

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied, Lunteren, buurtschap
Nederwoud**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Planbeschrijving	5
2.1.	Opbouw van het plan	5
2.2.	Ruimtelijke Visie	7
2.3.	Wijziging per locatie	8
3.	Beleidskader functieverandering	14
3.1	Provinciaal beleidskader	14
3.2	Gemeentelijk beleidskader	15
3.3	Conclusie	17
4.	Onderzoeksresultaten	18
4.1	Landschap en beeldkwaliteit	18
4.2	Milieu	19
4.3	Geluidhinder a.g.v. verkeer	21
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Externe veiligheid	23
4.6	Brandweer	23
4.7	Bodem	24
4.8	Water	25
4.9	Soortbescherming	25
4.10	Gebiedsbescherming	26
4.11	Archeologie	26
4.12	Verkeer	28
5.	Juridische opzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Hoofdopzet	29
6.	Uitvoerbaarheid	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Economische uitvoerbaarheid	30
6.3	Vooroverleg	30
6.4	Inloopavond	30

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het buurtschap Nederwoud en een aantal andere agrarische locaties in het buitengebied van Ede. Het buurtschap Nederwoud is een clustering van (overwegend woon-) bebouwing in het buitengebied van Ede, ten westen van Lunteren.



Ligging buurtschap Nederwoud

Het plan omvat het toevoegen van elf woningen op vier verschillende locaties binnen het buurtschap Nederwoud. Het gaat om een vijftal grotere woningen (omvang maximaal 660 m³) en 6 kleinere woningen variërend van maximaal 330 m³ tot maximaal 440 m³.

In ruil voor het toevoegen van deze woningen wordt er in en buiten het buurtschap een grote hoeveelheid bebouwing gesloopt. Met dit plan wordt een forse bijdrage geleverd aan de doelstelling van onder andere het regiobeleid aangaande functieverandering om het buitengebied verder te ontstenen en het slopen van leegstaande bebouwing te stimuleren. Het gaat buiten het buurtschap om een forse hoeveelheid voormalige agrarische bedrijfsbouw en een woning. Binnen het buurtschap worden een drietal bedrijfslocaties gesaneerd.

Daarnaast wordt ook de ruimtelijke structuur van het buurtschap zelf fors verbeterd. De sloop van een drietal bedrijfslocaties te midden van (burger) woningen geeft uiteraard al een sterke impuls. Daarnaast krijgt de in het buurtschap aanwezige school een forse uitbreiding van haar terrein. Het aanwezige trapveld wordt verplaatst en vergroot. Het schoolplein wordt uitgebreid en het parkeerterrein wordt verplaatst. Het schoolplein en een aantal andere locaties in het buurtschap krijgen een groenere uitstraling. Het plan voldoet daarmee ook aan de doelstellingen van het 'gebiedsplan zoekzone landschappelijke versterking'.

Het bouwen van nieuwe woningen en daarmee de komst van nieuwe bewoners in dit gebied, geeft tevens een impuls aan de voorzieningen die er op dit moment nog zijn.

Meerdere slooplocaties die betrokken zijn in dit plan bevinden zich in de gemeente Barneveld. Het gaat om de Grote Hegweg 19 te Kootwijkerbroek en de Helweg 2 te De Glind. Seperaat aan de procedure voor voorliggend bestemmingsplan van de gemeente Ede zal in Barneveld een procedure voor deze locaties worden opgestart. Voor de slooplocatie Kraatsweg 4 te Bennekom wordt eveneens een seporate procedure opgestart.

Voor de verdere onderbouwing omtrent deze locaties verwijzen wij dan ook naar de toelichting van het Barneveldse bestemmingsplannen en de seporate procedure van het perceel Kraatsweg 4 te Bennekom.

2. Planbeschrijving

De ruimtelijke onderbouwing om woningen bij dit buurtschap te bouwen bestaat uit de volgende ruimtelijke verbeteringen:

1. het opheffen / saneren van (niet-agrarische) bedrijfsbestemmingen binnen het buurtschap Nederwoud;
2. het verplaatsen van een woning uit het landbouwontwikkelingsgebied (LOG);
3. het opheffen van agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied conform de regeling functieverandering en de gebiedsvisie zoekzones landschappelijke versterking.

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke verbeteringen nader toegelicht. De locaties zijn hieronder weergegeven.

2.1. Opbouw van het plan



Verschillende locaties in het buurtschap Nederwoud

Ad 1. Opheffing / saneren bedrijfsbestemmingen

a) Postweg 157 (locatie 1)

Op de locatie Postweg 157 is op dit moment circa 680 m² bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding ligt 'beknelt' tussen reguliere woningen. Dit betekent in algemene zin dat het wenselijk is om de

bedrijfsbestemming op te heffen vanwege de mogelijke overlast voor de woonpercelen. Daarnaast heeft een dergelijke bedrijfslocatie geen toekomstperspectief vanwege deze woningen. De sanering levert daarbij een substantiële bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap. De locatie is ruimtelijk zeer geschikt voor het toevoegen van één nieuwe woning. Het bebouwingslint langs de weg wordt daarmee verder aangevuld. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden.

b) *Kruisbeekweg 20 (locatie 2)*

Op de locatie Kruisbeekweg 20-20a is circa 540 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is het terrein voor het grootste gedeelte verhard. De huidige bestemming van dit terrein is 'bedrijf'. Voorheen was hier een transportbedrijf aanwezig. Het terrein staat al enkele jaren leeg. Dit heeft een verloederd beeld opgeleverd. Een nieuwe invulling met bedrijfsactiviteiten is niet wenselijk gelet op de directe woonomgeving. Door het saneren van deze bedrijfslocatie en het toevoegen van twee nieuwe woningen wordt het ruimtelijk beeld bij de entree van het buurtschap sterk verbeterd. De nieuwe woningen worden logisch in het lint van het buurtschap geplaatst.

c) *Schansweg ongenummerd (locatie 3)*

Op de locatie Schansweg ongenummerd is circa 350 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daaromheen bevindt zich een terrein met buitenopslag. De ruimtelijke uitstraling van dit terrein werkt negatief door naar de ruimtelijke kwaliteit van het buurtschap als geheel. Het is tezamen met de locatie aan de overzijde van de Schansweg (locatie 5) een logische locatie om het buurtschap uit te breiden. Op de locatie wordt één vrijstaande woning, met een omvang van maximaal 660 m³, gebouwd en een woongebouw met twee wooneenheden van maximaal 330 m³.

Ad 2. Verplaatsing woning van het LOG naar buurtschap

Op het perceel *Postweg 143-145* (op het kaartje op pagina 5 aangegeven als locatie 4) zijn in de huidige situatie twee woningen bestemd. Een van de twee woningen op de locatie *Postweg 143-145* zal worden opgeheven, de bestemming wordt gewijzigd naar 'agrarisch'. Het perceel is gelegen in het Landbouwonwikkelingsgebied (LOG). Het Reconstructieplan Gelderse Vallei geeft aan dat in het LOG het primaat ligt op ontwikkeling van de landbouw. Functies die deze ontwikkeling beperken (zoals woningen) zijn in beginsel niet wenselijk in dit gebied omdat daardoor de milieuruimte voor agrarische bedrijven beperkt kan worden.

