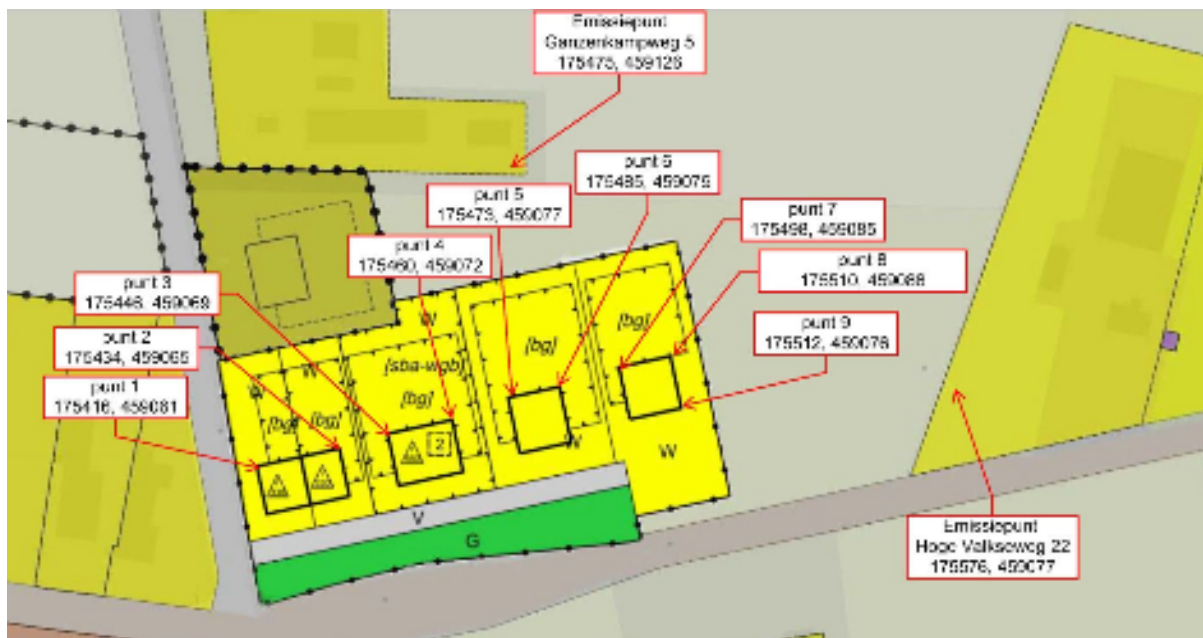
Volgens de Brochure "bedrijven en milieuzonering" moet er, vanwege het aspect 'gevaar', een afstand van 10 meter worden aangehouden tussen een akkerbouw- en fruitteeltbedrijf en een rustige woonwijk. Voor wat betreft het gebruik van gewasbestrijdingsmiddelen is dit vergelijkbaar met de bedrijfsactiviteiten die voorkomen bij een kwekerij zoals op het perceel Ganzenkampweg 5. Aan deze afstand wordt voldaan.

Verder overwegen wij dat er sprake is van een forse houtwal tussen de percelen, die een afschermdende werking heeft. Wij achten om die reden een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen voldoende gegarandeerd.

Aan de Ganzenkampweg 3 is een kalvermesterij / veehouderij gevestigd. De afstand tot dit bedrijf vanaf de geplande locatie voor de realisatie van de woningen bedraagt 180 meter (buiten de overwegend heersende windrichting). Hier is vooral het geuraspect van belang. Dit komt in het onderstaande verder aan de orde.

Voor de ligging van het emissiepunt is het dichtstbijgelegen punt op de rand van het bouwblok van Ganzenkampweg 3/3a genomen. De totale vergunde geuremissie van de veehouderij is geprojecteerd op dit punt. Voor de andere brongegevens, zoals de hoogte en diameter van de emissiepunten, de uittreesnelheid en de gebouwhoogte, is gekozen voor gemiddelde waarden van de 3 bronnen (lees stallen) zoals die volgens de vigerende vergunning aanwezig mogen zijn op het perceel Ganzenkampweg 3/3a. Dit geeft naar onze mening een reëler beeld van de werkelijkheid dan wanneer er alleen gekozen zou worden voor defaultwaarden zoals genoemd in de gebruikershandleiding V-stacks.

