

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied,
Ede, Lunterseweg 80 en Ederveen, Rijksweg 36a**

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleidskader	6
2.4 Regionaal beleidskader	7
2.5 Gemeentelijk beleidskader	9
2.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	10
3.1 Milieuzonering	10
3.2 Geluidhinder	11
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Externe veiligheid	13
3.5 Brandweer	13
3.6 Bodem	13
3.7 Water	14
3.8 Soortbescherming	14
3.9 Gebiedsbescherming	14
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	15
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	17
4.1 Algemeen	17
4.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	18
5.1 Algemeen	18
5.2 Economische uitvoerbaarheid	18
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Lunterseweg 80 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1675.

Tevens heeft het plan betrekking op het perceel Rijksweg 36a te Ederveen. Dit perceel staat bekend als gemeente Ede, sectie G de nummers 1985, 3219, 3375, 3376, 3378, 3380 en 3381.



Ligging perceel Lunterseweg 80 (links) en Rijksweg 36a (rechts)

Initiatiefnemer wenst gebruik te maken van de regeling omtrent functieverandering naar wonen.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Lunterseweg 80 de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*.

Op het perceel is op dit moment 725 m² aan bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Rijksweg 36a de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*. Op het perceel is op dit moment circa 1.391 m² bedrijfsbebouwing aanwezig. Ook hier is een bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

1.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m³. Alle aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing (725 m²) wordt gesloopt.

Tevens wordt er op het perceel Rijksweg 36a te Ederveen 275 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

De bestaande bedrijfswoningen op beide percelen blijven behouden. Per (nieuwe en bestaande) woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

De locatie Rijksweg 36a is een slooplocatie. De beschikbare meters worden opgedeeld ten behoeve van meerdere plannen.

1.4 Landschappelijke inpassing

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

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Ook is rekening gehouden met de aanwezige monumentale bebouwing en het bestaande erf. Daarmee voldoet het plan aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan buitengebied Ede.

De landschappelijke inpassing voor het perceel wordt vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

Het Rijk heeft recentelijk haar beleid uit de Nota Ruimte geactualiseerd door de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vast te stellen, met het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig'. Het Rijk streeft hiermee naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is daarvoor nodig. De verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit zijn gedateerd door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen en laat meer over aan gemeenten en provincies.

Doelen

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

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

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

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (december 2011)

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

Met dit besluit maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het besluit kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied gelden geen bepalingen waarmee rekening hoeft te worden gehouden bij het mogelijk maken van de beoogde woningbouwlocatie.

2.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 Bro moet de toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat er sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De eerste stap is de beoordeling of sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. In het Bro is dit begrip als volgt gedefinieerd: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het begrip 'woningbouwlocaties' dat wordt gebruikt in de omschrijving van stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. Evenmin is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling een toelichting gegeven op de definitiebepaling (Nota van Toelichting, Stb. 2012, 388). In de Nota van Toelichting is wel beschreven wat wordt bedoeld met stedelijk gebied. Op pagina 50 staat beschreven dat met een stedelijk gebied is bedoeld een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Verder is daarbij vermeld dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijke gebied moet worden aangemerkt.

In de jurisprudentie lijkt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State inmiddels het begrip 'woningbouwlocatie' te hebben gedefinieerd. Een bestemmingsplan van enkele woningen brengt de afdeling er toe te overwegen dat er dan geen sprake is van een woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1., lid 1 aanhef en onder i van het Bro. Zo'n ontwikkeling behoeft dan ook niet te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, lid 2 Bro (zie ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4).

Met het toevoegen één extra woning en de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is sprake van een zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder van duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

2.3 Provinciaal beleidskader

2.3.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. In deze omgevingsvisie is onder andere beschreven dat de provincie en haar partners streven naar een vitaal buitengebied met:

- Behoud van levendigheid;
- Een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- Rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Het beleid voor functieverandering is niet meer vastgelegd in de Omgevingsvisie, ervan uitgaande dat de regio's hun regiobeleid toepassen in het kader van functieverandering naar wonen en werken. De Omgevingsvisie beschrijft de wijze waarop functieverandering plaats zou moeten vinden; denk aan kwaliteitsverbetering en het uitgangspunt van overeenstemming met de aard en de schaal van het gebied.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur.

De Gelderse regio's kregen met het Streekplan 2005 de mogelijkheid voor een regionale invulling van het beleidskader voor functieverandering van agrarische gebouwen. Deze invulling werd door het college van Gedeputeerde Staten geaccordeerd. De provincie kiest voor een andere rol. Zij vraagt geen apart beleidskader om door de provincie vast te stellen, maar juicht toe dat hierover beleid en afspraken in regionaal verband zijn gemaakt of verder worden gemaakt. De provincie draagt graag bij aan de evaluatie van dit beleid.