Daarnaast is in dit geval het ook wenselijk dat er door het opheffen van de woonbestemming op de locatie *Postweg 143-145* meer ruimte ontstaat aan de westzijde van het buurtschap, om zo de overgang van onbebouwd naar bebouwd gebied, het buurtschap, verder te benadrukken

Ad 3. Het toevoegen van woningen in het kader van functiewisseling

De overige woningen die worden toegevoegd in het buurtschap komen voort uit de regionale regeling omtrent functieverandering. Deze regeling geeft aan dat wanneer minimaal 1.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt er een woning (maximaal 660 m³) kan worden teruggebouwd. Deze 660 m³ kan in uitzonderlijke gevallen ook worden gesplitst in twee wooneenheden.

Wanneer er 2.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt mag een woongebouw (maximaal 880 m³) met twee wooneenheden worden gebouwd.

In principe dient het terugbouwen van woningen of woongebouwen op het voormalige agrarische perceel te gebeuren. Echter, wanneer een woning om milieutechnische of ruimtelijke redenen niet op de locatie zelf kan worden gebouwd, kan de woning worden gebouwd in een van de buurtschappen. Het verplaatsen van zo'n woning kan ook naar een locatie in een van de andere gemeenten die liggen in de Regio de Vallei. In hoofdstuk 3 gaan we verder op dit beleid in.

1. *Grote Hegweg 19, Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld*

Op deze locatie is 2.794m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (660 m³) blijft gehandhaafd. Bij de woning wordt 80 m² aan bijgebouwen toegestaan. In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sloop van deze bebouwing.

2. Barneveldseweg 82, Lunteren

Op deze locatie is 581 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (660 m³) blijft gehandhaafd. Bij de woning wordt 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Op deze plek is het niet mogelijk/wenselijk een woning terug te bouwen in verband met de ligging in het LOG. Zoals eerder benoemd is het in het LOG niet wenselijk om nieuwe woningen toe te voegen omdat hier de voorkeur wordt gegeven aan de ontwikkeling van de agrarische bedrijfstak.

In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sloop van deze bebouwing.

3. Kraatsweg 4, Bennekom

Op deze locatie is 2.278 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning (660 m³) blijft gehandhaafd. Het plan is om, in ruil voor de sloop van 1.000 m² aan bebouwing één woning op het perceel Kraatsweg 4 toe te voegen. Hiervoor loopt een aparte bestemmingsplanprocedure. De overige 1.196 m² worden ingezet als sloopcompensatie voor het voorliggende plan. Gezien de benodigde afroaming bij het verdelen van meters op meerdere locaties, blijft er 598 m² over om in te zetten voor het voorliggende plan.

In het voorliggende bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de sloop van deze bebouwing.

3. Helweg 2 te De Glind, gemeente Barneveld

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Barneveld heeft dit perceel een inmiddels geen agrarische bestemming meer. De bebouwing is reeds gesloopt. Op deze locatie was tot voor kort 722 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. 200 m² hiervan wordt ingezet als compensatie voor het huidige plan.

De totale sloopcompensatie, zoals deze uiteindelijk via het regionale beleid wordt geteld, omvat 4.212 m². De feitelijke sloop op de verschillende locaties is groter.

De woningen die voortkomen uit het verwerven van bouwrechten elders, zullen worden gebouwd aan de westzijde van het buurtschap, aan de Schansweg (op de kaart op pagina 5 aangegeven als locatie 5). De bedoeling is om met behulp van deze bouwrechten uiteindelijk de volgende woongebouwing aan de Schansweg toe te voegen:

- één woning, omvang 660 m³, met daarbij maximaal 75 m² aan bijgebouwen;
- één woongebouw, omvang 660 m³, met daarin twee wooneenheden van elk 330 m³, met daarbij maximaal 50 m² aan bijgebouwen per wooneenheid;
- één woongebouw, omvang 880 m³, met daarin twee wooneenheden van elk 440 m³, met daarbij maximaal 50 m² aan bijgebouwen per wooneenheid.

2.2. Ruimtelijke Visie

Voor de ontwikkelingen in en rond het buurtschap is een visie opgesteld. De visie zoekt aansluiting bij de kwaliteiten van het buurtschap om van daaruit te werken aan de versterking van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van Nederwoud. De school blijft het hart en het focuspunt waarbij dit vooral door een herinrichting van de omringende openbare ruimte kan worden versterkt.

Voor de nieuwe bebouwing is het aansluiten op de aanwezige lintbebouwing het uitgangspunt. Hierdoor en door de plaatsing aan de weg blijft het buurtschap herkenbaar en compact. Daarbij is variatie in typologie gewenst. Het toevoegen van woningen begint met het vervangen van niet passende bedrijvigheid. Het opheffen van de bedrijfslocaties aan de Kruisbeekweg, de Postweg en de Schansweg levert met name een behoud en versterking van de lintbebouwing.

Daarnaast kan een woningbouwontwikkeling in combinatie met andere (landschappelijke) ingrepen een bredere bijdrage leveren aan structuurversterking. Hiervoor liggen kansen aan de Schansweg en de zuidzijde van de Kruisbeekweg.

Met de realisering van woningen op de laatstgenoemde locatie wordt de bebouwde entree van het buurtschap versterkt. Aan deze zijde van het buurtschap is, net zoals de oostzijde van de Postweg, sprake van een geleidelijke verdichting naar het centrale punt in het buurtschap, de school.

De beek krijgt landschappelijk meer betekenis door hier een kleinschalige rust- / pleisterplaats te realiseren en de huidige dichte begroeiing meer open te maken.

De in de visie gekozen locaties voor woningbouw liggen binnen het buurtschap en versterken de karakteristiek van het buurtschap: de locaties versterken het noordelijk deel van het buurtschap en maken het zuidelijke deel verder 'af'.

Voor de te ontwikkelen locaties is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze geeft aandachtspunten voor de structuurdragers in het hele buurtschap Nederwoud en uitgangspunten voor de nieuwe woningen en de bijbehorende erven. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter visie gelegd.

2.3. Wijziging per locatie

In deze paragraaf wordt per locatie aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied zal worden gewijzigd. Tevens is per locatie omschreven op welke wijze de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit wordt versterkt. Zie de bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan voor een overzichtskaart met alle ontwikkelingen in het buurtschap

2.3.1. Postweg 157

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Postweg 157 te Lunteren de bestemming 'bedrijf'. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is op het perceel circa 680 m² bedrijfsbebouwing aanwezig.