Overzicht rekenpunten:



Resultaten berekening:

| Volgnummer | GGLID             | X-coördinaat | Y-coördinaat | Geurnorm | Geurbelasting<br>Ganzenkampweg<br>3/3a |
|------------|-------------------|--------------|--------------|----------|----------------------------------------|
| 2          | Punt 1            | 175 416      | 459 061      | 14,0     | 7,8                                    |
| 3          | Punt 2            | 175 434      | 459 065      | 14,0     | 8,5                                    |
| 4          | Punt 3            | 175 446      | 459 069      | 14,0     | 7,8                                    |
| 5          | Punt 4            | 175 460      | 459 072      | 14,0     | 8,4                                    |
| 6          | Punt 5            | 175 473      | 459 077      | 14,0     | 8,7                                    |
| 7          | Punt 6            | 175 485      | 459 079      | 14,0     | 8,7                                    |
| 8          | Punt 7            | 175 502      | 459 085      | 14,0     | 8,4                                    |
| 9          | Punt 8            | 175 510      | 459 088      | 14,0     | 9,0                                    |
| 10         | Punt 9            | 175 512      | 459 076      | 14,0     | 8,5                                    |
| 11         | Hoge Valkseweg 26 | 175 393      | 459 045      | 14,0     | 4,9                                    |
| 12         | Hoge Valkseweg 31 | 175 545      | 459 020      | 14,0     | 5,1                                    |
| 13         | Hoge Valkseweg 20 | 175 663      | 459 093      | 14,0     | 8,1                                    |

#### Conclusie:

De worst-case situatie geeft geen overbelasting op enig geurgevoelig object in de omgeving. De geurbelasting op de nieuwe woningen is wat hoger dan op de bestaande, maar de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten op het perceel Ganzenkampweg3/3a is gegarandeerd. Ook een uitbreiding is nog mogelijk na realisatie van de nieuwe woningen.

#### Geurhinder en leefbaarheid

Voor het bepalen van de kwaliteit van het woon- en leefklimaat vanwege geur is vooral de achtergrondbelasting van belang. Deze wordt bepaald door de cumulatieve geurbelasting van alle veehouderijen in een gebied en wordt berekend met het verspreidingsmodel V-stacks gebied. Geurnormen zijn bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. De omgekeerde werking betekent dat nieuw te plannen en projecten voor bijvoorbeeld woningen) worden beoordeeld aan de hand van de Wgv op hun aanvaardbaarheid met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening. De vraag die beantwoord moet worden:

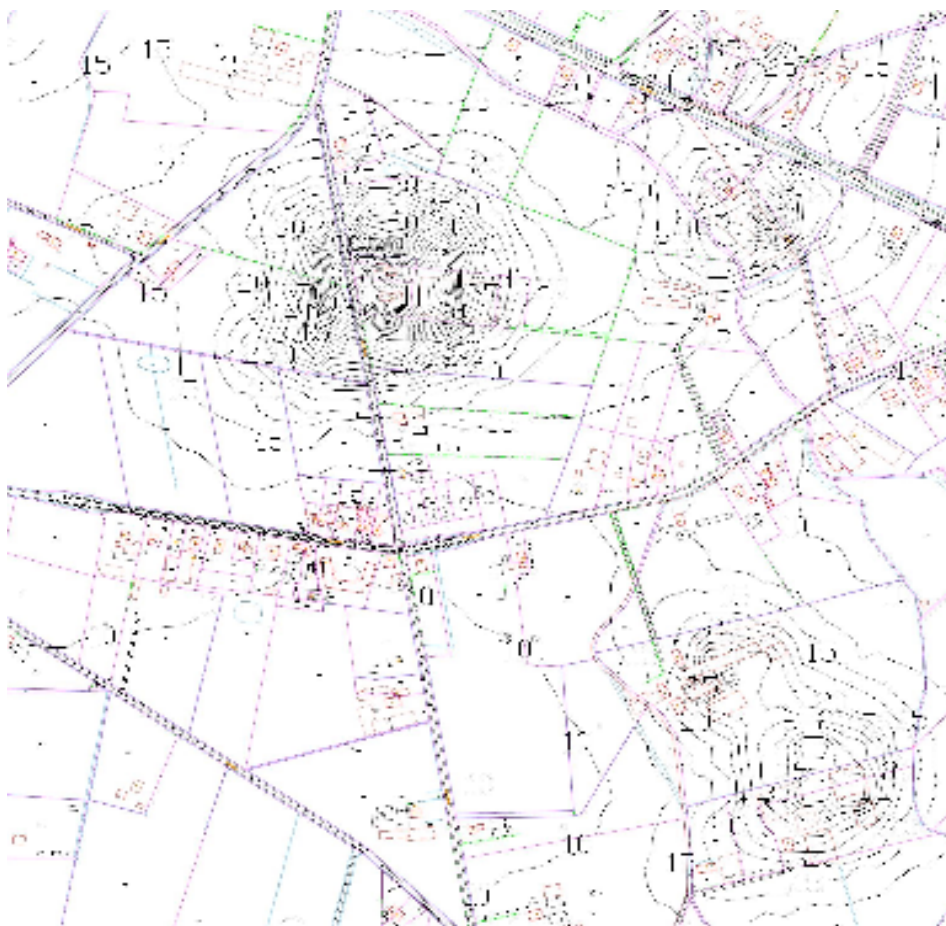
Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat te garanderen?

