

Toelichting

Wijzigingsplan

Agrarisch Buitengebied, Ederveen, Schras 58

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	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Provinciaal beleidskader	6
2.4 Regionaal beleidskader	7
2.2 Gemeentelijk beleidskader	7
2.3 Conclusie	8
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	9
3.1 Milieuzonering	9
3.2 Geluidhinder	9
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Externe veiligheid	10
3.5 Brandweer	11
3.6 Bodem	11
3.7 Water	11
3.8 Soortbescherming	12
3.9 Gebiedsbescherming	12
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	12
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid	16
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Schras 58 in Ederveen gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie G, nummer 3142



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen.

1.2 Huidig gebruik

In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied Ede 2012 heeft het perceel Schras 58 de bestemming *wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteiten*. Daarnaast zijn voor dit perceel de volgende aanduidingen van toepassing: reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Op het perceel is op dit moment 727 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

1.3 Planbeschrijving

Op het perceel wordt de 727 m² aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt er op andere locaties in de Gelderse Vallei 273 m² gesloopt. 237 m² komt van de locatie Grebbedijk 40 te Wageningen en 36 m² van de locatie Barnseweg 128 in Barneveld. In totaal wordt er dus 1.000 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt.

Daarvoor in de plaats wordt één woning toegevoegd met een maximale inhoud van 660 m³ en een bijgebouw van 75 m². Ook de bestaande woning wordt gesloopt en herbouwd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel wordt ingepast als zoals beschreven in het inrichtings- en beplantingsplan "P14002-SO-02d LIP def". Er is sprake van een mooi erf met voldoende samenhang tussen bebouwing en beplanting. De bebouwing dwars op de Schras "past" in dit gebied omdat bebouwing langs oost-west lopende wegen vaak dwars op de weg staan. Afgesproken is dat bestaande bomen worden behouden, er beplanting op de erfgrans komt en hagen om de tuinen. De sloot tussen de twee woningen wordt doorgetrokken met knotessen er langs.

Omdat het om landschappelijk aanplant gaat worden de volgende aanpassingen voorgesteld. De hoogstamfruitbomen moeten 8 tot 10 meter uit elkaar staan. In de tekening staan ze dicht op elkaar en daarom stellen wij voor om zes in plaats van acht fruitbomen langs en op voldoende afstand van de toegangsweg. Voorbeeld oude fruitrassen Schone van Boskoop (goudreinet), Groninger kroon of handpeer Beurre hardy, Claps favourite en/of notarisappel en Gravensteiner of stoofperen St. Remy en IJsbout.

De knotbomen staan meer dan 10 meter uit elkaar. Voorstel is om een plantafstand van 5 meter of minder aan te houden. Ook is het mogelijk knotwilgen met één of twee knotessen ertussen. Met het uitzicht vanuit de woning is het mogelijk één knotboom te laten vervallen. Voor de plantmaat van de fruitbomen is de maat 8-10 of 12-14 voldoende en voor de andere bomen is de maat 12-14 voldoende. Voor de beukenhagen graag aangeven de lengte van de hagen en plantverband (1rijige haag met 4 stuks per meter of twee rijige haag met 6 stuks per meter aanplanten met een plantmaat van 80-100.

Met het voorstel van twee bouwvlakken kunnen wij instemmen. In het bestemmingsplan wel de woningen apart aangeven zodat de achterste woning niet verder naar achteren kan worden gebouwd. Dit kan door bij de noordelijke woning de achtergrans aan te geven.

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

De landschappelijke inpassing voor het perceel wordt als een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.2.1. Omgevingsvisie Gelderland

Ter vervanging van de structuurvisie Gelderland (voorheen Streekplan 2005) heeft de provincie Gelderland een nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld op 9 juli 2014. Deze nieuwe Omgevingsvisie is op 18 oktober 2014 in werking getreden. 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.

In dat kader is de provincie ook voorgelegd wat de juridische status is van de bestaande regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten die gebaseerd is op het Streekplan. De provincie ziet deze beleidsnota als regionale afspraak zoals bedoeld in het voorgaande.

2.2.2. 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.

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. In de nieuwe Omgevingsverordening worden geen specifieke regels opgenomen over functieverandering. De initiatieven worden gestuurd vanuit ruimtelijke kwaliteitswinst en woningbouwprogrammering.

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). Naar aanleiding van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie schrijft de provincie geen functieveranderingsbeleid voor maar stimuleert het regio's om gezamenlijk afspraken te maken over functieverandering. De regionale beleidsinvulling ziet de provincie als een dergelijke afspraak.

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).

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 de 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.