Nieuwe situatie

De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de bijbehorende verharding wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt één woning toegevoegd. Op het perceel zullen dus twee woningen worden bestemd. De woningen hebben een maximale inhoud van 660 m³. Bij beide woningen kunnen bijgebouwen ter grootte van 75 m² worden opgericht.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Deze woningbouw versterkt het buurtschap. Ruimtelijke kwaliteitswinst is behaald door:

- De woningbouw langs de Postweg past naadloos in dit stukje lintbebouwing van de Postweg.
- De nieuwe woning krijgt een streekeigen haag rondom



2.3.2. Kruisbeekweg 20

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch buitengebied heeft het perceel Kruisbeekweg 20 te Lunteren de bestemming 'bedrijf'. Op het perceel is een bedrijfswoning toegestaan. Daarnaast is op het perceel circa 540 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is het grootste deel van het terrein verhard.

Nieuwe situatie

Op deze locatie blijft de bestaande woning behouden en worden twee nieuwe woningen (beide maximaal 660 m³) toegevoegd. Bij de drie woningen kunnen per woning bijgebouwen van in totaal maximaal 75 m² worden opgericht. Ook wordt de oever van de daar aanwezige beek verbeterd.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De woningbouw langs de Kruisbeekweg ruimt een verrommelde plek op en draagt bij aan een fraaie entree. Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door:

- De woningen richten zich op de Kruisbeekweg, op ruimte kavels. Dit omdat ze aan de rand van het buurtschap zijn gelegen. De bebouwing wordt divers in ligging en uitstraling en “past” zo in het buurtschap.
- Aan zuidkant wordt de beek versterkt door lijnelementen (bomenrij, haag) langs de beek
- De entree vanuit het zuiden wordt gemarkeerd door een open plek met fraai zicht op de beek, zowel naar het westen als naar het oosten.



2.3.3. Schansweg ongenummerd (noordzijde)

Huidige situatie

De locatie Schansweg ongenummerd (noordzijde) heeft een bedrijfsbestemming (zonder bedrijfswoningen). Er is circa 350 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daaromheen bevindt zich een terrein met buitenopslag.

Nieuwe situatie

Op dit perceel worden twee woningen toegevoegd van 660 m³ en een maximaal bijgebouw van 75 m².

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Uitbreiding langs de Schansweg heeft als grote voordeel dat er een fraaie entree van het buurtschap kan worden gemaakt. Op dit moment liggen hier aan de noordkant een bedrijf met veel opslag en aan de zuidkant het parkeerterrein van de school. Door woningbouw (vrijstaand in het westen, eventueel tweekappers naar de kruising toe) kan deze entree fraaier worden.

Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door:

- Het creëren van een fraaie entree van het buurtschap vanaf de westkant, door de (verspringende) bebouwing. De bebouwing wordt divers in ligging en uitstraling en “past” zo in het buurtschap.
- De streekeigen beplanting (bomen en hagen) op de overgang buurtschap – landschap en langs de Schansweg
- Hagen om de verschillende voortuinen van de woningen versterken de eenheid van het brinkje en geven een groen beeld, passend in het buurtschap.



2.3.4. Postweg 145

Huidige situatie

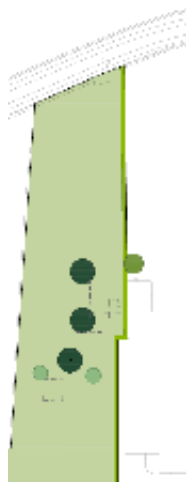
De locatie Postweg 145 te Lunteren heeft in het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied een woonbestemming. Op dit moment is het mogelijk om op dit perceel een woning te bouwen van 660 m³ met daarbij een bijgebouw van 75 m².

Nieuwe situatie

De bestemming verandert op deze locatie in een agrarische bestemming, zonder bouw mogelijkheden.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

De bestaande waardevolle bomen blijven op deze locatie staan. Door de woning te verwijderen wordt het zicht naar het achterland hersteld.



2.3.5. Schansweg ongenummerd (zuidzijde)

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

Nieuwe situatie

Op deze locatie wordt de maatschappelijke bestemming ten behoeve van de naastgelegen school (CBS Nederwoud) uitgebreid. Hierdoor is het mogelijk om ten behoeve van de school een parkeerterrein en een trapveld te realiseren.

Tevens wordt de bestemming van dit perceel gewijzigd naar wonen. Het wordt mogelijk om op dit perceel één woning van 660 m³ te bouwen en tweemaal een woongebouw ter grootte van 660 m³ met in beide woongebouwen twee wooneenheden. In totaal komen er op deze locatie dus vijf woningen.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Uitbreiding langs de Schansweg heeft als groot voordeel dat er een fraaie entree van het buurtschap kan worden gemaakt. Op dit moment ligt hier aan de noordkant een bedrijf met veel opslag en aan de zuidkant het parkeerterrein van de school. Door woningbouw (vrijstaand in het westen en tweekappers naar de kruising toe) kan deze entree fraaiër worden.

Ruimtelijke kwaliteitswinst wordt behaald door:

- Het creëren van een open ruimte – een soort brink - voor het buurtschap en de school. De ruimte wordt omzoomd door woningen en de school.
- Toevoegen en/of vergroten van functies als een trapveld, parkeren voor de school, een “rustpunt” voor recreanten. Zowel de open ruimte als de functies zijn een meerwaarde voor het buurtschap.
- Het creëren van een fraaie entree van het buurtschap vanaf de westkant, door de (verspringende) bebouwing. De bebouwing wordt divers in ligging en uitstraling en “past” zo in het buurtschap.
- De streekeigen beplanting (bomen en hagen) op de overgang buurtschap – landschap en langs de Schansweg
- In het plan is rekening gehouden met de woning Kruisbeekweg 43 (uitzicht, tuinuitbreiding)
- Hagen om de verschillende onderdelen van het brinkje en om de voortuinen van de woningen versterken de eenheid van het brinkje en geven een groen beeld, passend in het buurtschap.



2.3.6. Grote Hegweg 19 te Kootwijkerbroek, gemeente Barneveld (slooplocatie)

Voor deze locatie is door de gemeente Barneveld een bestemmingsplanprocedure gestart. In dat kader is er tevens aandacht voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Barneveld heeft dit perceel een agrarische bestemming. Op deze locatie is 2.794m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

Nieuwe situatie

De agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en krijgt de bestemming 'wonen'. Bij de woning wordt 80 m² aan bijgebouwen toegestaan.

2.3.7. Barneveldseweg 82 te Lunteren (slooplocatie)

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Barneveldseweg 82 een woonbestemming met de aanduiding 'agrarische nevenactiviteiten'. Op het perceel was tot voor kort, naast de bedrijfswoning, 581 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

Nieuwe situatie

De agrarische bebouwing is inmiddels gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij de woning wordt 75 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Het perceel is in de huidige situatie al voldoende ingepast. De bestaande bomen blijven gehandhaafd.



