

Toelichting

**Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied,
Ede, Lunterseweg 55a**

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	3
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	10
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Externe veiligheid	12
3.5 Brandweer	12
3.6 Bodem	13
3.7 Water	13
3.8 Soortbescherming	13
3.9 Gebiedsbescherming	14
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	14
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	16
4.1 Algemeen	16
4.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Economische uitvoerbaarheid	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Lunterseweg 55a te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Tevens gaat het om de (nieuwe) adressen Lunterseweg 55b en 55c. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, de nummers 2188, 2196, 2224, 2225 en 2226.



Ligging perceel Lunterseweg 55a

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 55a de bestemming *agrarisch* met de aanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

Op het perceel was voorheen 2.165 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m².

1.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van een dubbele woning (woongebouw met twee wooneenheden) met een inhoud van maximaal 880 m³. In ruil voor het toevoegen van dit woongebouw is de bebouwing op het perceel gesloopt en wordt de agrarische bestemming verwijderd.

De bestaande bedrijfswoning op het perceel blijft behouden. Per (nieuwe en bestaande) woning kan maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

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* en kan daaraan voldoen. De landschappelijke inpassing is reeds gerealiseerd. 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 Rijkstructuurvisie op zodanig abstract niveau is, dat in ieder geval voor het onderhavige wijzigingsplan 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 van één extra woongebouw 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 (ambitie-indicatie 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 herbesteding 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 wijzigingsplan. Door de sloop van 2.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één woongebouw wordt gebouwd, zal de hoeveelheid gebouwd 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 het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Lunterseweg 55a te Ede wordt één woongebouw 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.

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 € 8.800,--.

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 55a 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 880 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 8.800,-. 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 55a 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*

In de directe omgeving zijn enkele agrarisch bedrijven gelegen. Het dichtst bijzijnde bedrijf is gevestigd aan de Lunterseweg 57 te Ede. Dit bedrijf wordt eerder beperkt door de (voormalige bedrijfs)woning Lunterseweg 55A te Ede.

Het agrarische bedrijf aan de Lunterseweg 78/78a te Ede ligt op voldoende afstand van de nieuwe woningen. Ook het adres Lunterseweg 55 te Ede ligt op voldoende afstand.

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 wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai 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 geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de geluidszone van de Lunterseweg. De geluidsbelasting van de nieuwe woningen is onderzocht (zie rapport: 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai ten behoeve van Wijzigingsplan Agrarisch Buitengebied, Ede, Lunterseweg 55a' met kenmerk E16.001 van 13 januari 2015). In dit onderzoek is de volgende tekening als uitgangspunt gehanteerd: 2012-130_OV-100_2015-12-15.dwg.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsbelasting van de nieuwe woningen vanwege het verkeer over de Lunterseweg de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB) overschrijdt. Ter plaatse van de naar de weg gerichte oostgevel wordt zelfs de maximale ontheffingswaarde overschreden. Op de overige gevels wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

Het aanleggen van geluidreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen is vanwege de beperkte omvang van het plan vanuit financieel oogpunt niet haalbaar. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk de woningen verder van de weg te projecteren. 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. Aangezien de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden op de naar de weg gerichte oostgevel, dient deze doof (zonder te openen delen) uitgevoerd te worden. Deze eis wordt verankerd in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan.

Vanwege de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde 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 woningen. 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 woningen moeten worden doorgevoerd. De naar de wegzijde gerichte oostgevel dient doof (zonder te openen delen) uitgevoerd te worden.

3.3 **Luchtkwaliteit**

3.3.1 *Wettelijk kader*

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

De kritische componenten in Nederland zijn fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). De concentratie van de overige vervuilende stoffen, waaronder benzeen, lood, zwaveldioxide en koolstofoxide, bevindt zich in Nederland ruim onder de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en

woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ruimtelijke ontwikkelingen die wel in belangrijke mate de luchtkwaliteit beïnvloeden (IBM-projecten) zijn opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit programma heeft tot doel in heel Nederland tijdig te voldoen aan de grenswaarden en omvat enerzijds alle IBM-projecten en anderzijds maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit. Middels de jaarlijkse monitoring wordt de luchtkwaliteit in heel Nederland op leefniveau getoetst aan de grenswaarden. Indien nodig wordt middels maatregelen bijgestuurd om tijdig aan de normen te voldoen.

3.3.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens.

3.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit plan.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid gaat over het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor mens en milieu bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij uitsluitend om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven en langs routes (of buisleidingentracés) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst voor toekomstige bebouwing. Deze risico's worden uitgedrukt in een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR) en betreffen alleen de personen die niet deelnemen aan deze activiteiten.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ongevallen met gevaarlijke stoffen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- bedrijven;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

3.4.2 Situatie plangebied

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen.

3.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit plan.

