

Agrarisch Buitengebied "Omgeving Nieuweweg 58 te Ederveen"

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	5
2.3 Planbeschrijving	5
2.4 Landschappelijke inpassing	5
2.5 Mobiliteit	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	5
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Regionaal beleidskader	6
3.3 Gemeentelijk beleidskader	7
3.4 Conclusie	8
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	9
4.1 Milieuzonering	9
4.2 Geluidshinder	9
4.3 Luchtkwaliteit	10
4.4 Externe veiligheid	10
4.5 Bodem	10
4.6 Water	11
4.7 Ecologie	11
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	12
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	14
5.1 Algemeen	14
5.2 Hoofdopzet	14
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	15
6.1 Algemeen	15
6.2 Economische uitvoerbaarheid	15
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Nieuweweg 58 te Ederveen. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie G met de nummers 3076, 3077, 3078, 3079 en 2619.

Eind 2006 heeft de familie Lagerweij een verzoek ingediend om een functieverandering van het agrarische bedrijf op hun perceel mogelijk te maken. In een bestuurlijk traject is afgesproken dat deze functieverandering gebruikt zou worden om het functieveranderingsbeleid vorm te gaan geven. Voor dit traject zal het Streekplan als uitgangspunt genomen worden. Uiteindelijk is het traject uitgemond in het voorstel om het agrarische bedrijf te saneren en daarvoor in de plaats twee nieuwe woningen te bouwen in de sfeer van een erf van een agrarisch bedrijf. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

Dit bestemmingsplan biedt de planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functieverandering op het perceel aan de Nieuweweg 58 te Ederveen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en de mogelijkheid tot het realiseren van twee nieuwe woningen. Hiertoe is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Nieuweweg bevindt zich in het buitengebied tussen Ede en Ederveen. Het ligt ongeveer 150 meter ten oosten van de bebouwde kern van Ederveen.

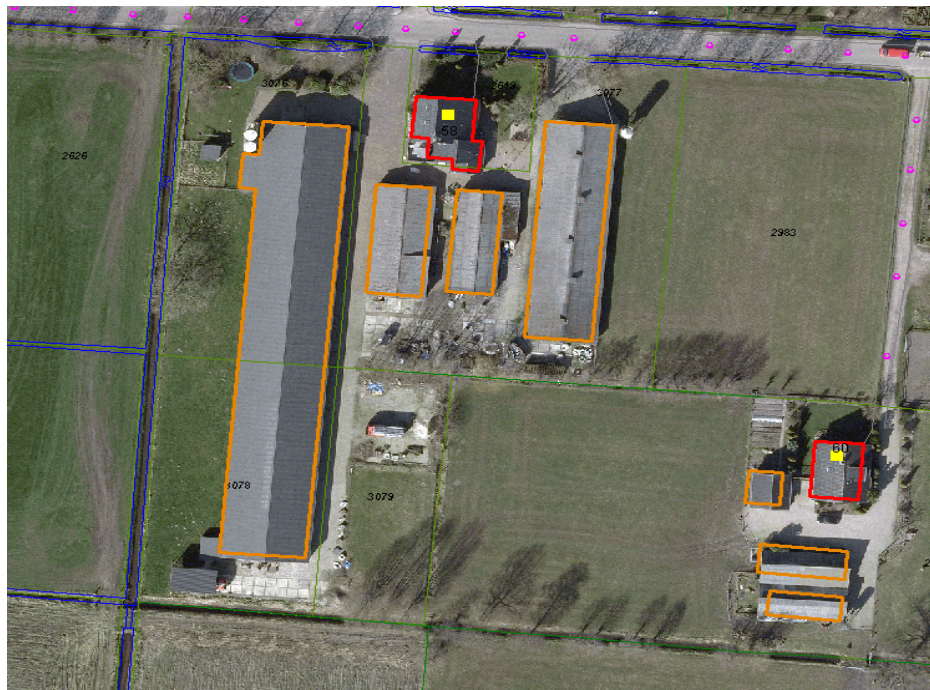
Het perceel is kadastraal opgesplitst in zes percelen. Langs de Nieuweweg is veel lintbebouwing gelegen en het perceel Nieuweweg 58 wordt omsloten door aangesloten agrarisch gebied.



Ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Nieuweweg bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf waar rundvee, kippen en varkens zijn gehouden. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 2350 m². De gebouwen worden deels omgeven door houtwallen. Het gebruik van het perceel voor een agrarische bedrijfsvoering past binnen de huidige aanduiding 'agrarisch bedrijf groot' van het bestemmingsplan 'Agrarisch Buitengebied'.



Situatie perceel (bron: Google)

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Nieuweweg 58 is voornemens de bestaande, voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, de bedrijfswoning te handhaven en achter de huidige bedrijfswoning twee nieuwe woningen op te richten. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van een boerenerf.

2.4 Landschappelijke inpassing

Voor de planontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is samen met het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld. In dat plan wordt naast de beeldkwaliteit ook de landschappelijke inpassing geregeld.

Het ruimtelijke initiatief kent enkele belangrijke landschappelijke verbeteringen. Ten eerste zal de meest westelijke stal op het perceel (die ver het landschap insteekt) verwijderd worden, waardoor het plaatselijke slagenlandschap beter tot zijn recht kan komen. Daarnaast wordt de houtwal aan de zijde van de Nieuweweg aanzienlijk verbeterd. Dode bomen zullen verwijderd worden en de houtwal zal versterkt worden door het aanplanten van nieuwe bomen. Tot slot zorgt de groepering van de nieuw te bouwen woningen, als ware het een boerenerf, ervoor dat het perceel Nieuweweg 58 geen stedelijk karakter krijgt.

2.5 Mobiliteit

Voor de nieuw te bouwen woningen moet het parkeren in beginsel op eigen terrein opgelost worden. Voor de nieuwe woningen zijn in ieder geval vier parkeerplaatsen nodig. De woonpercelen zijn dusdanig ruim van opzet dat er veel mogelijkheden zijn om in de parkeerplaatsen te voorzien. Daarnaast zullen de verkeersbewegingen door de functieverandering alleen maar afnemen. Zodoende is het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect mobiliteit uitvoerbaar.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

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

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijke beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het streekplan Gelderland 2005 stelt dat wonen een geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen is, waarbij van gemeenten verlangd wordt hieraan mee te werken. Centrale gedachte bij het hergebruiken van vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen is dat dit altijd gepaard dient te gaan met het 'ontstenen' van het buitengebied. Dit betekent dat gebouwen die in het buitengebied niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt worden aan datzelfde gebied onttrokken worden. Door nieuwe functies toe te staan in ruil voor het slopen van die gebouwen wordt enerzijds bereikt dat de verrommeling en de bebouwingsdruk op het buitengebied verminderd wordt en anderzijds zorgen nieuwe functies ervoor dat het buitengebied dynamisch blijft. In het Streekplan geeft de Provincie de richtsnoer dat bij een functieverandering er een reductie dient te zijn van 50 % van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Bij het onderhavige bouwplan is er sprake van een reductie van de bebouwing van meer dan de vereiste 50%. In de huidige situatie is 2350 m2 aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De nieuwe situatie zal in ieder geval niet meer bebouwingsoppervlakte opleveren dan 300 m2. Dit betekent dat er 2000 m2 aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing uit het agrarische gebied verwijderd zal worden. Daarnaast heeft de provincie de mogelijkheid geboden aan regio's om in plaats van het streekplan een eigen regeling te kunnen vaststellen over het functieveranderingsbeleid. In paragraaf 3.1.3 zal dit nader uitgewerkt worden.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan stelt dat wonen een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm is met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven bedrijfsfuncties. Met name in kwetsbare gebieden worden de negatieve effecten van wonen geringer geacht ten opzichte van een nieuwe bedrijfsfunctie.