2.3.8. Kraatsweg 4 te Bennekom (slooplocatie)

Huidige situatie

In het huidige bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel Kraatsweg 4 te Bennekom een Agrarische bestemming. Op het perceel is, naast de bedrijfswoning, 2.278 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

Nieuwe situatie

De agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Tevens wordt in een separate procedure één nieuwe woning toegevoegd. De rest van de bebouwing, 1.196 m² wordt ingezet als sloopcompensatie voor voorliggend plan.

Om deze overblijvende meters elders in te kunnen zetten wordt er 50 % van de bebouwing afgeroomd. Derhalve blijft er formeel 598 m² sloopcompensatie over als inzet bij voorliggend plan.

Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit

Voor een verdere uiteenzetting van deze locatie wordt verwezen naar de separate bestemmingsplanwijziging voor dit perceel. Hierbij zal er ook aandacht worden besteed aan de landschappelijke inpassing.

2.3.8. Helweg 2 te De Glind, gemeente Barneveld (slooplocatie)

Voor deze locatie is door de gemeente Barneveld een bestemmingsplanprocedure gestart. In dat kader is er tevens aandacht voor de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit.

Huidige situatie

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Barneveld heeft dit perceel een agrarische bestemming. Op deze locatie is 722 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. 200 m² wordt ingezet als compensatie voor het huidige plan.

Nieuwe situatie

De agrarische bebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en krijgt de bestemming 'wonen'. Bij de woning wordt 80 m² aan bijgebouwen toegestaan.

2.3.9. Kruisbeekweg 43 te Lunteren

Huidige situatie

Dit perceel heeft een reguliere woonbestemming.

Nieuwe situatie

Aan de achterzijde wordt het bestemmingsvlak vergroot. Gezien de verkaveling van voorliggend plan is dit een logische keuze. Tevens compenseert het de waardevermindering door het verlies aan uitzicht voor de bewoners van dit perceel.

3. Beleidskader functieverandering

Zoals eerder benoemd ontstaat de ruimtelijke onderbouwing om woningen bij dit buurtschap te bouwen ontstaat uit drie soorten ruimtelijke verbeteringen, te weten:

- het opheffen / saneren van (niet-agrarische) bedrijfsbestemmingen binnen het buurtschap Nederwoud;
- het verplaatsen van een woning uit het landbouwontwikkelingsgebied (LOG);
- het opheffen van agrarische bedrijfsbestemmingen in het buitengebied conform de regeling functieverandering en de gebiedsvisie zoekzones landschappelijke versterking.

Met name deze laatste categorie springt in het oog, omdat de woningen die dankzij dit beleid worden toegevoegd op tot nog toe onbebouwde landbouwgrond zullen worden gebouwd. Deze paragraaf gaat daarom nader op het beleid rond functieverandering in. Het beleid wat hierna wordt uiteengezet is de basis geweest voor voorliggend plan.

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 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 verankering 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.

3.1.2 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 plaatsvinden als daar een door de provincie geaccordeerd gebiedsplan aan ten gronslag 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.

3.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten (2008)

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 m² te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m³ mogelijk worden gemaakt;

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

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woning maximaal 1.500 m² 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).

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, zie verder paragraaf 3.2.2.

3.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, nadere invulling (2012)

In 2012 is de regionale beleidsinvulling verder aangevuld. Belangrijke wijziging is dat sloopmeters die 'overblijven' bij een locatie waarbij een woning in het kader van functieverandering is gebouwd, elders kunnen worden ingezet. Als er op een locatie bijvoorbeeld 1.500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is en er wordt in ruil voor 1.000 m² bebouwing op deze locatie een woning toegevoegd, dan kunnen de restmeters (500 m²) elders worden ingezet.

Een andere belangrijke verandering is dat meters ook tussen de deelnemende gemeentes kunnen worden uitgewisseld. Dat is ook bij voorliggend plan het geval.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 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 engen wil de bouw van nieuwe woningen, die gebouwd mogen worden in het kader van functieveranderingen, 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.

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, zie paragraaf 3.2.2.

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

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van twee woongebouwen van 660 m³ en één woongebouw van 880 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 22.000,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

3.2.2 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 (= Nederwoud), Meulunteren, de Kraats, De Venen en de Valk.

In het gebiedsplan worden de kwaliteiten per buurtschap omschreven. Ook wordt aangegeven waar kwaliteitwinst is te behalen. Voor het buurtschap Nederwoud / Postweg is de volgende tekst in het gebiedsplan opgenomen:

De landschappelijke versterking is gericht op het versterken van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde door:

- *Het versterken van landschappelijke lijnen rondom het buurtschap;*
- *Het versterken van de structuur van het buurtschap door beplanten van de twee hoofdwegen en mogelijke herprofilering van de Kruisbeekweg;*
- *Goede landschappelijke inpassing van de woningen en bedrijvigheid aan voor- en achterkant.*
- *Versterken van de entrees van het buurtschap;*
- *landschappelijke versterken van de beek;*
- *Het versterken van het woonmilieu (toekomstwaarde).*

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 onstane 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, is vereist. 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 m² 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 viertal functieveranderingen van agrarisch naar wonen, waarmee op deze locaties een grote hoeveelheid bebouwing wordt gesloopt. Op deze plekken is het niet mogelijk of wenselijk een woning toe te voegen, of blijven er 'restmeters' over. 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 Schansweg wat als (groen) gebied ingericht zal worden ten behoeve van de school. Ook elders (zoals langs de beek) worden groenelementen toegevoegd. Deze compensatie staat gelijk aan de inhoud van het tien puntensysteem.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bij Nederwoud 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.

4. Onderzoekresultaten

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.

In de tekst wordt met de tekst 'slooplocaties' bedoeld de locaties Barneveldseweg 82 te Lunteren en de locatie Postweg 145 te Lunteren. Op deze locaties wordt alleen bebouwing verwijderd en geen 'gevoelige' functie toegevoegd.

4.1 Landschap en beeldkwaliteit

4.1.1. Toetsingskaders

Zowel in het 'Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede (eerste fase)' als in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede' is uitgewerkt wat wordt verstaan onder een 'goede inpassing van de nieuwe bebouwing' en 'kwaliteitswinst' bij buurtschappen. Kort samengevat gaat het om het volgende.

- behoud en vergroten herkenbaarheid bestaande structuur, versterken ruimtelijke eenheid binnen de begrenzing van het buurtschap
- passend bij karakteristiek en bebouwingstypologie van het buurtschap. Beperkte omvang van de uitbreiding (maximaal vijf tot acht woningen)
- ontwikkeling is vanuit landschappelijk oogpunt verantwoord.
- toegevoegde waarde: kwalitatieve verbetering voor toekomstwaarde, belevingswaarde en gebruikswaarde van het buurtschap
- zorgvuldig inrichtingsplan met aandacht voor samenhang bebouwing en omgeving
- bijzonder welstandsniveau: architectonisch hoogwaardig ontwerp
- natuurtoets voor locatiekeuze
- draagvlak bij de bevolking

4.1.2. Situatie plangebied

Bij het buurtschap Nederwoud is ervoor gekozen de extra compensatie te bereiken door het realiseren van een brinkje bij het schoolplein met een rustpunt voor recreanten, parkeerplaatsen voor de school en een trapveld. Door de openbaarheid van het geheel wordt positief bijgedragen aan de leefbaarheid van het buurtschap en ook de recreatie is erbij gebaat. Aan de zuidkant van Nederwoud wordt langs de beek een openbaar te gebruiken zitplek gemaakt.

