

Ede Zonneoordlaan

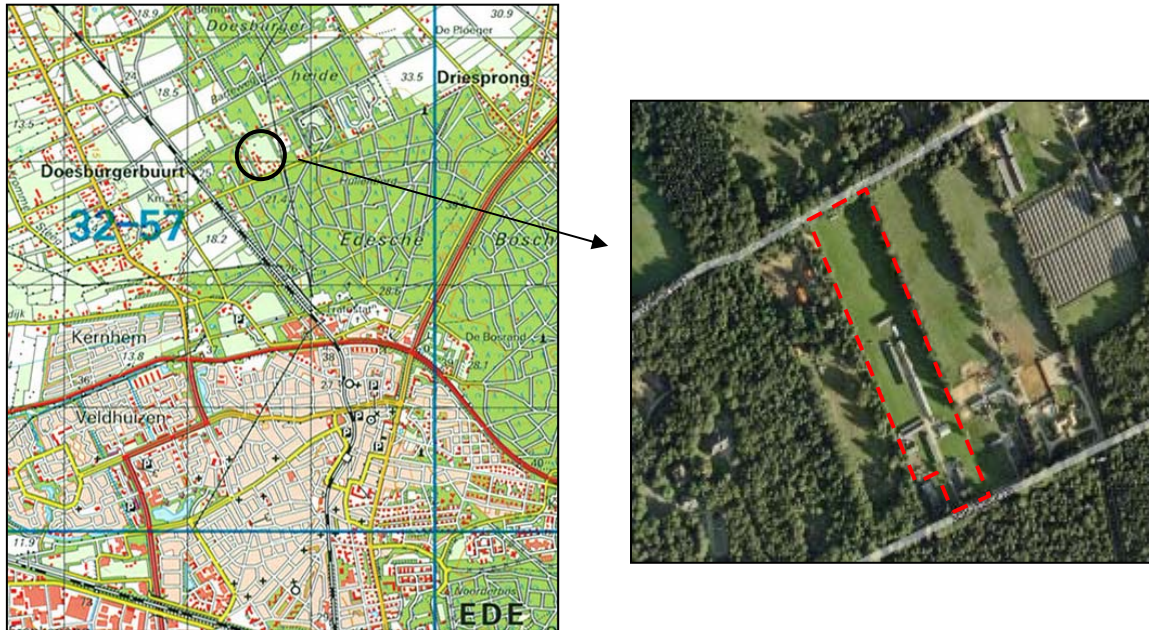
2^e concept Toelichting

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de percelen gelegen aan de Zonneoordlaan 27, ten noorden van Ede, is voornemens middels een functieverandering woningbouw te realiseren. Hiertoe is een verzoek bij de gemeente Ede ingediend. De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan de functieverandering ter plaatse. Omdat het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan te realiseren is, is wijziging van het vigerende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor functieverandering op genoemde locatie.

1.2 Ligging plangebied



Figuur 1: Globale ligging en begrenzing plangebied (bron: Inventarisatieatlas VOFF; Google Earth)

Het plangebied ligt tussen de Zonneoordlaan en de Woutersweg in het buitengebied van Ede, circa 1,5 kilometer ten noorden van de kern Ede. Circa 400 meter ten westen van het plangebied ligt de spoorlijn Ede - Amersfoort. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Ede, Sectie A, nummer 762 en 1084.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. De vigerende bestemming van het plangebied is 'multifunctioneel bos' met de aanduiding 'wonen'. De toevoeging van een woongebouw van 800 m³ is binnen deze bestemmingen niet mogelijk, daarvoor is een zogenoemde functieverandering noodzakelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan herzien te worden.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een rapport met daarin een plankaart, voorschriften en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het plan waarin de huidige situatie, de uitgangspunten en de nieuwe inrichting van het plangebied aan bod komen. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het beleid van andere overheden, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna, verkeer, economische uitvoerbaarheid en handhaving. In hoofdstuk 4 volgt de juridische toelichting. Hoofdstuk 5 geeft tot slot aan wat de resultaten van de openbare procedure zijn.

2. Plan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. Hier worden zowel de huidige als de toekomstige ruimtelijke structuur toegelicht.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de overgangszone tussen de Gelderse Vallei en de Hoge Veluwe, op circa 1 kilometer afstand van de landbouwenclave 'De Driesprong'. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling tussen dichte bospercelen, stroken landbouwgrond en andere hoofdzakelijk agrarische functies. Het plangebied ligt in een agrarische enclave in een bosgebied, een licht glooiend terrein met noord-zuid zichtlijnen.

Het plangebied bestaat uit het perceel Zonneoordlaan 27 te Ede. Deze weg vormt de zuidgrens van het plangebied; de noordgrens wordt gevormd door de Woutersweg. Ten oosten van het plangebied liggen agrarische percelen (o.a. nertsenfarm en paardenbakken). Ten westen van het plangebied liggen enkele bospercelen en woonpercelen.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van circa 2.5 hectare en is voor circa 2.150 m² bebouwd. De bebouwing bestaat uit woonbebouwing, een garage, meerdere voormalige veeschuren en materiaalopslag. Verder beslaat de erfverharding een oppervlakte van circa 1.800 m². Het onbebouwde en onverharde deel van het plangebied is in gebruik als tuin/gazon en als grasland.



