

## **Agrarisch Buitengebied "Omgeving Nieuweweg 58 te Ederveen"**

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 2 Planbeschrijving</b>	<b>4</b>
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
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>6</b>
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Regionaal beleidskader	6
3.3 Gemeentelijk beleidskader	7
3.4 Conclusie	7
<b>Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten</b>	<b>8</b>
4.1 Milieuzonering	8
4.2 Geluidshinder	8
4.3 Luchtkwaliteit	8
4.4 Externe veiligheid	9
4.5 Bodem	9
4.6 Water	10
4.7 Ecologie	10
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	11
<b>Hoofdstuk 5 Juridische opzet</b>	<b>12</b>
5.1 Algemeen	12
5.2 Hoofdopzet	12
<b>Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>14</b>
6.1 Algemeen	14
6.2 Economische uitvoerbaarheid	14
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

## **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 op hun perceel mogelijk te maken. In een bestuurlijk traject is afgesproken dat onderhavige ontwikkeling gebruikt zou worden om het functiewisselingsbeleid vorm te gaan geven. Voor dit traject zal het Streekplan als uitgangspunt genomen worden. Uiteindelijk is er besloten om het agrarisch bedrijf te saneren en daarvoor in de plaats zal er dan in de sfeer van een zogenaamde boerderijhof woonbebouwing opgericht mogen worden.

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 voor de woningbouwontwikkeling. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro 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 westen van de bebouwde kern van Ederveen.

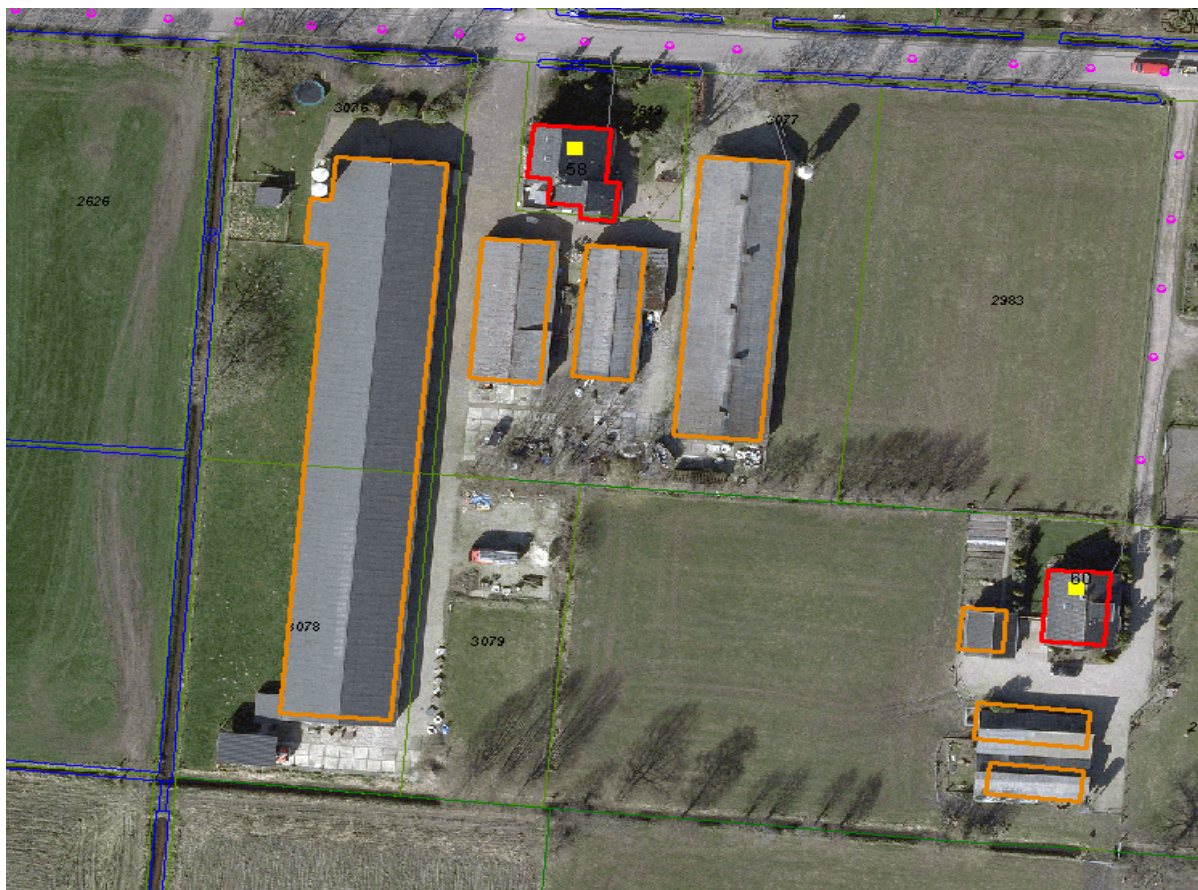
Het perceel is kadastraal opgesplitst in zes percelen. Het plangebied is gelegen aan de Nieuweweg en is net buiten de bebouwde kom van Ederveen gelegen. Langs de Nieuweweg is veel lintbebouwing gelegen en het perceel Nieuweweg 58 wordt omsloten door aangesloten agrarisch gebied.