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt de uitkomst van de berekening op basis van de onderstaande tabel uit handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij geïnterpreteerd.

Tabel: Referentiewaarden

| Achtergrondbelasting<br>geur    | Mogelijke kans<br>op geurhinder | Beoordeling<br>leefklimaat |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> | %                               |                            |
| 1 – 3                           | < 5                             | Zeer goed                  |
| 4 – 8                           | 5 – 10                          | Goed                       |
| 9 – 13                          | 10 – 15                         | Redelijk goed              |
| 14 – 20                         | 15 – 20                         | Matig                      |
| 21 – 28                         | 20 – 25                         | Tamelijk slecht            |
| 29 – 38                         | 25 – 30                         | Slecht                     |
| 39 – 50                         | 30 – 35                         | Zeer slecht                |
| 51 – 65                         | 35 – 40                         | Extreem slecht             |

De onderstaande afbeelding is een grafische weergave van de uitkomsten van de berekening achtergrondbelasting geur.



Te zien is een flinke piek in geur rond het bedrijf aan de Ganzenkampweg 3/3a. Ter plaatse van het plangebied is de achtergrondbelasting ongeveer  $12 \text{ Ou/m}^3$ . Dit betekent dat het woon- en leefklimaat is te kwalificeren als 'redelijk goed'. In het onderhavige gebied (landelijk gelegen woningen in het agrarisch buitengebied) vinden wij dat zonder meer aanvaardbaar.

#### *Geluid*

Geluidproducerende activiteiten komen in de omgeving alleen voor op het bedrijf van de smederij aan de Hoge Valkseweg 43. De afstand van 115 meter tot dit bedrijf en de afschermende werking van de woningen in de Valk langs de Hoge Valkseweg is voldoende om geluidoverlast te voorkomen.

#### *Risico*

Niet aan de orde.

#### *Fijnstof*

Er liggen geen veehouderijen in de omgeving die een overschrijding van de fijnstofconcentratie ter plaatse van de nieuwbouwlocatie kunnen veroorzaken.

#### **3.1.3 Situatie plangebied slooplocaties**

De (voormalige) bedrijfswoningen houden dezelfde beschermde status als in de huidige situatie. Er worden op deze locaties geen gevoelige bestemmingen toegevoegd.

#### **3.1.4 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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriellawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

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

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

In bovenstaande situaties gelden voor nieuw te realiseren woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen in de zone een beschermingsniveau van 48 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag (burgemeester en wethouders) in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) toestaan. Een afweging van de doelmatigheid en haalbaarheid van geluidreducerende maatregelen dient onderdeel uit te maken van de motivatie om af te wijken van de voorkeurswaarde. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 53 dB voor buitenstedelijke situaties/wegen en 63 dB voor binnenstedelijke situaties/wegen.

### *3.2.2 Situatie plangebied Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg*

Binnen het plangebied en in de directe nabijheid zijn geen gezoneerde industrieterreinen of spoorwegen gelegen. De aspecten industriellawaaï en spoorweglawaaï zijn dan ook niet van invloed op dit bestemmingsplan. Wel ligt het plangebied binnen de geluidszone van de Hoge Valkseweg en de Ganzenkampweg. Om deze reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd: rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van Bestemmingsplan hoek Hoge Valkseweg/Ganzenkampweg te Lunteren' met kenmerk L12.017 van 30 augustus 2012.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen vanwege zowel de Hoge Valkseweg als de Ganzenkampweg voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde. Voorts is, mede gelet op de afstand van de omliggende percelen tot de woningen, een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen gewaarborgd. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

### *3.2.3 Situatie plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7*

Op deze locaties worden geen (geluid-)gevoelige bestemmingen toegevoegd.