2.3.2. Omgevingsverordening Gelderland

Met de verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels.

In de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen over functieverandering. De initiatieven worden gestuurd vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst en woningbouwprogrammering.

2.3.3. Woonvisie Gelderland, Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het meest recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de woningbehoefte. De woningbehoefte in Gelderland is becijferd op circa 69.000 woningen (netto) voor de periode 2010-2019, voor het Gelderse deel van de Regio Food Valley ca. 12.000 woningen netto. Voor Ede wordt voor de periode 2010 tot en met 2019 rekening gehouden met de bouw van 5.000 woningen. In het KWP3 wordt sterk de nadruk gelegd op het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen, waarbij men zich expliciet uitspreekt voor méér betaalbare huurwoningen (ambitieindicatie is 46% netto). Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden'-) woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie & klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

2.4 Regionaal beleidskader

Op basis van het voormalige streekplan 2005 heeft de Regio Vallei en Eem het beleidskaders voor functieverandering en nevenactiviteiten in het landelijke gebied uitgewerkt in de regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008).

Het maakt onder meer de omzetting van agrarisch gebruik naar wonen mogelijk. Functieverandering moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het

buitengebied. Bij dit beleid is een vorm van 'verevening' toegepast ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied (sloopcompensatie).

In de nieuwe Omgevingsvisie van de provincie wordt dit beleid van de regio's als uitgangspunt genomen voor de toepassing van het functieveranderingsbeleid.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

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

In het regiobeleid zijn voorwaarden opgenomen waaraan een functieverandering moet voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen

Het bedrijf c.q. de bedrijfsbebouwing op het onderhavige plan is legaal aanwezig. Alle voormalige agrarische bebouwing op het perceel worden gesloopt. De herbouw van agrarische bebouwing bij beide percelen is uitgesloten in het bestemmingsplan. Door de sloop van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één woning wordt gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar eerder afnemen. Er wordt geen monumentale bebouwing gesloopt. Conform de regeling van het functieveranderingsbeleid kan de bestaande bedrijfswoning behouden blijven.

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

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

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

In 2012 is het voornoemde regiobeleid aangevuld met een regeling over de locatie van de slooppunten en het verdelen van slooppunten. De regeling staat toe dat de slooppomvang kan worden behaald door op meerdere locaties te slopen en de vrijkomende meters van één locatie te verdelen in meerdere porties. Vandaar dat het ook mogelijk is dat er op de Rijksweg 36a ook agrarische bebouwing wordt gesloopt om aan de benodigde 1.000 m² te komen. Voor deze locatie is in voorliggend bestemmingsplan wel uitgesloten dat deze bebouwing nog kan worden teruggebouwd.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Lunterseweg 80 te Ede wordt

één woning met een inhoud van maximaal 660 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling. De bestaande bedrijfswoning mag maximaal 660 m³ bedragen.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat functiewijziging mede dient te leiden tot een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Naast de landschappelijke inpassing dient daarom verevend te worden. Een deel van de verevening kan geschieden door een bijdrage te leveren aan het ontwikkelingsfonds platteland. De bijdrage bedraagt € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw. De gelden van dit fonds worden gebruikt voor investeringen in de kwaliteit van het landelijk gebied. In totaal dient voor dit een bijdrage te worden geleverd van € 6.600,--.

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het regiobeleid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

2.5 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Lunterseweg 80 te Ede ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 4 oktober 2012. De oorspronkelijke bedrijfswoning heeft in dit bestemmingsplan een agrarische bestemming.

2.2.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

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

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

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

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

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Lunterseweg 80 past binnen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

3.1.2 *Situatie plangebied*

Rond het perceel liggen enkele (intensieve) veehouderijen op relatief korte afstand. Getoetst is of de voorgenomen ontwikkeling belemmeringen zou kunnen opleveren voor de omliggende (agrarische) bedrijven. Daarbij wordt getoetst op de aspecten geur, (fijn) stof, geluid en mogelijk ook gevaar.

Van belang hierbij is dat de Wet geurhinder en veehouderijen een uitzondering maakt voor burgerwoningen die in verband met het beëindigen van het bedrijf en de sloop van de bedrijfsbebouwing op het voormalig agrarisch perceel worden gerealiseerd. Deze krijgen dezelfde bescherming als een agrarische bedrijfswoning. Ook de oorspronkelijke bedrijfswoning houdt deze bescherming, ondanks dat de bestemming verandert in burgerwoning.