De huidige agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel zullen beëindigd worden. De vervolgfunctie voor het perceel zal wonen zijn, dit is de geprefereerde vervolgfunctie. Deze functieverandering past binnen het kader van het Reconstructieplan.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. Deze beleidsinvulling (hierna: regiovisie) betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet-agrarische bedrijven.

De regiovisie heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, niet alleen door sloop maar tevens door de ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

In de regiovisie is geregeld dat voor de sloop van meer dan 2000 m² een woongebouw gerealiseerd mag worden met een inhoud van 800 m³. Daarnaast is in de regiovisie opgenomen dat rondom de kernen van een gemeente maatwerk geleverd kan worden, waarbij het streekplan als uitgangspunt geldt. Belangrijke reden om in voorliggend plan een maatwerkconstructie te willen is dat het agrarische bedrijf in de nabijheid ligt van de kern Ederveen. In de huidige situatie is weliswaar geen sprake meer van een functionerend agrarisch bedrijf, maar volgens het bestemmingsplan kan er wel een nieuw agrarisch bedrijf komen. Op die manier zou wederom een hinderlijke milieufunctie voor de kern Ederveen ontstaan. De locatie biedt kansen om het woon- en leefklimaat van de kern Ederveen te verbeteren. Reden voor de gemeente om voor het voorliggend initiatief maatwerk te leveren.

De richting van de maatwerkoplossing die de gemeente gekozen heeft, ligt binnen het bereik van de regiovisie. In de regiovisie wordt voor extensiveringsgebieden andere sloopoppervlakten geëist waartegen het bouwen van een woning of woongebouw is toegestaan omdat er een grote milieuwinst is te halen in extensiveringsgebieden. De sloopoppervlakten worden in deze gebieden teruggebracht met 20%. In het voorliggend geval zijn ook de milieuhygiënische redenen voor de kern Ederveen de noodzaak om maatwerk te leveren. De gemeente wil naar het voorbeeld van de 'extensiveringsgebieden' ook voor de functieverandering van het perceel Nieuweweg 58 de vereiste sloopoppervlakten met 20 % terugbrengen. Dit betekent dat voor het nieuw bouwen van woningen waarin normale situaties de sloop van 3000 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing nodig is in dit geval 2400 m² gesloopt dient te worden. Aan deze sloopcompensatie kan de initiatiefnemer voldoen. Zodoende blijft deze functieverandering binnen de kaders van de regiovisie en strookt de gekozen maatwerkoplossing met de bedoeling van de regiovisie.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Nieuweweg ligt in het bestemmingsplan "Agrarisch buitengebied" van de gemeente Ede. Het ligt in de bestemming *Agrarisch*. Het heeft de perceelaanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

Planologische situatie

Binnen de aanduiding *agrarisch bedrijf groot* zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 1 hectare mag voor 50% bebouwd worden. Een bedrijfswoning is toegestaan.

Op dit moment vinden er op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaats. Deze activiteiten zijn enige tijd geleden door de huidige eigenaar beëindigd. De twee nieuw te bouwen woningen worden niet gebouwd ten dienste van een agrarisch bedrijf en passen zodoende niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van dit plan is zodoende noodzakelijk.

De genoemde wijziging van het bestemmingsplan was al via een uitgebreide bestemmingsplanprocedure onherroepelijk geworden. Deze herziening is echter niet overgenomen in het genoemde bestemmingsplan, waardoor het bovenstaande regime geldt.

In dit bestemmingsplan is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Hiermee kan het college van burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van functieverandering. Het is wenselijk om deze bevoegdheid te gebruiken om de bestemming hier te wijzigen.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied 2008

In 2011 is de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit plan wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevend beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

De Structuurvisie Buitengebied stelt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met het nieuwe landelijk wonen. Zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk. Ontstening van het buitengebied is hierbij een dragend argument.