### *3.2.4 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. NIBM-projecten hoeven niet langer getoetst te worden aan 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.

### **3.3.2 *Situatie plangebied Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg***

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden hooguit acht woningen gerealiseerd. Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer kan daarom achterwege worden gelaten.

### **3.3.3 *Situatie plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7***

Op deze locaties worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd.

### **3.3.4 *Conclusie***

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor 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 invloedsgebieden 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 Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg***

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen relevante risicobronnen gelegen.

### **3.4.3 *Situatie plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7***

Op deze locaties worden geen gevoelige bestemmingen toegevoegd.

### **3.4.4 *Conclusie***

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

## **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 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 Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg

Op basis van het historisch bodemonderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

### 3.6.3 Situatie plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7

Op deze locaties worden geen nieuwe functies toegevoegd.

### 3.6.4 Conclusie

Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 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 Toetsing plangebied Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg*

Het plangebied is gelegen aan de westen van Wekerom en ligt op de hoek van de Hoge Valkseweg met de Ganzenkampweg. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 8.000 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het gebied voornamelijk in gebruik als weiland.

Op hoofdlijnen zijn de maaiveldhoogten als volgt. Het maaiveld loopt van 16,49 +NAP in het noordwesten op naar 16,92m +NAP aan de zuidoostzijde van het plangebied. Het grootste deel van het plangebied ligt op een hoogte van 16,7-16-8 m +NAP.

Binnen het plangebied zijn met name veldpodzolgronden aanwezig. Deze laten een bodemopbouw zien van zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap varieert van Vb tot VI. De grondwaterstroming is westelijk tot zuidwestelijk gericht. De grondwaterstand in het plangebied fluctueert tussen de 40 en 80 cm-mv. Verder is er een slotenstelsel aanwezig.

Na de ontwikkeling zal in het plangebied de hemelwater- en afvalwaterstroom van elkaar gescheiden zijn. Het vuilwater van de te realiseren woningen wordt aangesloten op de drukriolering. De persleiding van de drukriolering ligt de zuidkant van de Hoge Valkseweg. Het rioolontwerp wordt uitgewerkt door de gemeente Ede.

Gezien de hoogteligging en de hoge grondwaterstand wordt het regenwater van de dakvlakken en de bestrating via een zaksloot aangesloten op het huidige slotenstelsel.

### *3.7.3 Toetsing plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7*

Op deze locaties verdwijnt het bebouwd oppervlakte. Omdat het water dan rechtstreeks in de bodem kan infiltreren is dit een verbetering voor de waterhuishouding.

### *3.7.4 Conclusie*

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

## **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 Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg*

Door Nieuwland Advies is 2011 en in mei 2014 een quickscan uitgevoerd naar de bestaande natuurwaarden in het kader van de natuurwet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat er geen vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn, met uitzondering van mogelijk broedvogels.

Mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen en een eventuele verwijdering van houtige beplanting buiten het broedseizoen (½ mrt – ½ augustus) plaats vindt, worden er geen effecten op beschermde soorten verwacht.

In november 2014 is voorts een nadere beoordeling uitgevoerd. Het perceel heeft in de huidige situatie een agrarische functie. Momenteel wordt het gebruikt om maïs te verbouwen. Aan de noordzijde van het perceel is een bestaande houtwal aanwezig. Deze houtwal zal worden ingepast in de ontwikkeling.

In het perceel zijn geen jaarrond beschermde soorten waargenomen. Gezien het huidige agrarische gebruik is de potentie ook niet groot voor beschermde soorten. Er kan met zekerheid worden gezegd

dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet.

### **3.8.3 Situatie plangebied Griftweg 17**

Door Nieuwland Advies is op 24 maart 2011 de geschiktheid van de schuren beoordeeld, door middel van "Notitie schouw schuren Griftweg en Krommesteeg te Ede". Hieruit is naar voren gekomen dat: De gebouwen geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen en dat het gebruik van de gebouwen door vleermuizen niet uit te sluiten is. Daarnaast is gebleken dat de gebouwen niet geschikt zijn voor vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

In de zomer van 2011 is er daarom nader onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen in de te slopen schuren. Uit dit onderzoek is gebleken dat de schuren ongeschikt zijn als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Er zijn tijden de waarneemavonden alleen overvliegende laatvliegers en gewone dwergvleermuizen gezien.

Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen vleermuizen of jaarrond beschermde vogelsoorten gebruik maken van de te slopen gebouwen.