...situatie, rechts het schetsontwerp van de nieuw situatie aan de Zonneoordlaan 27 (bron: Nieuwland Advies, 2008)

2.3 Nieuwe situatie

Bebouwing en kavelindeling

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische opstallen (2.050 m²) te slopen en het plangebied te herinrichten. Het plangebied wordt verdeeld in twee woonpercelen van 1.500 m² met bijbehorende agrarische gronden. De beide percelen liggen achter elkaar en vormen ruimtelijk één geheel. Ze worden ontsloten via één toegangsweg. De nieuwe kavelindeling is als volgt:

Kavel 1: bestaande woning met nieuw bijgebouw van 60 m². Perceel meet 1.500 m².

Kavel 2: nieuw woongebouw binnen voormalig agrarisch bouwblok. Inhoud van het nieuwe woongebouw is 800 m³, bestaande uit twee wooneenheden (waarvan de grootste maximaal 600 m³ is). De oppervlakte van het bijgebouw is 60 m² per woning. Bij de woningen horen de achterliggende agrarische gronden (weiland, bosstroken, boomgaard) die niet als tuin gebruikt mogen worden.

Op de kaart "schetsontwerp" zijn de ruimtelijke ingrepen behorend bij de nieuwe situatie indicatief weergegeven. Voor een meer exacte weergave wordt verwezen naar het inrichtingsplan in de bijlage.

Landschappelijke inpassing

In het schetsontwerp wordt uitgegaan van de beleidsdocumenten: 'Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten', versie 4 april 2008 en 'Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei', versie 2 april 2008. Ook is gebruik gemaakt van de boekjes 'Kiezen voor een fraaie omgeving - Streekeigen beplanting in het buitengebied van Ede'. Daarnaast wordt uitgegaan van de landschappelijke kwaliteiten van de plek. Het plan voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan, omdat het schetsontwerp uitgaat van een compact erf met één inrit en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit beoogt door het planten van bomen en het versterken van aanwezige houtsingels.

De inpassing van de kavel in de omgeving zal allereerst globaal toegelicht worden. Voor een meer exacte uitwerking wordt verwezen naar het inrichtings- en beheerplan in de bijlage.

De kavel is een enclave in bosgebied. Dit wordt benadrukt door de randen extra te verdichten: aan de westzijde worden bosstroken of houtwallen aangeplant langs de rand van de kavel. Hiervoor worden soorten gebruikt als Eik en Ruwe berk, met zomen van Meidoorn, Gelderse roos, Hondсроos, Hazelaar, Vuilboom e.d. Aan de oostzijde wordt de aanwezige bomenrij gecompleteerd door de aanleg van een nieuwe houtsingel. Mogelijk kan deze later door middel van dunning uitgroeien tot een bomenrij met dezelfde allure als de bestaande.

De openheid van de kavel zelf wordt benadrukt door de sloop van de bedrijfsgebouwen en door zichtlijnen in de lengterichting, zoals langs de oostgrens van de kavel en vanuit de nieuwe woning naar het noorden. Vanaf de Woutersweg zal het zicht op het weiland behouden blijven.

Het cluster van erven wordt als volgt vormgegeven:

De twee erven vormen ruimtelijk één geheel. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen oprit die via de oostzijde van het plangebied beide woonkavels ontsluit. Door de ruimtelijke opzet heeft het cluster van erven niet zozeer een voor-achter als wel een binnen-buiten opzet. Het erf is besloten en naar binnen gericht, door langs de weg opgaande beplantingen aan te brengen met slechts één doorzicht op het nieuwe hoofdgebouw. Deze beslotenheid past bij het boslandschap. De formeel vormgegeven ruimte bevindt zich tussen de gebouwen. De inrichting hiervan kan nader uitgewerkt worden (bijvoorbeeld gazon, perken, hagen, bloeiende soorten, moestuin). De achtertuin is open en gericht op de achterliggende enclave. Erfbeplantingen bestaan hier zoveel mogelijk uit streekeigen soorten zoals vuilboom, krent, meidoorn, hazelaar, geplant in een losse opzet. Verspreid over de erven bevindt zich een enkele kastanje of linde.

De achtertuin gaat over in het achterliggende agrarisch gebied door de minder formele inrichting, losse bomen of boomgroepen en door een boomgaard (Appel, Peer) op de grens tussen achtertuin en agrarisch gebied. Hierdoor is de overgang tussen tuin en landschap vloeiend. Er wordt gebruik gemaakt van onopvallende erfafscheidingen (streekeigen materiaal en kleuren, zoals groen). De bijgebouwen zijn door ligging, grootte en afscherming met beplantingen ondergeschikt in het beeld.

De nieuwe bebouwing krijgt een streekeigen vormgeving (door materiaal- en kleurgebruik), wordt afgestemd op de omgeving en zal voldoen aan de Welstandsnota van de gemeente Ede.

De nieuwe opgaande beplantingen leveren een bijdrage voor natuur door ontwikkeling van natuurlijke zoomvegetaties en extensief beheerd grasland.

De initiatiefnemer zal met de gemeente een overeenkomst tekenen waarin de aanleg van de beoogde inrichtingselementen gewaarborgd wordt.

3. Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Het economische draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om deze te vergroten, wil het kabinet de mogelijkheden voor zowel hergebruik als (vervangende) nieuwbouw in het buitengebied verruimen, gekoppeld aan ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteit en realisatie van bijvoorbeeld nieuwe natuurgebieden of extra capaciteit voor waterberging (Nota Ruimte, par. 3.1.7.).

Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met hetgeen de Nota Ruimte hierover vermeldt.

3.1.2 Streekplan Gelderland 2005

Volgens het Streekplan Gelderland 2005 hebben door ontwikkelingen in de land- en tuinbouw veel bedrijven hun functie reeds verloren of denken veel ondernemers erover hun bedrijfsactiviteiten te staken en hun bedrijfsgebouwen of -ruimte te benutten voor niet aan land- of tuinbouw gebonden activiteiten. Door functieverandering kan tegemoet gekomen worden aan de vraag naar wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. De provincie onderscheidt enkele soorten functieveranderingen en hanteert daarbij verschillende doelstellingen. Functieverandering naar wonen moet onder andere aan de volgende eisen voldoen;

- functieverandering moet een landschappelijke meerwaarde betekenen. Beeldkwaliteitsplannen zijn daarin van groot belang;
- bij functieverandering moeten alle overtollige gebouwen gesloopt worden;
- functieverandering moet bijdragen aan het verkleinen van het bebouwd oppervlak en het bouwvlak;
- functieverandering geschiedt via een bestemmingswijziging voor het gehele voormalige perceel
- met de functieverandering mogen omliggende bedrijven niet worden beperkt;
- functieverandering mag niet tot verkeersproblemen leiden.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte.

Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor het wonen worden gebruikt, dienen te worden gesloopt.

Conclusie

Met voorliggend plan wordt ruim 2.000 m² aan bebouwing gesloopt, terwijl slechts 800 m³ wordt teruggebouwd (twee wooneenheden). Dit is een forse verkleining van de bebouwde massa. Met de beoogde inrichting wordt een landschappelijke meerwaarde verkregen, doordat rekening wordt gehouden met het geldende Beeldkwaliteitsplan. Hiermee voldoet het plan aan de regels van het Streekplan Gelderland 2005.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

De provincies Gelderland en Utrecht hebben in 2005 het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost opgesteld. In het Reconstructieplan is het beleid voor functieverandering primair gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Om dit budgetneutraal te laten plaatsvinden, wordt sloop van voormalige bedrijfsbebouwing financieel gecompenseerd door het ter plaatse toestaan van een extra woonfunctie, dan wel een niet-agrarische bedrijfsfunctie.

Het Reconstructieplan maakt onderscheid in drie zones; het landbouwontwikkelingsgebied, extensiveringsgebied en verwevingsgebied. In het landbouwontwikkelingsgebied vormt de landbouw het primaat. Hier wordt voorzien in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. In het extensiveringsgebied vormen wonen of natuur het primaat.

Uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij is hier onmogelijk. Het verwevingsgebied is gericht op zowel landbouw als natuur en wonen. Hier is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten.

Functieverandering is echter niet toegestaan in landbouwontwikkelingsgebied. In verwevingsgebied en extensiveringsgebied is functieverandering toegestaan.



Figuur 3: Uitsnede kaart Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

Het initiatief is in overeenstemming met het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost. Het projectgebied ligt in extensiveringsgebied, dus functieverandering is mogelijk.

3.1.4 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten, Regio De Vallei.

Het Streekplan Gelderland 2005 beschrijft het beleid ten aanzien van functieverandering, maar de mogelijkheid wordt geboden om in regionaal verband van het functieveranderingsbeleid af te wijken. De eisen in het Streekplan zijn wel onverkort van kracht. De Valleigemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Scherpenzeel en Nijkerk en de gemeenten Ermelo en Putten vinden het wenselijk om binnen het Reconstructiegebied Utrecht-Oost/Gelderse Vallei tot afstemming te komen ten aanzien van het beleid voor functieverandering. Zij hebben daarbij de volgende doelen voor ogen:

- de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vindt naast sloop van bebouwing tevens plaats door middel van verbetering van publieke functies zoals ontwikkeling van landschap en natuur, door versterking van de kenmerken van het oorspronkelijke landschap, bijdragen aan recreatieve routes, bijdrage aan waterberging en dergelijke op plaatsen waar dit wenselijk is. Functieverandering is dus geen doel op zich, maar moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied;
- voorkeur is hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Het gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd. Als de bestaande bebouwing van een te slechte (beeld)kwaliteit is om voor de nieuwe functie hergebruikt te worden, is vervangende nieuwbouw, die goed is ingepast in z'n omgeving, mogelijk;
- versterking van de economische en sociale vitaliteit van het buitengebied door onder voorwaarden niet aan het buitengebied gebonden functies toe te staan als nieuwe economische dragers en onder voorwaarden ook ruimte te bieden voor uitbreiding van deze functies;
- aansluiting van het beleid voor functieverandering bij de specifieke kenmerken en behoeften in de regio.

Functieverandering naar wonen

De regionale beleidsinvulling is een verdere uitwerking van de huidige regionale beleidsinvulling en past derhalve binnen de kaders van het Streekplan. Het realiseren van extra wooneenheden na sloop van gebouwen verloopt via een stappenplan. Dit kan ter plaatse van de vrijgekomen bebouwing, behalve in het landbouwontwikkelingsgebied, maar wel in het verwevingsgebied indien dit voor een goede ruimtelijke ordening wenselijk is. In de volgende tekst worden de richtlijnen met betrekking tot de gekozen handelswijze besproken;

Als de bestaande bebouwing ongeschikt is voor ombouw naar wooneenheden, dan is nieuwbouw van één of twee (geschakelde) woongebouwen met één of meerdere wooneenheden mogelijk volgens de volgende staffeling:

<u>minimaal te slopen bebouwing;</u>	<u>maximale inhoud te bouwen woongebouw;</u>
≥1.000 m ²	600 m ³
≥2.000m ²	800 m ³
≥3.000 m ²	2 maal 600 m ³

Daarbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- de maximale inhoud per wooneenheid is 600 m³;
- bij het nieuw te bouwen woongebouw mag maximaal 70 m² bijgebouw per wooneenheid worden gebouwd;
- het woonperceel bedraagt maximaal 1.500 m²;
- bij vervangende nieuwbouw en verbouw geldt de gemeentelijke Welstandsnota als toetsingskader.