Ligging perceel (bron: Google)

## 2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Nieuweweg bevindt zich momenteel een gemengd agrarisch bedrijf waar rundvee, kippen en varkens worden gehouden. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 2350 m<sup>2</sup>. De gebouwen worden deels omgeven door houtwallen. Het gebruik past binnen de huidige aanduiding *agrarisch groot*.



*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 rondom de voormalige dienstwoning woonbebouwing te gegroeperen. De woonbebouwing wordt in drie massa's gegroeped in de vorm van een boerenhof, alszijnde een carré.

## 2.4 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt bij onderhavige planontwikkeling is dat de op te richten woonbebouwing niet een stedelijk karakter krijgt. Dit aspect geldt vooral voor de achtererven van de woonbebouwing. Daarnaast is er in het midden van een plangebied voorzien in een terrein wat moet dienen als een groenvoorziening. Bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan zal als onderdeel van het beeldkwaliteitsplan een plan voor de landschappelijke inpassing vastgesteld worden. De contouren van de landschappelijke inpassing zijn bekend maar zullen definitief uitgewerkt worden bij het ter inzage leggen van het ontwerp-bestemmingsplan.

## 2.5 Mobiliteit

De op te richten woonbebouwing op het perceel Nieuweweg 58 te Edeveen genereerd verscheidende parkeerplaatsen die in beginsel op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Voor de 26 wooneenheden is in het plangebied in voldoende parkeerplaatsen voorzien. 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 ruimtelijk 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 ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In het streekplan is vastgelegd dat de ruimte waarin het plangebied is gelegen aangeduid is als multifunctioneel platteland. In het Streekplan heeft de provincie aangegeven dat men op gebieden in het multifunctionele platteland geen expliciete provinciale sturing wil richten. Zodoende is voor de toetsing van onderhavige ontwikkeling van belang in hoeverre het initiatief voldoet aan de provinciale voorwaarden van het beleid ten aanzien van functieveranderingen van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

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. Bij het onderhavige bouwplan is er sprake van een reductie van de bebouwing van meer dan de vereiste 50%. Ook aan de overige voorwaarden die het streekplan stelt bij functieverandering wordt voldaan. Het onderhavige bouwplan voldoet derhalve aan de randvoorwaarden zoals verwoordt in het streekplan.

#### **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.

Wonen is een milieuvriendelijke en duurzame gebruiksvorm met weinig groeipotentie en een geringe verkeersaantrekkende werking. Als vervolgfunctie heeft wonen over het algemeen de voorkeur boven werken. 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 komt dus volledig overeen met het Reconstructiebeleid.

### **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 betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sloop maar tevens door 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 opgenomen dat rondom de kernen van een gemeente maatwerk kan worden geleverd waarbij het Streekplan als uitgangspunt heeft te gelden. Zoals verwoordt onder de subparagraaf die over het provinciale beleid gaat wordt met onderhavige plantontwikkeling voldaan aan de uitgangspunten van het Streekplan. Gelet op de eerder genoemde mogelijkheid tot het leveren van maatwerk wordt voldaan het regionale beleid.

### **3.3 Gemeentelijk beleidskader**

#### **3.3.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied 2002"**

Het perceel aan de Nieuweweg ligt in het bestemmingsplan Artikel 30-herziening "Agrarisch buitengebied 2002" van de gemeente Ede. Het ligt in de bestemming *agrarisch ontginningslandschap Ede-Meulunteren*. Het heeft de perceelaanduiding *agrarisch bedrijf groot*.

##### *Planologische situatie*

In de bestemming *agrarisch ontginningslandschap Ederveen* is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied, welke wordt bepaald door de volgende kenmerken:

- de aanwezige halfverharde/onverharde wegen en insteekwegen;
- de aanwezige beeksloten;
- wegbeplanting en de aanwezige perceelsrand beplanting;
- erfbeplanting;
- de richting van het verkavelingspatroon.

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

Op dit moment vinden er op het perceel geen agrarische activiteiten meer plaats. Deze activiteiten zijn sinds het perceel is verworven door de huidige eigenaar beëindigd. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk om het perceel doelmatig te kunnen gebruiken.

#### **3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008**

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied 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 beleidssuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing kan gecombineerd worden met nieuw landelijk wonen, zodoende wordt 'warm' saneren aantrekkelijk.