### **3.8.4 Situatie plangebied Kade 1-3**

Door vander Molen Groenconsult is in juni 2011 een quickscan ecologie uitgevoerd. Uit deze quickscan blijkt dat er in het plangebied geen strikt beschermde diersoorten zijn waargenomen.

### **3.8.5 Situatie plangebied Krommesteeg 19**

Door Nieuwland Advies is 24 maart 2011 de geschiktheid van de schuren beoordeeld, door middel van "Notitie schouw schuren Griftweg en Krommesteeg te Ede". Hieruit is naar voren gekomen dat: De gebouwen niet geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen of vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

### **3.8.6 Situatie plangebied Oosterkamp 7**

Gezien het feit dat (oude) gebouwen al in een eerder stadium gesloopt zijn, is de kans op beschermde soorten te verwaarlozen.

### **3.8.7 Conclusie**

Verschillende voornoemde onderzoeken zijn al enige jaren oud. Daarom is er in mei en november 2014 gekeken of de onderzoeken nog actueel zijn. Hierover bestaat geen twijfel. Op geen van de percelen is de situatie veranderd. Vanuit de Flora- en Faunawet is er geen belemmering voor de voorgenomen ingreep. Voor de slooplocaties geldt wel dat er buiten het broedseizoen gesloopt moet worden.

## **3.9 Gebiedsbescherming**

### **3.9.1 Wettelijk kader**

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

### **3.9.2 Conclusie**

Zowel de slooplocaties als de bouwlocatie (hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg) zijn niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten. Verschillende onderzoeken zijn al enige jaren oud. Daarom is er in mei en november 2014 gekeken of de onderzoeken nog actueel zijn. Hierover bestaat geen twijfel. De locatie is op een 870 meter gelegen van het Natura 2000-gebied Veluwe en de EHS. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied gezien de beperkte ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied.

Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet middels een passende beoordeling of plan-MER zijn niet aan de orde aangezien negatieve effecten op voorhand kunnen worden uitgesloten.

### 3.10 Archeologie

#### 3.10.1. Wettelijk kader

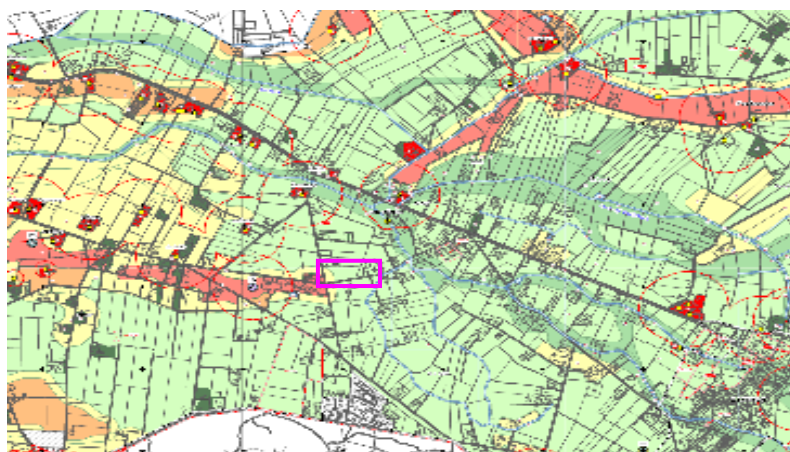
Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een 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).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische verwachtingskaart voor het agrarisch buitengebied <sup>4</sup>.

#### 3.10.2 Situatie plangebied (hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg)

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de archeologische verwachtingskaart voor het agrarisch buitengebied (2010). 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.



Op de archeologische verwachtingskaart voor het agrarisch buitengebied, is het westelijk deel van het projectgebied gesitueerd in een landschap van dekzandvlakten met lage dekzandruggen, waaraan een middelhoge archeologische waarde is toegekend. Het oostelijk deel van het projectgebied is gesitueerd in een gebied met relatief dalvormige laagten, waaraan een lage archeologische verwachting is toegekend.

<sup>4</sup> Breimer, J., L.J. Keunen, J. Neefjes & N.W. Willemse, 2010: Archeologie, cultuurlandschap en historische (steden)bouwkunst in de gemeente Ede. Cultuurhistorische inventarisatie van het agrarisch buitengebied. *RAAP-rapport* 2000. Weesp.