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 is uitgesloten in het bestemmingsplan. Door de sloop van 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één woongebouw met daarin twee wooneenheden wordt gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig. Conform de regeling van het functieveranderingsbeleid kan de bestaande bedrijfswoning Binnenweg 4a behouden blijven. Vanwege de staat van onderhoud is het op dit moment nog niet duidelijk of de woning op dezelfde plaats wordt herbouwd.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Binnenweg 4a wordt één woongebouw met daarin twee wooneenheden met een inhoud van maximaal 880 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling. De bestaande bedrijfswoning mag maximaal 660 m³ bedragen.

Het beoogde initiatief past binnen de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Schras 58 in Ederveen ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede, vastgesteld op 23 juni 2011. Het perceel heeft de bestemming *wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*. Omdat er een (burger)woning wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.2.2 Structuurvisie Buitengebied

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

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

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 woongebouwen 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 Schras 58 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

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

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *Wettelijk kader*

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

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

3.1.2 *Situatie plangebied*

Het adres Schras 58 te Ederveen ligt in het agrarisch buitengebied in de nabijheid van het dorp Ederveen. In de directe omgeving zijn geen grote agrarische bedrijven gelegen. Wel enkele woningen met de aanduiding ‘agrarisch neven’. Ook is er een niet-agrarisch bedrijf (Schras 62) en een woning (Schras 77) in de directe omgeving aanwezig. Grote bestemde agrarische bedrijven met intensieve veeteelt in de naaste omgeving zijn Munnikenweg 7 en 8 te Ederveen.

De woning Schras 77 te Ederveen ligt het dichtst bij het adres Schras 58 te Ederveen, op circa 45 meter. De gevraagde wijziging is voor die woning qua milieuaspecten een positieve ontwikkeling.

Het adres Munnikenweg 2 te Ederveen heeft de bestemming wonen met de aanduiding ‘agrarisch neven’. De afstand daar tussen en de dichtbij gelegen nieuw te bouwen woning bedraagt circa 100 meter. Deze afstand is voldoende. Het adres Munnikenweg 3 wordt mede gelet op de bestemming niet beperkt in de mogelijkheden.

De rundveehouderij aan de Schras 54 te Ederveen heeft ook de bestemming wonen met de aanduiding ‘agrarisch neven’. De afstand van circa 200 meter van de nieuw te bouwen woning is voldoende. De bestemming beperkt ook hier eerder het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning.

Voor het niet agrarische bedrijf op het adres Schras 62 te Ederveen is de gevraagde wijziging geen belemmering. Dit bedrijf ligt op voldoende afstand namelijk meer dan 100 meter tot de nieuwe woning.

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*

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een wijzigingsplan 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} 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}.

3.2.2 *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Schras. Gezien de lage verkeersintensiteit over de Schras zal ter plaatse van de nieuwe woning worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

3.2.3 *Conclusie*

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 *Wettelijk kader*

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.

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*

Het plan voorziet in het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming (woning) binnen de geluidszone van de Schras. Gezien de lage verkeersintensiteit over de Schras zal ter plaatse van de nieuwe woning worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde. Nader onderzoek is niet nodig.

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

In verband met aankoop van de locatie (en voor de omgevingsvergunning) is een bodemonderzoek (Aveco de Bondt, kenmerk 140065-R-PTW-1520, 17 februari 2014) uitgevoerd. Het betreft een verkennend bodemonderzoek.

Zintuiglijk zijn er plaatselijk bijmengingen met grind, baksteen en/of puindeeltjes aangetroffen. Daarnaast is rondom de schuren plaatselijk stukken asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. In de bovengrond zijn zink en PAK plaatselijk licht verhoogd gemeten. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater is alleen molybdeen licht verhoogd aangetroffen.

In het rapport wordt aangegeven dat het aangetroffen asbestverdachte plaatmateriaal zeer waarschijnlijk afkomstig is van het dak van de schuren. Hierbij geven ze aan dat vanwege de aanwezige verharding niet wordt verwacht dat er verspreiding naar de onderliggende bodem heeft plaatsgevonden.

Deze verharding is echter maar deels (aan oostzijde van de schuur) aanwezig. Zeker aan de westzijde is verspreiding wel degelijk een reële optie. In de tussentijd is het inrichtingsplan veranderd. De geplande woning is hierbij verschoven naar de oostzijde van de schuur. Daardoor kan worden ingestemd met de conclusie van het rapport.

3.6.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het tot nu uitgevoerde onderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde doel.

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*

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Het plangebied is wel gelegen direct tegen de ecologische verbindingzone van de EHS. Er zijn echter geen effecten te verwachten door de voorgenomen ingreep. Verdere toetsing is daarom niet noodzakelijk.