Voor de essen op de flanken van Veluwe streeft de gemeente naar het beperken van de bebouwing en van opgaande beplantingen. 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 engen een maximale bijdrage geleverd aan de 'ontstening'.

Er is in de nabije omgeving van het perceel geen zoekzone voor landschappelijke versterking. Het perceel ligt wel op de grens van de flanken van de Veluwe en het landbouwontwikkelingsgebied op deze locatie past het project zeer goed. Tevens wordt er een bijdrage geleverd aan de ontstening van het gebied.

### **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 bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

## 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 geurbelasting moet lager liggen dan 14. De onderstaande berekening laat zien dat op het dichtstbij gelegen punt van uw perceel 5,34 bedraagt. In dit geval wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

#### *Geluid*

De geluidbelasting in uw plan zal afkomstig zijn van activiteiten die normaal plaatsvinden in de bebouwde kom.

### 4.2      Geluidshinder

#### 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.

## **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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

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.

Mogelijk is er wel asbestverontreiniging op het perceel aanwezig, aangezien er asbesthoudende daken zijn of zijn geweest. Om hierover duidelijkheid te krijgen is een inspectie door een erkend onderzoeksbureau vereist. De resultaten van deze inspectie moet nog overlegd worden.

## **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.

### **4.6.3 Situatie plangebied**

#### *Riolering vuilwater*

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

#### *Riolering regenwater*

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

## **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*

Er is slechts een kleine kans dat er belangrijke populaties beschermde soorten aanwezig zijn. Wel dient men op basis van artikel 2, lid 1 en 2, rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet. 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.

Het ligt aan de rand van de flanken van de Veluwe. In dit gebied dient grote zorgvuldigheid te worden betracht wat betreft de landschappelijke inpassing. De zorgvuldige landschappelijke inpassing is te vinden in Hoofdstuk 2.4.

## **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 gemeentelijk 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 m<sup>2</sup>. Er dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkt 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 m<sup>2</sup> en daarmee te beperkt voor een waardevol onderzoek.

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

## **Hoofdstuk 5 Juridische opzet**

## **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 tezamen 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 tot en met 7) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 8 en 9) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbelregel en algemene gebruiksregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 10 en 11) bevat de overgangs- en slotregels.

#### **5.2.3 Bestemmingen**

Binnen het bestemmingsplan zijn er vijf bestemming. Allereerst is er voor de ontsluitingsweg en de parkeerplaatsen de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Voorts is er voor het achtergelegen perceel de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Dit fungeert als agrarische cultuurgrond. Binnen de gronden met deze bestemming kan geen bebouwing worden opgericht maar de grond kan wel gebruikt worden ten dienste van een nabijgelegen grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn slechts bouwwerken toegestaan die ondersteunend zijn ten opzichte van de woonfunctie zoals vlaggenmasten en erfafscheidingen. Vervolgens is er de bestemming 'groen' opgenomen in de achtererven van de op te richten woonbebouwing. De reden van deze wijze van bestemmen kent een samenhang met het beeldkwaliteitsplan. De woonbebouwing wordt opgericht in de vorm van een hoefboerderij. De voorerven van de woningen zijn op het binnenterreinen gericht. Dit betekent dat de achtererven op het omliggend agrarisch gebied gericht zijn. Om te voorkomen dat de achtererven middels vergunningsvrije bouwwerken dusdanig 'stedelijk' bebouwd kunnen worden is er gekozen om de helft van de achtererven een bestemming 'Groen' te geven. Op deze basis kan er een beperking opgelegd worden aan het vergunningsvrije bouwen omdat het gebruik wat gekoppeld is aan de bestemming 'Groen' zich verzet tegen het gebruik als erf.

Tot slot is er de woonbestemming opgenomen met drie verschillende aanduidingen. Ter plaatse van de voormalige agrarische dienstwoning is er de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen en daar mag de bestaande woning gehandhaafd blijven. De nieuw te bouwen woningen zijn onderverdeeld in drie woonblokken. In de blokken ten Oosten en ten Westen van het plangebied zullen aaneengeschakelde woningen gerealiseerd worden (daarvoor is een aanduiding 'aaneengebouwd' opgenomen). Het blok ten zuiden van het plangebied zal voorzien in twaalf appartementen (hiertoe is de aanduiding 'woongebouw' opgenomen).

## **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.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

### **6.2      Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggend 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. Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De resultaten zijn in de volgende paragraaf weergegeven. De burgers die rondom het perceel van de bestemmingsplanwijziging wonen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de op de hand zijnde bestemmingsplanwijziging.

Zoals eerder aangegeven zal in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro er vooroverleg gevoerd worden met de betrokken vooroverleginstanties.