Langs de Schansweg worden vijf bomen geplant (vier eiken en een rode beuk). Langs de Kruisbeekweg komt een greppel en een houtsingel boomvormers (eik, els, lijsterbes). Tenminste zeven knotbomen begeleiden de beek. Op het brinkje komen veel streekeigen hagen.

Het ontwerp voor het buurtschap is een zorgvuldig opgesteld plan, dat laat zien dat er aandacht is voor de samenhang van de bebouwing en de omgeving. Het plan voorziet in een goede landschappelijke inpassing en voldoende kwaliteitswinst. De herkenbaarheid van de bestaande structuur wordt vergroot en Nederwoud als ruimtelijke eenheid wordt versterkt.

Net als bij de bestaande bebouwing wordt er langs de wegen gebouwd. De bebouwingsdichtheid wordt hoger naarmate men dichterbij het focuspunt (de school e.o.) komt. Het focuspunt (school e.o.) wordt versterkt door het brinkje.

De nieuwe woningen liggen binnen de begrenzing van het buurtschap. Aan zuid- en westkant van Nederwoud zullen duidelijke en zorgvuldig vormgegeven entrees ontstaan.

De bebouwing past bij de karakteristiek en bebouwingstypologie van Nederwoud. Dit gebeurt door de oplopende dichtheid naar het focuspunt toe, door de kaprichtingen vooral haaks op de wegen, door de gevarieerdheid van de bebouwing (geen planmatige ontwikkeling) en door de hagen om de tuinen.

Er is voor gekozen om zowel vrijstaande woningen te realiseren als tweekappers. Deze verdeling in woningtypen sluit beter aan bij de woningbehoefte van Nederwoud. De kleinere woningen op kleinere kavels liggen dicht bij het focuspunt. Ook dit is karakteristiek voor Nederwoud.

De ligging van de nieuwe kavels is landschappelijk verantwoord. De bestaande landschapsstructuur blijft gehandhaafd: in het buurtschap blijven zichtlijnen op het landschap mogelijk. Vanuit de bestaande en nieuwe woningen is het omliggende landschap goed waarneembaar. Het brinkje heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor Nederwoud.

De woningen, de school, de bomen langs de Schansweg en de hagen geven het een duidelijke omkadering. Het geheel kan gebruikt gaan worden voor gemeenschappelijke activiteiten. De ligging tegen het focuspunt aan en in de buurt van de school bevordert dat gebruik.

Het plan heeft draagvlak bij de bevolking van Nederwoud. Het plan is gepresenteerd aan de bewoners van Nederwoud en het schoolbestuur en is positief ontvangen. De opmerkingen van de bewoners en schoolbestuur hebben geleid tot planaanpassingen, zoals het verplaatsen van het trapveld naar het brinkje en het vergroten van particulier terrein (school, woning ten zuiden van de school).

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ingediende inrichtingsplannen voor de percelen voldoet aan de eisen die zijn gesteld in het *Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking* en het *Beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede*.

4.2 Milieu

4.2.1 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 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 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).

- 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/m³ bedragen. Dit geldt voor dierencategorieën waarvoor de omrekeningsfactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij.
- Voor dierencategorieën waarvoor niet in de ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (bijvoorbeeld melk- en kalfkoeien) geldt een afstand van tenminste 50 meter (buiten de bebouwde kom).
- 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.

4.2.2 Situatie plangebied woningbouwlocaties

In het buurtschap zijn de functies gemengd, zodat niet kan worden gesproken van een rustige woonwijk met uitsluitend of overwegende woonfunctie. Het is daardoor mogelijk om de volgens de gids Bedrijven en milieuzonering aan te houden afstanden met één stap te verkleinen. Vanaf de

bestemmingsvlakken 'Bedrijf' en het bestemmingsvlak 'Maatschappelijke doeleinden' dient dan nog een afstand in acht worden genomen van 10 meter.

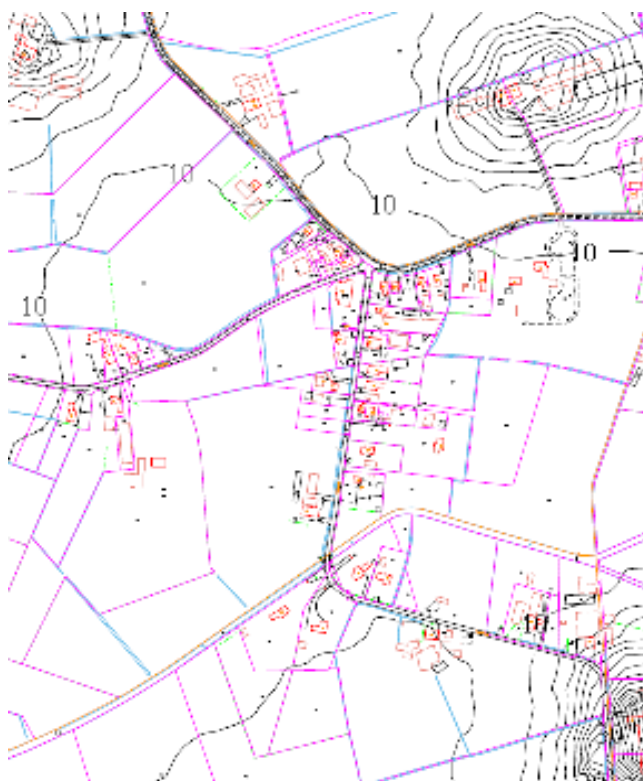
Bedrijfsbestemmingen (zonder nadere aanduiding) met invloed op de te ontwikkelen locaties zijn gelegen aan de Kruisbeekweg 32/32A en de Kruisbeekweg 41/41A. Op deze percelen zijn bedrijven van de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan.

Bestemming maatschappelijke doeleinden betreft basisschool Nederwoud aan de Kruisbeekweg 45. Aan de vereiste afstand van 10 meter tot de bestemmingsvlakken kan worden voldaan.

In de directe omgeving zijn geen veehouderijen gelegen. De wat verder weg gelegen veehouderijen zullen niet extra in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd door de introductie van de nieuwe woningen, omdat er al meerdere bestaande woningen in de omgeving zijn gelegen.

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is een onderzoek uitgevoerd naar de achtergrondbelasting van geur in het plangebied. De achtergrondbelasting is in dit verband de belasting van alle veehouderijen samen in een blok van twee vierkante kilometer rond het plangebied. De berekening is uitgevoerd met de rekenmodule V-stacks gebied en de belasting wordt uitgedrukt in OudeurUnits per kubieke meter lucht (OU/m³).