In de omgeving van het projectgebied (straal 250 meter) zijn geen archeologische vindplaatsen (monumenten en/of waarnemingen) bekend. Aan de overkant van de Ganzenkampweg heeft een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden. Het destijds onderzochte gebied bleek volledig tot ver in de C-horizont verstoord te zijn, waarschijnlijk als gevolg van de maïsteelt. Archeologische indicatoren werden eveneens niet aangetroffen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van vier woningen met ieder een bijgebouw. In totaal zal maximaal 900 m<sup>2</sup> aan nieuwbouw op tot dusverre onbebouwde grond worden gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart voor het agrarisch buitengebied grotendeels een lage archeologische verwachting. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

#### *3.10.3. Situatie plangebied slooplocaties*

Op deze locaties zal in het bestemmingsplan nauwelijks extra bebouwing mogelijk worden gemaakt. In enkele gevallen wordt er een bijgebouw van maximaal 75 m<sup>2</sup> gebouwd. Onevenredige versterking van archeologische waarden is dan ook uitgesloten.

#### *3.10.4. Conclusie*

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

### **3.11 Verkeer**

#### *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.

Bij een uitbreiding of functieverandering van bedrijven zal ook rekening gehouden moeten worden met een eventuele toename van het verkeer. De bestaande wegen moeten deze toename kunnen verwerken met name op het gebied van onderhoud maar ook op het gebied van veiligheid voor de overige weggebruikers. Zo zullen wegen mogelijk verzwaard en/of verbreed moeten worden op kosten van de aanvrager.

#### *3.11.2 Situatie plangebied Hoek Hoge Valkseweg / Ganzenkampweg*

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 8 woningen. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor een grote woning gerekend. Voor de toevoeging van 8 woningen in het bedoelde gebied moet volgens de gemeente Ede rekening gehouden worden met 17 (8x 2,1) parkeerplaatsen. Binnen het plangebied, met name op eigen terrein is voldoende ruimte om aan deze eis te kunnen voldoen.

De woningen worden voornamelijk via één bestaande centrale inrit ontsloten op de Ganzenkampweg. De nieuwe ontsluiting is eenvoudig en overzichtelijk maar komt uit op een zandweg. Deze zandweg wordt enkele meters verhard (tot de aansluiting op de centrale inrit). Het beleid van de gemeente is dat zandwegen niet verhard worden. Naast de marginale verharding is dit ook niet het geval.

Volgens de uitgave van het CROW „Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256)" geldt voor (semi-) vrijstaande woningen in het landelijk gebied een verkeersgeneratie van ca. 9

voertuigbewegingen per dag. In het plangebied worden 8 nieuwe woningen mogelijk gemaakt, dus dat betekent een extra verkeersgeneratie van ca.72 voertuigbewegingen per dag. De Ganzenkampweg en de Hoge Valkseweg hebben voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

#### *3.11.3 Situatie plangebied slooplocaties en Oosterkamp 7*

Op deze locaties verdwijnt de agrarische bestemming. Het verkeer naar deze locaties zal daarmee afnemen. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

#### *3.11.4. Conclusie*

Het plan zorgt nauwelijks voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgt het aspect verkeer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

## 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 vier 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 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 10) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 11 t/m 12) bevat de overgangs- en slotregels.

#### 4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een viertal bestemmingen opgenomen. Binnen de bestemming 'wonen' zijn meerdere woningen en woongebouwen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup> en 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

Binnen de bestemming 'agrarisch' in dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan. De bestemming 'verkeer' is bedoeld voor de toegangsweg naar de woningen aan de Hoge Valkseweg. De bestemming 'groen' is bedoeld voor het 'brinkje', het openbare groen langs de Hoge Valkseweg.

## **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 grotendeels plaats op particuliere grond. In een overeenkomst is vastgelegd dat het openbare gedeelte ingericht wordt door (en op kosten van) de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is verder opgenomen 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 heeft aangegeven dat aangezien het plan voortkomt uit de Regionale Beleidsinvulling en voldoet aan de eisen die worden gesteld in het 'Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking' het plan in dit kader niet hoeft te worden voorgelegd in het kader van vooroverleg. De overige voornoemde instanties zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Het bestemmingsplan heeft draagvlak bij de bewoners van het buurtschap van De Valk. Het plan is gepresenteerd aan de bewoners van De Valk en werd positief ontvangen. De opmerkingen van de bewoners hebben geleid tot aanpassingen aan het plan, zoals de aanpassing van de woningtypering en het concentreren van de nieuwe bebouwing aan de oostkant van de Ganzenkampweg.