Conclusie

Voorliggend plan en de inrichtingsschets voldoen aan alle eisen volgens de Regionale Beleidsinvulling. Voorwaarde in de regionale beleidsinvulling is, dat het plangebied niet in landbouwontwikkelingsgebied ligt (Reconstructieplan). Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zie paragraaf 3.1.3. Tevens zal in paragraaf 3.1.6 aangetoond worden dat voorliggend plan een landschappelijke meerwaarde betekent en tevens opgesteld is volgens de eisen ingevolge het Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei.

3.1.5 Bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe

Hoewel de Regionale Beleidsinvulling normen geeft voor de maximale grootte van (bij-)gebouwen, is besloten de grootte en hoogte van (bij-)gebouwen in voorliggend plan aan te laten sluiten op de voorschriften van het vigerend bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe van de gemeente Ede. Dit betekent dat de maximale inhoud van een woning 600 m³ bedraagt en dat de maximale goot- en nokhoogte respectievelijk 3,5 en 8 meter bedraagt. De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 60 m² en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 meter en 6 meter

3.1.6 Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei (2008)

In 2008 heeft de regio Gelderse Vallei het Beeldkwaliteitsplan Gelderse Vallei opgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan heeft als doel de ambities ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bij functieveranderingen weer te geven. Het is de bedoeling dat initiatiefnemers aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan hun plannen voor functieverandering verder vorm geven. De uiteindelijke toetsing van de initiatieven vindt plaats aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan en de gemeentelijke welstandsnota's.

Volgens het Beeldkwaliteitsplan ligt het plangebied in het boslandschap. Voor het boslandschap zijn in het Beeldkwaliteitsplan geen nadere beeldkwaliteitseisen uitgewerkt. Wel is besloten algemene principes uit het Beeldkwaliteitsplan te hanteren en met de gemeente Ede te overleggen over een wenselijke inrichting van het plangebied, zoveel mogelijk volgens het Beeldkwaliteitsplan.

Algemene principes

- Verbeteren ruimtelijke kwaliteit: bv plaatsing van gebouw op erf zodat een compact erf ontstaat, behouden/versterken karakteristieken van het landschap, realiseren van natuur, verbeteren wandel- en fietspaden.
- Aansluiten bij landschappelijke lijnen (of, indien mogelijk, herstel). Vermijden van opgehoogde erven en opvallende erfafscheidingen

- Het (voormalige) erf als één geheel beschouwen: daarom slechts één ontsluitingsweg. Erf moet in beginsel kleiner worden dan het oorspronkelijke erf.
- Enkelvoudige hoofdvorm / één laag met kap
- Tuin met duidelijk voor (siertuin, eventueel moestuin/boomgaard) en achter (onderdeel omringende landschap)
- Gebruik streekeigen beplantingen

Uiteindelijk is in overleg besloten de landschappelijke inrichting op het erf en het achterliggende land aan te laten sluiten op de huidige structuur van een 'enclave in een bosgebied', door de randen te versterken met bosstroken en houwwallen. De bomenrijen worden gecompleteerd met de aanleg van houtwallen. Door dit alles heeft het erf het karakter van een erf in het bos, vooral door de bosaanplant aan de kant van de Zonneoordlaan. Het plan voldoet aan de algemene principes van het Beeldkwaliteitsplan. Een verdere uitwerking van het plan vindt plaats in het inrichtingsplan.

3.1.7 Ontwikkelingsplan Buitengebied gemeente Ede (2008)

In 2008 heeft de gemeente Ede het Ontwikkelingsplan Buitengebied vastgesteld met als centrale missie "Het in overleg met de regio en met bewoners en gebruikers ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig woon- en werkgebied, dat een (boven)regionale uitstraling heeft (economisch kerngebied), het veiligstellen van de (inter)nationale betekenis van de Veluwe, en het 'vitaliseren' van het platteland van de Vallei, waarbij aan de veelheid van activiteiten, (autonome) ontwikkelingen en kwaliteiten zodanig ruimte wordt gegeven, dat kwaliteit en activiteit elkaar versterken en zodanig dat Ede als gemeenschap trots is op de (herkenbare) kwaliteit van haar woon- en leefgebied". Functieverandering in het buitengebied vormt een belangrijk onderwerp in het Ontwikkelingsplan, met het oog van het bevorderen van het 'nieuwe landelijk wonen'.

Het Ontwikkelingsplan wil op drie manieren landelijk wonen bevorderen:

- a) nieuwe woningen op het oude agrarische bouwblok
- b) nieuwe woningen bij buurtschappen
- c) nieuwe woningen en landschapsbouw: rood voor groen.

Volgens het Ontwikkelingsplan moet bij functieverandering aansluiting gezocht worden bij de Regionale beleidsinvulling en moeten de randvoorwaarden volgens het Reconstructieplan in acht worden genomen.