Bij functieverandering naar wonen of naar een niet-agrarische functie, wordt deze bij voorkeur gerealiseerd in de nabijgelegen zoekzone voor landschappelijke versterking; de 'overgangszone'. Hiermee wordt op de engsten een maximale bijdrage geleverd aan de 'ontstening'. Het perceel is gelegen in de zoekzone landschappelijke versterking. Zodoende wordt voldaan aan de voorkeur.

Tevens dienen ontwikkelingen zich niet te verzetten tegen de omgevingskenmerken van een betreffend gebied. De ontwikkeling op deze locatie verzet zich niet tegen de omgevingskenmerken. In het beeldkwaliteitsplan wordt nader onderbouwd hoe men de functieverandering ingepast heeft in het omliggend landschap.

Daarnaast wordt er een gewenste bijdrage geleverd aan de ontstening van het gebied die op de plaats van de Nieuweweg zeer gewenst is. Zodoende past de functieverandering binnen de Structuurvisie Buitengebied.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Nieuweweg 58 te Ederveen past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan. Het past wel binnen de wijzigingsbevoegdheid voor functiewisseling die is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 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.

4.1 Milieuzonering

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

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

Het perceel van Nieuweweg 58 ligt op ongeveer 130 meter van de dichtsbij gelegen bebouwing in de bebouwde kom van Ederveen. In de directe omgeving van de veehouderij aan de Nieuweweg 58 liggen overwegend burgerbestemmingen. Aan de Nieuweweg 43 ligt een melkrundveebedrijf en aan de Buurtweg 11 een vleeskalverenmesterij. Op 66 meter vanaf de perceelsgrens ligt aan de Nieuweweg 56 een visopslag.

Geurhinder (individueel)

De afstand tussen de voorgestelde bouwlocatie aan de Nieuweweg 58 en het melkrundveebedrijf aan de Nieuweweg 43 moet minimaal 50 meter bedragen. De werkelijke afstand is ongeveer 110 meter zodat aan de norm wordt voldaan.

Om de invloed van het vleeskalveren bedrijf aan de Buurtweg 11 te bepalen is een V-stacks berekening uitgevoerd. De berekeningen hebben aangetoond dat ruimschoots voldaan wordt aan de normen.

Geluid

De aan te houden afstanden die wettelijk vereist worden naar de omliggende objecten worden door de voorgestane ontwikkeling ruimschoots behaald.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan is voor wat betreft het aspect milieuzonering uitvoerbaar omdat er wordt voldaan aan de vereiste afstanden.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 Wettelijk kader

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

4.2.2 Situatie plangebied

De 48 dB-contour ligt op 15 meter van de weg. Vanaf 15 meter van de weg kunnen woningen gerealiseerd worden zonder dat een hogere grenswaarde nodig is. De woningen worden ongeveer 30 meter vanaf de as van de weg gebouwd. Zodoende is het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect geluidshinder uitvoerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 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.

4.3.2 Situatie plangebied

Het betreft de sloop van schuren en de realisatie van een aantal woningen. Dit valt binnen de grenswaarden van het NIBM. Verder onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 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.

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingswijziging 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 overdacht 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 planwijziging 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.

4.5.2 Situatie plangebied

Uit de BKK is gebleken dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Wel heeft er op het perceel een bovengrondse tank gestaan. Hoewel deze tank mogelijk tot verontreiniging heeft geleid, is deze verontreiniging waarschijnlijk al afgegraven bij de funderingswerkzaamheden voor de schuur die nu op de plek van de tank staat.

Conclusie is dat er geen nader bodemonderzoek nodig is en het bestemmingsplan voor wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar is.

4.6 Water

4.6.1 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.

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk. Het Waterschap heeft aangegeven dat het voorliggende plan haar geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 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 behoeven. 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.

4.7.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aanwezig. Zodoende is er geen ontheffing nodig op basis van de Flora- en Faunawet. Wel dient men op basis van de Flora- en Faunawet rekening te houden met de zorgplicht (artikel 2). Om de kans op verstoring van mogelijke individuele exemplaren van beschermde soorten te minimaliseren dienen werkzaamheden zoveel mogelijk buiten de broedperiode te worden uitgevoerd.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 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 Habitatrictlijngebieden 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.