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 'Brandweezorg-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

De planwijziging voorziet in de verplaatsing in de bouw van twee woningen. Een woning voorziet in een gevoelig gebruik. Hierdoor is voor de planwijziging een bodemtoets noodzakelijk.

De gemeente Ede heeft specifiek bodembeleid. Middels een bodemkwaliteitskaart wordt de chemische bodemkwaliteit weergegeven binnen de zone van 0 tot 2 meter beneden maaiveld. De bodemkwaliteitskaart is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 31 mei 2012. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodem van Ede in het algemeen van een goede milieuhygiënische kwaliteit is.

Daarnaast kent de gemeente Ede een vrijstellingsregeling. Dit houdt in dat B&W vrijstelling kunnen verlenen van de bodemonderzoeksplicht bij een bouwvergunning of bij een bestemmingsplanwijziging omdat er al voldoende gegevens zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit, zoals bijvoorbeeld een bodemkwaliteitskaart in combinatie met een bodembeheersplan. Voorwaarde hierbij is wel dat uit historisch onderzoek is gebleken dat het terrein niet verdacht is van bodemverontreiniging door bijvoorbeeld bedrijfsactiviteiten of calamiteiten.

3.6.2 Situatie plangebied

Voor het plangebied is een historisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen aanwijzingen voortgekomen die duiden op de aanwezigheid van bodemvervuiling. Hierdoor kan vrijstelling van de verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek verleend worden.

Aan de vrijstellingregeling 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 als het bouwen op verontreinigde grond, stagnatie etcetera voor rekening van de aanvrager. Dit moet ook worden doorgegeven aan de initiatiefnemer.

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 55a

Er is altijd kans dat er in te slopen gebouwen beschermde soorten, zoals vogel en vleermuizen aanwezig zijn. Echter in dit geval is de bebouwing die als compensatie wordt in gezet reeds gesloopt. Daarmee is de kans dat er beschermde soorten in hun leefgebied worden aangetast verwaarloosbaar.

3.8.3 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. Effecten op één van de beschermde gebieden is uitgesloten.

3.9.3 Conclusie

De gebiedsbeschermingswetgeving vormt geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. Wettelijk kader

In 2012 is de nota 'Archeologie in Evenwicht, Archeologienota gemeente Ede 2012-2015' door de gemeenteraad vastgesteld. De nota stoelt op de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007), een wetwijziging van de Monumentenwet. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen van de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

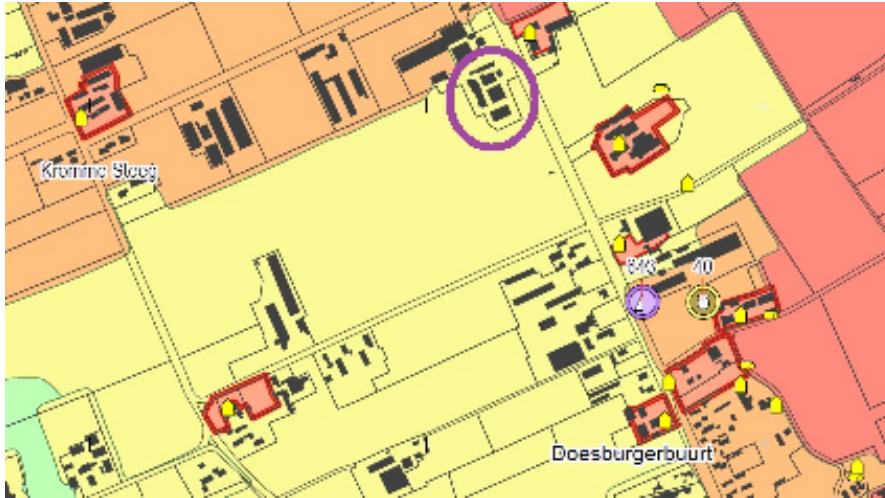
Op een aantal punten biedt de wet de gemeente ruimte om archeologieregels op eigen wijze in te vullen. Met de archeologienota is deze ruimte benut en is gemotiveerd hoe in Edese bestemmingsplannen met archeologie wordt omgegaan. In de nota zijn onder andere een aantal vrijstellingen voor archeologisch onderzoek opgenomen en is een verruiming (versoepeling) van de in de wet vastgelegde ondergrenzen doorgevoerd. De nota vormt de basis voor de archeologische regeling in dit bestemmingsplan.

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede.¹

3.10.2. Situatie plangebied

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

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



In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten, waardevolle archeologische terreinen en vindplaatsen. 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 functieverandering naar wonen. Hierbij zal de bestaande agrarische bebouwing worden gesloopt, alvorens een nieuw woongebouw en maximaal 100 m² aan bijgebouwen te realiseren. Op basis van de informatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart Ede is de kans middelhoog 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).

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" is een woongebouw toegestaan met een maximale inhoud van 880 m³ en een bijgebouw ter grootte van 150 m². Tevens is een woning toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³ en maximaal 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.