Conclusie

Het initiatief is conform de eisen zoals gesteld in het Reconstructieplan en in de Regionale beleidsinvulling. Daarmee sluit het initiatief goed aan bij de doelstellingen van het Ontwikkelingsplan.

3.1.8 Conclusie

Uit voorgaande paragrafen blijkt, dat het initiatief voldoet aan beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het Reconstructieplan, de Regionale Beleidsinvulling en het Beeldkwaliteitsplan zijn hierin de meest leidende documenten. Allereerst ligt het plangebied volgens het Reconstructieplan in het extensiveringsgebied. Functieverandering is hier mogelijk. Daarnaast wordt voldaan aan de voorwaarden in de Regionale Beleidsinvulling met betrekking tot de te slopen bedrijfsruimte en het terug te bouwen woongebouw. De grootte en hoogte van de nieuwe bebouwing sluit aan op de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe. Tenslotte is bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de eisen volgens het Beeldkwaliteitsplan. De kanttekening dient te worden geplaatst, dat het huidige bestemmingsplan leidend zal blijven bij de invulling van de grootte, hoogte en massa van (bij-) gebouwen.

Wel dienen bij de bouw van de nieuwe woning(en) de eisen volgens de gemeentelijke Welstandnota in acht te worden gehouden. Uit een overleg met de Welstandcommissie ten tijde van de bouwaanvraag moet blijken of de nieuwe woning voldoet aan de Welstandseisen. Daarnaast blijkt uit voorgaande paragraaf dat het opstellen van een inrichtingsplan genoodzaakt is. Dit plan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voordat vrijstelling kan worden verleend, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. Voorliggend project voorziet in de realisatie van een milieugevoelige functie, derhalve dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Door Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V. is in januari 2008 een vooronderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie¹. Het vooronderzoek is uitgevoerd conform NVN 5725 en het verkennend bodemonderzoek voldoet aan de richtlijnen volgens NEN 5740. Het verkennend asbestonderzoek wordt verricht conform NEN 5897. Een rapportage van dit onderzoek is separaat bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

Vooronderzoek

Op basis van het vooronderzoek zijn in het plangebied 3 deellocaties te onderscheiden. Dit zijn:

- Deellocatie A: Standplaatsen ondergrondse dieseltank. Deze locatie is aangeduid als een 'verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern'.
- Deellocatie B: Inrit/halfverhardingsweg. Voor deze locatie wordt aangenomen dat mogelijk asbest aanwezig is. Het materiaal op deze locatie wordt verkennend onderzocht op de aanwezigheid van asbest.
- Deellocatie C: Overig terrein. Op basis van het vooronderzoek wordt aangenomen, dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem niet, of slechts in geringe mate, verontreinigd is. Voor deze locatie geldt de hypothese 'onverdachte locatie'.

Verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is op deellocatie A 1 boring verricht tot 2,0 meter beneden maaiveld. Op deellocatie B zijn ten behoeve van het verkennend bodemonderzoek naar asbest 10 inspectiegaten gegraven. Waar asbestverdacht materiaal is aangetroffen, is een mengmonster samengesteld. Op deellocatie C zijn systematisch verdeeld in totaal 37 boringen verricht tot een diepte van 0,5 meter beneden maaiveld, waarvan 9 doorgezet tot een diepte van 2,0 meter beneden maaiveld.

Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt, dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit op deellocatie A mogelijk aangetast is met minerale olie. Hierdoor houdt de hypothese 'verdachte locatie' stand op de locatie van de bovengrondse dieseltank. De aangetroffen lichte verhoogde waarden geven echter geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

Tijdens het verkennend asbestonderzoek is zintuiglijk in de bodem van deellocatie B geen asbest aangetroffen. Wel is onder de inrit aan de Zonneoordlaan asbest aangetroffen. De geschatte hoeveelheid bedraagt 30 m³. Het asbesthoudend materiaal ligt geïsoleerd en vormt derhalve geen directe bedreiging voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit. De beoogde herinrichting van het plangebied vormt een goede mogelijkheid de asbestverdachte locatie te saneren.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit van de bodem van deellocatie C is niet of nauwelijks aangetast. Zintuiglijk zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de bovenlaag van de bodem zijn lichte verhogingen aan koper en PAK aangetroffen. Verder zijn geen verhoogde waarden geconstateerd.

Conclusie

De aangetroffen lichte verhogingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De planuitvoering biedt een goede mogelijkheid de asbestlocatie te saneren. De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

¹ Vink Milieutechnisch Adviesbureau B.V.: 'Verkennend bodemonderzoek aan de Zonneoordlaan 27 te Ede'. Projectnummer M07.0319, dd. 21 januari 2008, zie bijlage

3.2.2 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Europese Unie heeft luchtkwaliteitsnormen vastgesteld die het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging tot doel hebben. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen.

Deze nieuwe wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen” en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” en “niet in betekende mate” (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die ‘niet in betekende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van ‘niet in betekende mate’ volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen.

Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit op de planlocatie is niet noodzakelijk, omdat het plan een positief effect heeft op de lokale luchtkwaliteit en daarmee onder de ‘niet in betekende mate’ regel valt. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.2.3 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Op grond van de Wet geluidhinder heeft in beginsel elke (spoor)weg van rechtswege een zone waarbinnen de normstelling van de Wet geluidhinder van toepassing is. Uitgezonderd zijn echter onder andere woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur, mits deze wegen een rustig karakter hebben.