De aspecten geluid en gevaar en de hinder vanwege zichtbaar stof kunnen worden beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij geldt voor stof een afstand van 30 meter en voor geluid 50 meter. Voor het gevaarsaspect geldt geen zoneringsafstand. De afstand is in alle gevallen groter dan 50 meter. Daarmee voldoet het plan aan deze voorgeschreven afstanden.

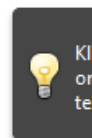
De geurbescherming van een agrarische bedrijfswoning houdt in de praktijk in: een afstand van 50 meter tot een emissiepunt van geur en 25 meter tot de gevel van een stal. Uit een berekening van de afstanden volgt dat deze afstand in alle gevallen wordt gehaald.

Daarnaast moet voor het aspect fijn stof en geluid getoetst worden of met het toevoegen van een woning eventueel extra belemmeringen ontstaan t.a.v. de naastliggende agrarische bedrijven. Voor geluid is dit gelet op de beschikbare afstanden niet het geval, voor fijn stof is een berekening gemaakt waar uit blijkt dat de normen niet worden overschreden.

Fijn stof

Voor de luchtkwaliteit ter plaatse is met name fijn stof (PM10) van belang. De concentratie wordt berekend met het verspreidingsmodel ISL3a. Het resultaat wordt getoetst aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Dit betekent dat de jaargemiddelde concentratie fijn stof niet hoger mag zijn van 40 microgram/m³ lucht en dat een concentratie van 50 microgram niet vaker dan 35 dagen per jaar mag voorkomen.

In onderstaand overzicht staat het resultaat van de berekening weergegeven. Omdat dit van belang kan zijn voor de beoordeling of een extra woning belemmeringen geeft voor de omliggende veehouderijen is ook de concentratie ter plaatse van de bestaande woning Lunterseweg 80 berekend.



Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: 2014RO050-L82

Berekend op: 2015/03/18

16:38:49

Project: 2014RO050-L82

RD X coördinaat: 171 700

Lengte X: 1000

Aantal Gridpunten X: 21

RD Y coördinaat: 452 650

Breedte Y: 1000

Aantal Gridpunten Y: 21

Berekende ruwheid: 0.11

Eigen ruwheid ☐

Eigen ruwheid: 0.00

Type Berekening: PM10

Rekenjaar: 2015

Soort Berekening: Contour

Toets afstand: n.v.t.

Onderlinge afstand: n.v.t.

Uitvoer directory: O:\Wave\Bijlage\2014\2014RO050\04_Advies

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m3]	[dagen]
L80w	172 119	453 122	25.02	15.9
L80n	172 214	453 166	25.11	16.1
L80z	172 158	453 044	24.95	15.6
L80o	172 256	453 097	25.00	15.7
L80-woning met stal	172 159	453 090	24.99	15.8

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van de te realiseren woning de normen van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden.

Voor de locatie Rijksweg 36a geldt dat daar geen milieugevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

3.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder

3.2.1 Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Momenteel wordt gewerkt aan een grootschalige aanpassing van de Wet geluidhinder. Op 1 juli 2012 zijn de eerste wijzigingen in werking getreden en ondergebracht in hoofdstuk 11 van de Wet milieubeheer. De wijzigingen hebben uitsluitend betrekking op de aanleg en reconstructie van hoofdwegen (rijkswegen) en hoofdspoorwegen middels de systematiek van geluidproductieplafonds.

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

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

In bovenstaande situaties geldt voor nieuwe te realiseren woningen in de zone van een verkeers- of spoorweg een beschermingsniveau van respectievelijk 48 en 55 decibel (dB). Dit is de wettelijke voorkeurswaarde. Door middel van een zogenaamde hogere waarde procedure kan het bevoegd gezag in bepaalde gevallen gemotiveerd afwijken van de voorkeurswaarde en een hogere geluidsbelasting (zogenaamde hogere waarde) toestaan.

3.2.2. Beschouwing plangebied

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemmingen (woning) binnen de geluidszone van de Lunterseweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woning is onderzocht (zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied, Ede, Lunterseweg 80' met kenmerk E15.001 van 9 januari 2015). In dit onderzoek is de volgende tekening als uitgangspunt gehanteerd: Volpe Architecten, werknummer 13008, bladnummer 1 van 25 juni 2014.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting vanwege de Lunterseweg bij de nieuwe woning ten hoogste 51 decibel bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB).