4.7.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt circa 1 kilometer van het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied, in dit geval de Veluwe. De woningen op het perceel zullen gezien deze afstand geen significant effect op beschermde natuurgebieden hebben.

Conclusie

Het bestemmingsplan is uitvoerbaar in relatie tot de Natuurbeschermingswet.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1 Beleidskader

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de Archeologische monumentenzorg heeft de gemeente de verplichting archeologie te betrekken bij de planvorming. Tevens biedt de wet een aantal mogelijkheden om archeologie ook goed te verankeren in het bestemmingsplan. Het gemeentelijke beleid gaat uit van het volgende:

Gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde worden met een dubbelbestemming inclusief een aanlegvergunningstelsel beschermd. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan bepaald dat voor gebieden met hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden onderzoek is vereist indien de aanvraag betrekking heeft op een oppervlakte van meer dan 100 m². Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt uit de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

4.8.2 Situatie plangebied

Volgens de archeologische verwachtingskaart van Ede heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde voor alle perioden. Het landschap ter plaatse bestaat uit gordeldekzanden met moderpodzolen.

In de omgeving is een waarneming bekend aan de Sportlaan in Otterlo. Er is eveneens een booronderzoek gedaan, hieruit zijn geen waarnemingen voortgekomen. Er zijn geen archeologische monumenten in de omgeving.

De nieuwbouw van de woning en het bijgebouw vindt plaats op reeds bebouwde grond. De verbouwing van de stal zal evenmin ongeroerde grond verstoren. Het te verplaatsen huis zal wel naar onbebouwde grond verplaatst worden. Het oppervlak van deze woning is echter slechts 108 m² en daarmee te beperkt voor een waardevol onderzoek.

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is gelet op het bovenstaande niet noodzakelijk. Indien tijdens de werkzaamheden archeologische sporen worden aangetroffen dienen deze uiteraard gemeld te worden bij de gemeentelijke archeoloog van Ede of de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Hoofdstuk 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 (analoge) verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. 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.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn vijf 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).

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 en 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 en 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het bestemmingsplan zijn er twee bestemmingen. Ten eerste is er de bestemming 'groen' opgenomen voor gronden van het plangebied die niet behoren tot de erven van de aanwezige woningen in het plangebied. De reden van deze wijze van bestemmen kent een samenhang met de beeldkwaliteitsuitgangspunten. In die zin dat de gronden die niet tot het woonperceel behoren specifiek bestemd dienen te worden als groenvoorziening om te voorkomen dat er op die betreffende gronden vergunningsvrije bouwwerken opgericht kunnen worden.

Ten tweede is er de bestemming 'wonen' opgenomen. De bestaande bedrijfsvoering is bestemd als een burgerwoning en er zijn twee bouwvlakken bepaald voor de nieuw te bouwen woningen. Tot slot wordt de plaatsing van de bijgebouwen gereguleerd door de aanduiding 'bijgebouwen'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie, de koppeling met het exploitatieplan en eventuele inschatting planschade.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest. De gemeente heeft gekozen om voor het voorliggende plan een voorontwerp ter inzage te leggen om een inspraakprocedure met omwonenden en belanghebbenden te kunnen voeren. De resultaten van de inspraakprocedure is weergegeven in de nota van inspraak.

Voor wat betreft de betrokken diensten van de Provincie en de VROM-inspectie is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. Deze vooroverlegreacties zijn eveneens weergegeven in de nota van inspraak.

Naar aanleiding van de inspraakreacties en de vooroverlegreacties is het college tot een heroverweging gekomen. De heroverweging heeft tot de conclusie geleid dat de maatwerkoplossing met de nieuwbouw van 26 wooneenheden niet binnen het bereik van een functieverandering past. Daardoor heeft het college het nieuwe plan ingepast binnen het kader van het regionale functieveranderingsbeleid. Zodoende is het plan teruggebracht tot het slopen van de agrarische opstallen en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.