Circa 450 meter ten westen van het plangebied de spoorlijn Ede - Amersfoort. Daarmee ligt het plangebied buiten de onderzoekszone van de spoorlijn. Het plangebied is daarnaast gelegen aan de Zonneoordlaan, waarvoor een snelheidsregime van max. 80 km/u geldt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt op 15 meter van de Zonneoordlaan. De woning kan vanaf 15 meter van de weg worden gesitueerd om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

De woning ligt op meer dan 15 meter van de Zonneoordlaan en ligt daarom binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve is het uitvoeren van een akoestische onderzoek niet nodig. Akoestiek zorgt niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Als hindergevoelige functies nabij bedrijven mogelijk worden gemaakt, kan dit negatieve gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering en bedrijfsmogelijkheden van deze bedrijven. Andersom kunnen bedrijven hinder veroorzaken op hindergevoelige functies.

Onderhavig project maakt een hindergevoelige functie mogelijk, namelijk woningen. In de directe omgeving van het plangebied liggen voornamelijk burgerwoningen. Ten noordoosten van het plangebied ligt een nertsenfarm met een hindercirkel van 150 meter. De nieuw te bouwen woning ligt op 178 meter van het emissiepunt van de nertsenfarm, en ligt daarmee niet binnen de hindercirkel van dat bedrijf. In de omgeving van het plangebied liggen verder geen bedrijven waarvan de hindercirkel zich over het plangebied uitstrekt.

Onderhavig project heeft daarmee geen consequenties voor de bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Anderzijds wordt met het project geen

hinderveroorzakende functie mogelijk gemaakt. Het project heeft daarmee geen consequenties voor omliggende hindergevoelige objecten.

Hiermee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.2.5 Externe veiligheid

De Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, de Wet Kwaliteitsbevordering Rampenbestrijding en het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) vormen grotendeels het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid. Hierbij staat de verantwoording van het zogenoemde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval en bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenoemde Risicoatlassen beschikbaar.

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de spoorlijn Ede-Amersfoort waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Echter, uit de Nota Risiconormering gevaarlijke stoffen blijkt dat de risico's voor functies die in een 'nagenoeg maagdelijke omgeving' liggen, niet verder hoeven worden te onderzocht. Daarnaast is al uit onderzoek gebleken dat de risico's (geen plaatsgebonden risicocontour) als gevolg van deze spoorlijn dermate laag zijn, dat het treffen van maatregelen niet proportioneel zijn ten opzichte van het voorliggende plan. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

Hiermee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Water

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten.

Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

Provinciaal beleid

Het meest recente provinciaal beleid op het gebied van water is neergelegd in het Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009. In de nota wordt gesteld dat stedelijk waterbeheer meer dan voorheen aandacht vraagt. Specifieke aandacht is nodig voor droge voeten, schoon en aantrekkelijk water en het voorkomen van riooloverstorten en overbelasten van het riolerings- en zuiveringssysteem bij hevige regenval. Het afkoppelen van hemelwaterafvoer is daarbij een belangrijk instrument. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Het vasthouden van gebiedseigen water moet bijdragen aan het ondervangen van watertekort in stedelijke gebieden.

gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid qua water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. Uiteraard sluit dit beleid aan op het door Rijk, provincies en waterschappen gevolgde waterbeleid voor de 21e eeuw (WB 21). De belangrijkste uitgangspunten die in het Waterplan worden beschreven voor de omgang met water zijn:

- de trits zo mogelijk vasthouden, ter plaatse verwerken, bergen en in laatste instantie pas afvoeren van regenwater;
- scheiden van vuil en schoon water;
- vergroten van de kwaliteit van de leefomgeving;
- het neutraliseren van negatieve effecten op de omgeving.

situatie plangebied

In de huidige en toekomstige situatie is minimaal 2.000 m² van het plangebied bebouwd met agrarische bedrijfsgebouwen. In de nieuwe situatie worden deze bedrijfsgebouwen gesloopt. In de plaats daarvan wordt een woongebouw van 800 m³ inclusief een bijgebouw van 60 m² teruggebouwd. Redelijkerwijs mag verwacht worden, dat in de nieuwe situatie een kleiner deel van het plangebied verhard is dan in de huidige situatie. Daarmee wordt een betere waterhuishoudkundige situatie gecreëerd.

Het afkomende vuilwater moet worden aangesloten op de bestaande drukriolering. Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de bestrating moet worden geïnfiltreerd in de bodem. Het gebruik van uitlopende materialen, zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij is onderscheid te maken in gebieds- en soortbescherming.

Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Het projectgebied ligt niet in een Habitat- of Vogelrichtlijngebied, maar grenst er wel direct aan. Het projectgebied is binnen verwevingsgebied van de ecologische hoofdstructuur (EHS) gelegen en grenst direct aan natuurgebied van de EHS. Derhalve dient onderzocht te worden in hoeverre beoogde functieverandering effecten (positief of negatief) heeft op gebiedsbescherming.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Veel dier- en plantensoorten hebben een beschermde status. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of sprake is van negatieve effecten op de beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Daarom is het uitvoeren van een quick scan flora en fauna noodzakelijk.