Het aanleggen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de beperkte omvang van het plan vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Daarom maken Burgemeester en wethouders gebruik van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. De hogere waarde procedure wordt parallel aan de procedure voor het bestemmingsplan gevoerd.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde op de westgevel van de nieuwe woning dient de initiatiefnemer een bouwakoestisch onderzoek uit te (laten) voeren. In dit onderzoek wordt voorgeschreven welke geluidsvoorzieningen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor het binnenniveau in de woning te kunnen voldoen. Het onderzoek dient uitgevoerd te worden door de initiatiefnemer en bijgevoegd te worden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

3.2.3. Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect wegverkeerslawaai geen onoverkomelijke belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het realiseren van de nieuwe woning. Gelijklopend met de bestemmingsplanprocedure zal een hogere waarde procedure worden gevoerd. Middels bouwakoestisch onderzoek zal worden bepaald welke aanvullende geluidsisolatievoorzieningen aan de gevel- en dakopbouw van de nieuwe woning moeten worden doorgevoerd.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

3.3.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied wordt 1 woning toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er

volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

Voor de locatie Rijksweg 36a geldt dat daar geen gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

3.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

3.4.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuur) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt ruimschoots buiten het invloedsgebied van het LPG-tankstation aan de Lunterseweg. Over de rond het plangebied gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

Voor de locatie Rijksweg 36a geldt dat daar geen gevoelige bestemmingen worden toegevoegd.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Brandweer

3.5.1 Beleidskader

Ruimtelijke plannen worden beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede daarnaast het 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

3.6.2 *Situatie plangebied*

Op de locatie is al langere tijd een veehouderij aanwezig. Op de tekening van de milieuvergunning 092/82 zijn veel opstallen met een asbestcement dakbedekking. Deze zijn in de loop der jaren allemaal gesloopt. De kans dat door slijtage van de daken asbest in de bodem terecht is gekomen, is daardoor zeer klein. Daarnaast staat op dezelfde tekening een dieselolietank met inhoud van 200 liter met handpomp ingetekend in de loods/berging (landbouwvoertuigen). Ook deze berging is al geruime tijd niet meer aanwezig. Deze is wel binnen de 25 meter van het gedeelte van de kippenschuur gelegen; dit deel probeert men te behouden en te gebruiken als bijgebouw voor de nieuwe woning. Hierdoor kan ook geen bodemonderzoek worden gevraagd.

3.6.3 *Conclusie*

Het plan voldoet aan de voorwaarden en is uitvoerbaar.

3.7 **Water**

3.7.1 *Algemeen*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving

3.7.2. *Conclusie*

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijzigingen.

3.8 **Soortbescherming**

3.8.1 *Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 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 Lunterseweg 80*

Het plangebied lijkt op voorhand geschikt voor beschermde soorten. Om een duidelijk beeld te krijgen van de soorten die er voor kunnen komen of er voor komen zal een quickscan ecologie moeten worden uitgevoerd binnen het plangebied. In november 2014 heeft er een quickscan ecologie plaatsgevonden. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat er geen geschermd soorten aanwezig zijn in de te slopen gebouwen. Nader onderzoek naar jaarrond beschermde soorten is niet noodzakelijk.

3.8.3 *Situatie plangebied Rijksweg 36a*

Uit een quickscan naar beschermde soorten blijkt dat het plangebied aan de Rijksweg 36a geschikt is voor huismussen. Er is daarom een ecologisch werkprotocol opgesteld. De schuren mogen gesloopt worden mits volgens de voorwaarden in het ecologisch werkprotocol wordt gewerkt. In dit protocol staat aangegeven wanneer welke maatregelen dienen te worden uitgevoerd.

3.8.4 *Conclusie*

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering als er aan het genoemde werkprotocol wordt voldaan.

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. Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. De EHS-Natuur ligt op een afstand van ca. 600-700 meter. Het Natura 2000 gebied Veluwe ligt op een afstand van ca. 1.100 meter. Gezien de voorgenomen ontwikkeling zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied uit te sluiten. Derhalve is geen verdere toetsing noodzakelijk aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS.

3.9.3 Conclusie

Er is geen verdere toetsing noodzakelijk aan de Natuurbeschermingswet en het beschermingskader van de EHS. De gebiedsbeschermingswetgeving vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen.

Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988.

Met deze 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 ruimtelijke plan 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 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige plangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013).

Het betreft een historische erflocatie. De archeologische verwachting uit met name de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is hoog.

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen.

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

3.10.3. Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van een functiewisseling van 'agrarisch' naar 'wonen'. In het kader van deze functiewisseling zal een groot deel van de huidige opstallen (ca. 727 m²) worden gesloopt, alvorens een nieuwe woning met een oppervlakte van 150 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 75 m² gerealiseerd zal worden. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans groot dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt.

Derhalve worden de in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 meter en dieper dan 40 cm beneden maaiveld kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

De onderhavige nieuwbouwplannen zijn beperkt (kleiner dan 250 m²) en vinden plaats op reeds geroerde grond. Derhalve is ter plaatse van de hierboven genoemde nieuwbouw archeologisch (voor)onderzoek niet noodzakelijk.

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 twee 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 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

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

Binnen de bestemming "agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan/bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

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