De berekende achtergrondbelasting in plangebied loopt uiteen van 8,4 tot maximaal 9,3 Ou/m³. (zie ook de onderstaande kaart).



De betekenis van deze cijfers is getoetst aan de hand van de volgende tabel (uit de Handreiking Wet veehouderij en geurhinder)

Tabel: Referentiewaarden

Achtergrondbelasting geur	Mogelijke kans op geurhinder	Beoordeling leefklimaat
ou _E /m ³	%	
1 – 3	< 5	Ze ^{er} 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

Uit berekening blijkt dus dat het leefklimaat in plangebied redelijk goed tot goed is.

4.2.3 *Situatie plangebied slooplocaties*

Op deze locaties worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Er zullen geen gevoelige functies worden toegevoegd.

4.2.4 *Conclusie*

Aan alle vereiste afstanden kan worden voldaan.

Uit de achtergrondberekening geur blijkt dat ter plaatse van de toe voegen woningen sprake is van een redelijk goed tot goed leefklimaat vanuit het oogmerk van geur van veehouderijen.

Doordat er in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen meer liggen en de wat verder weggelegen bedrijven al door andere geurgevoelige objecten worden beperkt, zullen er geen extra belemmeringen zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van die bedrijven.

4.3 **Geluidhinder a.g.v. verkeer**

4.3.1 *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 industrielawaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor 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.

4.3.2 *Situatie plangebied*

Het plan maakt nieuwe woningen binnen de geluidszone van de Postweg, Kruisbeekweg en Schansweg mogelijk. Daarom dient ter plaatse van de nieuwe woningen getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De woningen liggen in buitenstedelijk gebied. De wettelijke voorkeurswaarde bedraagt 48 dB en de maximale ontheffingswaarde 53 dB. 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.

Geluidbelasting wegverkeer

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is onderzocht en gerapporteerd in rapport 'L14.014 Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Bestemmingsplan Agrarisch buitengebied, Lunteren, buurtschap Nederwoud d.d. 13 juni 2014'. Uit de berekeningen volgt dat vanwege de Postweg, Kruisbeekweg en Schansweg de voorkeurswaarde van 48 dB op 8 woningen overschreden wordt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden, maar op 4 woningen wel bereikt. Het toepassen van geluidreducerend asfalt is niet voldoende effectief. Geluidsschermen zijn landschappelijk en stedenbouwkundig niet wenselijk, bovendien niet effectief vanwege de vele in- en uitritten.

Benodigde hogere waarden verkeerslawaaï

Burgemeester en wethouders maken gezien het bovenstaande gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege de Postweg, Kruisbeekweg en Schansweg voor 8 nieuwe woningen in buurtschap Nederwoud te Lunteren. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

4.3.3 Situatie plangebied slooplocaties

Er worden op deze locaties geen gevoelige functies toegevoegd.

4.3.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor realisatie van dit plan. Gelijkoplopend met de planprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. In de realisatiefase van het project dient voldoende aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevels.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de zogenoemde Wet luchtkwaliteit, hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm), in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. In deze wet is gestreefd naar meer flexibiliteit als het gaat om de koppeling van luchtkwaliteitseisen en ruimtelijke ontwikkelingen. Deze flexibiliteit is met name terug te vinden in een verdeling in projecten die wel (IBM) of niet (NIBM) in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). De concentratie van de overige 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.

4.4.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) langs de wegen in de directe omgeving van het plangebied. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen en de wijziging van het bestemmingsplan.

4.4.3 *Situatie plangebied slooplocaties*

Er worden op deze locaties geen gevoelige functies toegevoegd.

4.4.4 *Conclusie*

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

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 *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.

4.5.2 *Situatie plangebied*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.5.3 *Situatie plangebied slooplocaties*

Er worden op deze locaties geen gevoelige functies toegevoegd.

4.5.4 *Conclusie*

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

4.6 Brandweer

4.6.1 *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.

4.6.2 Conclusie

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. De brandweer adviseert positief op dit verzoek tot bestemmingsplanwijziging.

4.7 Bodem

4.7.1 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.

4.7.2 Situatie plangebied Schansweg ongenummerd (noordzijde)

Uit het historisch bodemonderzoek is naar voren gekomen dat aan de Schansweg een bouwbedrijf is gevestigd. De locatie is met name in gebruik als opslag. Op basis van het vooronderzoek werd de locatie als onverdacht beschouwd. Voor deze locatie is wel een bodemonderzoek uitgevoerd.

Bodemonderzoek

Tijdens de visuele inspectie, voorafgaand aan het veldwerk, is geconstateerd dat op de onderzoekslocatie een wasplaats met olie-/benzineafscheider aanwezig is, met naast de wasplaats een brandstofpunt. De tank ligt op de zolder van het belendende gebouw. Daarop is de onderzoeksstrategie aangepast. De wasplaats (met brandstofpunt) is daarom onderzocht conform de strategie verdacht (VEP).

Tijdens het veldwerk zijn bij diverse boringen een harde (met handgereedschap ondoordringbare) puinlaag aangetroffen op een diepte van ca 80 cm-mv. Verder zijn er zintuiglijk geen bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen op of in de bodem waargenomen.

In de bovengrondmengmonsters zijn PAK, zink en minerale olie licht verhoogd gemeten. In de ondergrond is alleen PCB licht verhoogd waargenomen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Bij de wasplaats zijn in de grond geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater bij de wasplaats is barium, nikkel en minerale olie licht verhoogd gemeten.

4.7.3 Situatie plangebied Kruisbeekweg 20

Het gaat hier om een voormalig transportbedrijf. In het verleden zijn er twee ondergrondse brandstoftanks gesaneerd en verwijderd onder KIWA certificaat. Er is geen bedrijfsactiviteit meer geweest na 2003. Op grond hiervan en bodemonderzoek uit 2003 (licht verhoogd gehalten aan PAK in vaste bodem) is vrijstelling van bodemonderzoek mogelijk.

4.7.4 Situatie plangebied Postweg 157

Ook aan de Postweg 157 heeft in 2003 al een bodemonderzoek (vd Haar groep, kenmerk 33854-1, 10 november 2003). Op deze locatie is een bouwbedrijf/timmerwerkplaats gevestigd. Ook hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen in grond- en grondwater gemeten.

4.7.5 Situatie plangebied Schansweg ongenummerd (zuidzijde)

Deze locatie is tot nog toe onbebouwd gebleven. De locatie is daarmee onverdacht.

4.7.6 *Situatie plangebied slooplocaties*

Er worden op deze locaties geen gevoelige functies toegevoegd.

4.7.7 *Conclusie*

Op basis van de resultaten is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (wonen). Voor de andere locaties kan op basis van het historisch bodemonderzoek vrijstelling van bodemonderzoek worden verleend.

4.8 Water

4.8.1 *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 redenen.

- 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.

4.8.2 *Toetsing plangebied*

Ter plaatse van het plangebied is drukriolering aanwezig, het vuilwater van de eventuele nieuwe bebouwing wordt daarop aangesloten.