In dit kader heeft Nieuwland Advies een verkenning van natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd². Dit onderzoek is separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd. Volgens de verkenning heeft het plangebied een beperkte waarde voor flora en fauna. Voor een beperkt aantal soorten vormt het plangebied een deelleefgebied. Voorliggend plan heeft geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied 'De Veluwe'. Het plan heeft geen invloed op beschermde natuurwaarden. Door de voorgenomen inrichting zullen de natuurwaarden zelfs toenemen.

In dit stadium zijn er dus geen redenen aan de haalbaarheid van onderhavig plan te twijfelen. Wel heeft Nieuwland Advies enkele aanbevelingen gedaan. Deze aanbevelingen kunnen in de overeenkomst met initiatiefnemer gewaarborgd worden.

- Vóór de sloop van gebouwen moet worden nagegaan of er geen vleermuizen of vogels in de te slopen bebouwing voorkomt. Een dergelijk aanvullend onderzoek is alleen nuttig indien dit daadwerkelijk op het moment van slopen gebeurt;
- De bomenrij tussen het perceel Zonneoordlaan 27 en het aangrenzende perceel handhaven (vliegrouete vleermuizen, verplaatsing das);
- Extensief grasland ontwikkelen; deels matig voedselrijk grasland handhaven (das).

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

Geomorfologie en bodem

De landschappelijke hoofdstructuur van de gemeente Ede wordt bepaald door de geomorfologische eenheden van de stuwwal van de Veluwe, de laaggelegen Gelderse Vallei en het overgangsgebied daartussen (flank van de Veluwe). Het plangebied ligt op de stuwwal aan de westelijke flank van de Veluwe. De stuwwal bestaat uit hoge gronden die in de laatste ijstijd zijn opgestuwd door een tong van landijs. De bodem bestaat uit zandgronden van leemarm en zwak lemig zand zonder duidelijk profiel (duinvaaggronden). In de bodem kan grind voorkomen. De maaiveldhoogten van het

² Nieuwland Advies, verkenning natuurwaarden Zonneoordlaan 27 Ede, d.d. oktober 2008, kenmerk 8215 EGR, zie bijlage

plangebied variëren van ca. 23 m +NAP aan de noordkant van de kavel tot ca 25 m +NAP aan de zuidkant. Het grondwaterpeil ligt het hele jaar dieper dan 140 cm beneden maaiveld (Gt VIII).

Ontstaansgeschiedenis

Voor zover bekend bestaat de oorspronkelijke begroeiing van de stuwwal uit bos. Dit oerbos is door vroegere bewoners gebruikt voor begrazing. In de middeleeuwen ontstond hierdoor een open heidelandschap zonder bomen, dat voor het steken van plaggen voor de potstal werd benut. Overbegrazing door schapen leidde tot zandverstuivingen. Aan het eind van de 19e eeuw zijn er massaal naaldboomplantages aangelegd. In de 19e eeuw lag het plangebied op de grens tussen het Edesche Bosch en de Doesburger en Edesche Heide. Dit deel van het Edesche Bos is onderdeel geweest van het landgoed Kernhem uit de 15e eeuw, waarvan o.a. (restanten van) beukenlanen nog getuigen. Het gedeelte van de Zonneoordlaan waaraan het plangebied ligt dateert uit de tweede helft van de 19e eeuw. Het oostelijke deel van deze weg is ouder. Op de kaart van 1850 is te zien dat zich ten oosten van het plangebied een driehoek van wegen bevindt, waarvan dit deel van de Zonneoordlaan de meest zuidelijke is. De oostelijke tak hiervan, de Hessenweg, is een handelsroute uit de 17e eeuw of ouder. De Woutersweg is een zandpad uit de tweede helft van de 19e eeuw. Waardevolle kenmerken uit deze tijd die bewaard zijn gebleven zijn de structuur van parallelle wegen uit de tweede helft van de 19e eeuw (Zonneoordlaan, Woutersweg) en restanten van de 'driehoek' van oudere wegen (Oostelijk deel Zonneoordlaan en een bospad ten zuidoosten van plangebied). In het plangebied zelf is het licht golvende reliëf, waarschijnlijk als gevolg van zandverstuivingen, goed zichtbaar.

In de 20e eeuw werd de heide in dit gebied op kleine schaal ontgonnen, zoals bij de Driesprong. Ook het plangebied zelf is een kleinschalige heideontginning uit de 20e eeuw. Aanleiding voor de heideontginningen waren onder andere het opheffen van de gemeenschappelijke marken, de ontdekking van de kunstmest en de komst van goedkopere wol uit Australië. Men ging rationeel te werk. Dit is te zien aan de rechte lijn: zo veel mogelijk rechte wegen en rechte percelen. Het beplantingsbeeld van de heideontginningen is niet eenduidig. Wegen zijn de ene keer wel en de andere keer niet beplant. Soms liggen er houtsingels en/of houtwallen, soms niet. De boerderijen staan op de kop van de kavels langs de nieuwe ontsluitingswegen. Hoge beplanting staat overwegend bij het woongedeelte. Al van het begin af aan zijn diverse vrijstaande woonhuizen in het gebied gebouwd en gericht op de straat. Zij dragen bij aan de grote diversiteit in bebouwing en beplanting in het gebied. De hoeveelheid bebouwing is groot (Bierema 2004). De bebouwing in het plangebied en omgeving is op de Zonneoordlaan gericht.