3.8.3 *Conclusie*

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

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 lijkt zeer geschikt voor beschermde soorten in het kader van de Flora- en Faunawet. Het plangebied en de directe omgeving zijn kleinschalig en agrarisch van aard. Hierdoor lijkt het plangebied zeer geschikt voor jaarrond beschermde soorten zoals huismus en steenuil. In het nationale database flora en fauna zijn ook waarnemingen bekend van deze soorten in de directe omgeving. Er is een quickscan uitgevoerd in juni 2014. Daarbij zijn geen jaarrond beschermde soorten waargenomen. Uit de quickscan blijkt ook dat de te slopen gebouwen niet geschikt zijn voor vleermuizen.

De gebouwen worden door algemene broedvogels wel gebruikt als broedplek. De gebouwen mogen daarom alleen worden gesloopt buiten het broedseizoen van vogels. Het broedseizoen van vogels loopt globaal van 15 maart tot en met 15 augustus.

3.9.3. *Conclusie*

De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep mits aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan.

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.

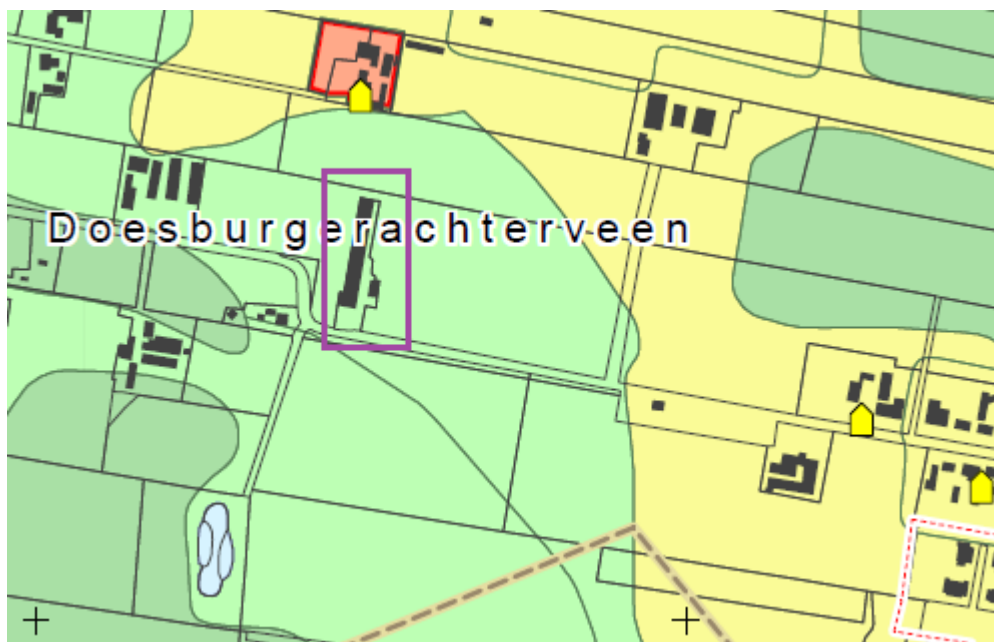
Met deze wetswijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel 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 bestemmingsplangebied is gebruik 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 bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De groene kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied laag is. De daarvoor geldende vrijstellingsgrenzen zijn 10.000 m² en 40 cm –Mv. De geplande ontwikkelingen vallen ruim onder de vrijstellingsgrens voor oppervlakte waardoor er geen archeologisch onderzoek of dubbelbestemming nodig is.



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich nauwelijks archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. Alleen ongeveer 100 m ten noorden van het plangebied bevindt zich een archeologisch en bouwhistorisch kansrijke locatie (opgehoogd erf, buitenplaats of kasteelterrein). Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

3.10.3. Conclusie

Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot realisatie van wonen. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans klein dat tijdens de beoogde werkzaamheden belangrijke archeologische resten worden geraakt. Uitvoering van de bestemming

zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Een beschermende planologische regeling wordt niet noodzakelijk geacht.

De meldingsplicht bij Onze minister, namens deze de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, van een zaak die in het plangebied wordt aangetroffen en waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat het een archeologische vondst betreft, blijft van kracht (Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1).

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

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. In de inleidende regels worden de in het wijzigingsplan voorkomende begrippen beschreven en wordt de wijze van meten uitgelegd.
- Hoofdstuk 2 (artikelen 3 t/m 4) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 5 t/m 7) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 8 en 9) bevat de overgangs- en slotregels.

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied 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 wijzigingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een wijzigingsplan 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 wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.