In het gebied heerst een hoge grondwaterstand. Het regenwater van de dakvlakken en van de bestrating moet via een zaksloot boven het grondwaterpeil worden aangesloten zodat het regenwater naar het grondwater kan inzijgen. Daarnaast kunnen de in het plan opgenomen greppels met houtwallen langs de percelen daarvoor gebruikt worden.

4.8.3 *Conclusie*

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding.

4.9 Soortbescherming

4.9.1 *Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 is geregeld de *Flora- en Faunawet* de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is het wet momenteel gericht op het in stand

houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijk negatieve effecten op beschermde soorten teweeg worden gebracht.

4.9.2 *Situatie plangebied bouwlocaties buurtschap Nederwoud*

In 2008 is er een pre-quickscan uitgevoerd en is er nader onderzoek uitgevoerd naar Vleermuizen. Aangezien dit onderzoek alsook de wetgeving zijn verouderd is er in de zomer van 2014 opnieuw ecologie-onderzoek uitgevoerd. Deze eerdere onderzoeken kunnen wel dienen als achtergrondinformatie bij de nieuwe toetsing.

In de zomer van 2014 is er een gericht veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen. Uit de resultaten van het onderzoek komt naar voren dat in het gebied de gewone dwergvleermuizen en laatvliegers foerageren. Met de realisatie van de nieuwe woningen zal dit niet negatief worden beïnvloedt.

Huismus is een veel voorkomende soort in het buurtschap Nederwoud. Deze soort komt echter niet voor ter plaatse van de bouwlocaties. Het ontbreekt verder aan vogelsoorten met vaste rust- en verblijfplaatsen. Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op matig en zwaar beschermde soorten uitgesloten; de realisatie en uitvoering van het plan is niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en faunawet.

4.9.3 *Situatie plangebied slooplocaties*

Op deze locaties is de bebouwing inmiddels gesloopt. Daarmee is de kans op verstoring van beschermde soorten nihil.

4.9.4 *Conclusie*

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.10 Gebiedsbescherming

4.10.1. *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.

4.10.2. *Situatie plangebied*

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS is daarom niet noodzakelijk.

4.10.3. *Conclusie*

De Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen visie voor Nederwoud.

4.11 Archeologie

4.11.1. *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.

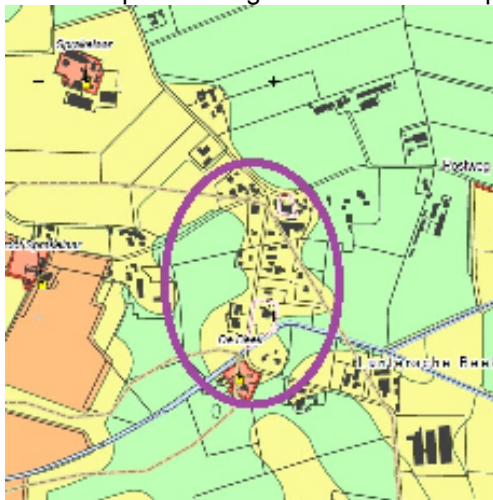
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch 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.

In de nota is opgenomen dat in gebieden die volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn aangeduid als gebieden met een lage of middelhoge verwachting er pas archeologisch onderzoek hoeft plaats te vinden bij bouwplannen met een omvang van 5.000 m² of meer.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede¹ en de rapportage van de onderzoeken die in het verleden in het plangebied zijn uitgevoerd².

4.11.2 *Situatie plangebied*

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De gele kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag en middelhoog is.



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. In het plangebied, op de beoogde locatie van de nieuwbouw in het zuiden en noordwesten, zijn in het verleden archeologische booronderzoeken uitgevoerd (omgeven door rode stippellijn op kaart). De onderzochte gebieden bleken een hoge grondwaterstand te hebben. Bewoning in dergelijke gebieden was in het verleden niet aantrekkelijk. De bodem in het noordelijke onderzochte gebied, aan de Kruisbeekweg, bleek daarnaast verstoord te zijn. Archeologische indicatoren zijn bij de booronderzoeken niet aangetroffen.

4.11.3 *Conclusie*

De beoogde plannen betreffen een functiewisseling van enkele percelen van 'bedrijf' naar 'wonen'. Daarnaast voorziet het op te stellen bestemmingsplan in de mogelijkheid tot de nieuwbouw van

¹ Keunen, L.J., L.M.P. van Meijel, J. Neefjes, N.W. Willemse, T. Bouma, S. van der Veen & J.A. Wijnen, 2013: Cultuurhistorische Waardenkaart Ede; een interdisciplinaire studie naar het aardkundig, archeologisch, historisch-geografisch, historisch-bouwkundig en -stedenbouwkundig erfgoed in de gemeente Ede, *RAAP-rapport 2500*, Weesp.

² Emaus, A.A.G., 2004: Inventariserend veldonderzoek (IVO) Kruisbeekweg en Postweg te Lunteren, *Synthegra Rapport 174187*.

woningen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

De omvang van de nieuwbouw in de niet onderzochte gebieden (de westelijke deelgebieden) is in totaal kleiner dan 5000 m², waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

4.12 Verkeer

4.12.1. 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.

4.12.2 Situatie plangebied

Voorliggend plan voorziet in de toevoeging van een aantal woongebouwen. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen worden de kengetallen geldend voor verschillende type woning gerekend. Voor de toevoeging van woningen in het bedoelde gebied moet volgens de gemeente Ede rekening gehouden worden met geldende parkeernormen afhankelijk van de grootte van de woningen, 2,1 parkeerplaatsen voor woningen groter dan 120m², 1,9 parkeerplaatsen voor woningen tussen 80 m² en 120 m² of 1,6 parkeerplaats per woning voor woningen kleiner dan 80 m².

Het parkeren zal zoveel mogelijk, conform de huidige situatie bij de bestaande woningen, op eigen terrein plaatsvinden. Dit is gezien de beschikbare ruimte ook geen enkel probleem.

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. De omringende wegen kunnen deze beperkte toename verkeerskundig prima aan. De Postweg heeft voldoende capaciteit om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken. De Kruisbeekweg is smaller maar kan deze geringe toename ook prima verwerken. Het plan zorgt wel voor een geringe toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Echter niet in die mate dat er extra verkeersmaatregelen nodig zijn of dat dit medewerking aan het plan in de weg staat. Daarnaast worden er ook bedrijfsebestemmingen opgeheven waar het nu mogelijk is om bedrijven te vestigen die meer verkeer met zich mee brengen dan de nieuwe woonbestemmingen.

4.12.3 Conclusie

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

5. Juridische opzet

5.1 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.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een viertal bestemmingen opgenomen.

- Binnen de bestemming 'wonen' zijn meerdere woningen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en 75 m² aan bijgebouwen. Bij de nadere aanduiding 'woongebouw' zijn woongebouwen toegestaan van 660 m³ of 880 m³ met daarbij per wooneenheid 50 m² aan bijgebouwen.
- Binnen de bestemming 'agrarisch' in dit bestemmingsplan is geen bebouwing toegestaan.
- De bestemming 'verkeer' is bedoeld voor de toegangsweg naar de woningen die aan de zuidzijde van het schoolplein zijn geprojecteerd.
- De bestemming 'groen' is bedoeld voor openbaar toegankelijk groen.

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 m³ mag zijn. Om die redenen is de maximale inhoudsmaat van de woningen niet 600 m³ (zoals het beleid regelmatig aangeeft) maar 660 m³.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 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 plaats op particuliere grond. In een overeenkomst is vastgelegd dat het openbare gedeelte (ten behoeve van de school) 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.

6.3 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 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. Wel is het plan besproken en akkoord bevonden in het regionale overleg wat regelmatig plaatsvindt om de plannen die uit het regionale beleid voortkomen te monitoren.

Vanwege de ligging aan de beek en het toevoegen van de bebouwing is het plan voorbesproken met het waterschap. Deze instantie ziet verder geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Ook de overige instanties zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

6.4 Inloopavond

In de zomer van 2014 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in het buurtschap om het definitieve plan aan de bewoners te presenteren. De avond was een vervolg op een eerdere informatie-avond welke in het vroege voorjaar van 2014 heeft plaatsgevonden. Voor deze avonden zijn de bewoners in de ruime omgeving van het buurtschap per brief uitgenodigd.

Naar aanleiding van deze avond zijn er een aantal reacties bij de gemeente binnengekomen. Deze reacties worden hieronder kort behandeld.

Reactie: beperking bestaande bedrijven

Een aantal ondernemers in het buurtschap verzoekt of de gemeente zwart op wit kan aangeven of de huidige bedrijven niet straks beperkt worden in hun mogelijkheden omdat de nieuwe bewoners van het buurtschap kunnen gaan klagen over overlast (van bijvoorbeeld vertrekkende vrachtwagens vroeg in de morgen).

Antwoord:

Zoals in de milieuparagraaf valt te lezen staan de nieuwe ontwikkelingen zowel de huidige agrarische als niet-agrarische bedrijvigheid wettelijk gezien niet in de weg. De huidige activiteiten die worden ontplooid, en waarvoor toestemming is verleend middels bijvoorbeeld milieuvergunningen kunnen daarmee onverkort doorgang vinden.

Wanneer mensen één van de bestemde woningen kopen zullen zij zich goed moeten informeren over de bestaande bedrijven in hun directe omgeving. Alle informatie daarover is openbaar. Dat mensen gaan klagen is daarmee niet uit te sluiten, maar de gemeente zal naar aanleiding van klachten geen basis hebben om bestaande bedrijvigheid te beperken.

Reactie: Verlies van uitzicht

Door de bouw van woningen op tot nog toe onbebouwde grond zal er verlies van uitzicht optreden.

Antwoord:

Bij het opstellen van de visie is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande uitzichten van woningen. Uiteraard is niet te voorkomen dat er hier en daar verlies van het vrije uitzicht ontstaat. De gemeente vindt dit beperkte uitzichtsverlies voor slechts enkele bewoners niet opweegt tegen de ruimtelijke winst die door dit plan behaald worden.

Mocht er sprake zijn van financiële schade (door waardevermindering) dan kan daarvoor een verzoek om schadevergoeding bij de gemeente worden ingediend.

Reactie: Verlies aan landerijen / landelijk karakter

Door de bouw van deze woningen (in het weiland) treedt een verlies op van het landelijk karakter van het agrarisch buitengebied.

Antwoord:

De gemeente gaat over het algemeen zeer terughoudend om met het toestaan van nieuwe bebouwing op tot nog toe onbebouwd gebleven agrarische grond. Dat hier toch woningen 'in het weiland' staan geprojecteerd heeft zijn basis in de verschillende beleidsnotities, welke in hoofdstuk 3 worden benoemd. Die basis is met name dat er elders in het buitengebied bebouwing verdwijnt en daarmee ruimtelijke kwaliteitswinst voor het buitengebied als geheel optreedt.

Daarnaast is de gemeente van mening dat de bebouwing voor zover die nu in dit plan op onbebouwd landbouwgebied plaatsvindt minimaal is en dat het plan juist het karakter van het buurtschap verder versterkt.

Reactie: Verzoek kleinere woningen

Een bewoner verzoekt om meer nieuwe grotere woningen (660 m²) die zijn geprojecteerd in het buurtschap te splitsen in kleinere wooneenheden. Op die manier ontstaan er meer woningen die voor starters (jonge gezinnen) betaalbaar zijn. Dit kan het buurtschap en de school ten goede komen.

Antwoord:

De gemeente is van mening dat met het toevoegen van 11 nieuwe woningen het maximum voor dit buurtschap is bereikt. Er zijn in het plan nu al 6 stuks kleinere woningen opgenomen, waarmee deels al aan de genoemde wens is tegemoet gekomen. Daarbij vindt de gemeente een menging van verschillende woonvormen wenselijk voor de diversiteit in het buurtschap.

Reactie: Beheer 'groene punten'

In het plan zijn twee 'groene' hoeken opgenomen. Wie onderhoudt deze groen bestemde stukken grond?

Antwoord:

Deze twee groene percelen worden bestemd als 'groen'. Dat betekent dat ze als openbaar groen moeten worden ingericht. Beide stukken grond blijven wel in particulier eigendom (waarvan één van de school). Het onderhoud is voor rekening van de eigenaren van deze stukken grond.

Reactie: Trapveld

Wordt het trapveld bij de school openbaar of wordt dat (zoals nu) afgesloten?

Antwoord:

Het trapveld wordt eigendom van de school en daarom is het beheer en de toegankelijkheid de verantwoordelijkheid van de school.

Reactie: Te veel nieuwe woningen

Het bouwen van zoveel woningen op zo'n korte afstand bij elkaar past niet in het buurtschap.

Antwoord:

De gemeente is juist van mening dat het toevoegen van deze woningen het buurtschap versterkt. Uitvloeisel van het beleid rond ontstening van het buitengebied is juist de concentratie van nieuwe bebouwing in buurtschappen. Wel is de gemeente van mening dat met deze omvang aan bebouwing het maximum is bereikt en dat verdere groei in principe voorlopig niet wenselijk is.

Reactie: Verkeersdruk

De wegen in en rond het buurtschap zijn druk en er wordt hard gereden.

Antwoord:

Er is onderzocht of het toevoegen van woningen en de daarmee gepaard gaande toename van verkeer een probleem geeft op de bestaande wegen. Dat is niet het geval. Door het saneren van bedrijfsbestemmingen neemt de hoeveelheid verkeer waarschijnlijk juist af. De bestaande wegen kunnen het verkeer goed aan.

Wel heeft de verkeerssituatie rond het buurtschap de aandacht van de gemeente. Bij de herprofilering van de Kruisbeekweg zal er aandacht zijn voor eventuele verkeersremmende maatregelen.