Waardevolle kenmerken uit deze tijd die bewaard zijn gebleven, zijn de regelmatige kavelvorm en de bomenrij langs de oostelijke grens van het plangebied, mogelijk een uitgegroeide houtsingel. De woning heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de bodem wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, het projectgebied niet is gekarteerd en/of het projectgebied gelegen is nabij een gebied met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Op grond van de kaart 'Cultuur-archeologie' uit de Wateratlas van de provincie Gelderland geldt voor het plangebied een hoge tot middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Ook volgens de Archeologische Verwachtingswaardekaart van de gemeente Ede geldt voor het grootste deel van het plangebied, inclusief de locatie van de beoogde nieuwbouw, een hoge verwachtingswaarde. Binnen een straal van 1 kilometer rondom het plangebied zijn zeer veel waarnemingen bekend zijn uit alle perioden. Het plangebied grenst aan terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde en met terreinen van archeologische betekenis.

Op grond van bovenstaande constatering, is een archeologisch onderzoek normaliter noodzakelijk. Een archeologisch onderzoek hoeft echter niet te worden uitgevoerd, omdat slechts één bijgebouw met een oppervlakte van 60 m² op tot dusverre onbebouwde grond geplaatst wordt. De overige nieuwbouw vindt plaats op exact dezelfde locatie als eerdere bebouwing. Bij de eerdere bouw is de bodem waarschijnlijk dermate verstoord, dat eventuele archeologische resten niet meer aanwezig zullen zijn.

Het is mogelijk dat binnen het niet onderzochte deel van het plangebied archeologische waarden voorkomen. Indien tijdens de toekomstige werkzaamheden in de bodem archeologische sporen of voorwerpen worden aangetroffen, dient dit te worden gemeld bij de gemeente Ede of bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Hiermee is voldoende aangetoond dat cultuurhistorie en archeologie geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Parkeren

Onderhavig plan voorziet in een woongebouw van 800 m³, waarin maximaal twee nieuwe wooneenheden worden ontwikkeld. De bestaande woning blijft gehandhaafd. Als uitgangspunt voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt voor de woningen in het nieuwe woongebouw een dure woning en twee middeldure woning gerekend.

Voor een dure woning geldt een parkeernorm van 1,9 parkeerplekken per wonen, voor een middeldure woning geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplekken per woning. Derhalve moet in het plangebied ruimte zijn voor 3,6 (afgerond naar 4) parkeerplekken voor het nieuwe woongebouw. Bij de bestaande woning dient ruimte te zijn voor 1,9 parkeerplekken. In het plangebied is voldoende ruimte om deze parkeerplekken te realiseren.

Ontsluiting

Het plangebied wordt middels een nieuwe oprijlaan aan de zuidzijde ontsloten op de Zonneoordlaan. Voorliggend plan voorziet in een woongebouw met maximaal twee nieuwe wooneenheden. Volgens de uitgave van het CROW 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden (publicatie 256)³ geldt voor (semi-) vrijstaande woningen in het landelijk gebied een verkeersgeneratie van circa 9 voertuigbewegingen per dag. Bij de ontwikkeling van twee woningen dient dus rekening gehouden te worden met circa 18 extra voertuigbewegingen. Het plangebied wordt ontsloten via de Zonneoordlaan, die voldoende capaciteit heeft om deze extra voertuigbewegingen te kunnen verwerken.

Conclusie

Het plan zorgt niet voor een toenemende verkeer- en parkeerdruk op de omgeving. Daarmee zorgen de aspecten vereer en parkeren niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de uitvoering van een project. Alle procedurele kosten zullen derhalve aan de initiatiefnemer doorberekend worden. Met de initiatiefnemer zullen een overeenkomst met betrekking tot de inrichting van het plangebied en een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

3.8 Conclusie haalbaarheid

Voorliggend plan voldoet aan relevant beleid. Ingevolge het Reconstructieplan blijkt, dat het plangebied in de extensiveringszone ligt. In deze zone is functieverandering mogelijk. De sloop van ruim 2.000 m² agrarische bedrijfsbebouwing maakt volgens de Regionale Beleidsinvulling de bouw van een woning van 800 m³ mogelijk inclusief 70 m² aan bijgebouwen per woning. Besloten is, de grootte en hoogte van (bij) gebouwen aan te laten sluiten op de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Natuurgebied Veluwe. Dit betekent, dat een woning maximaal 600 m³ meet en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 meter en 8 meter heeft. Een bijgebouw meet maximaal 60 m² en heeft een maximale goot- en nokhoogte van 3 meter en 6 meter. Voorliggend plan is conform de algemene principes van het Beeldkwaliteitsplan, omdat voorzien

³ CROW: 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer'. ISBN 978 90 6628 503 3, dd. oktober 2007.

wordt in een compacte erfopbouw met één inrit. Tevens wordt gebruik gemaakt van gebiedseigen inrichtingsprincipes.

Het plan is tevens getoetst aan milieuaspecten. Uit het bodemonderzoek blijkt, dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen de toevoeging van een woonbestemming aan het perceel. Luchtkwaliteit en geluidshinder zorgen niet voor belemmeringen voor de haalbaarheid van onderhavig project. Het plangebied ligt buiten de hindercirkels van omliggende agrarische bedrijven. In de omgeving van het plangebied zijn geen bronnen bekend die de externe veiligheid in het plangebied negatief beïnvloeden. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen aantoonbaar met betrekking tot de haalbaarheid van onderhavig plan. Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt, dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft op natuurwaarden. Onderhavig plan heeft tevens geen negatieve gevolgen voor eventuele archeologische waarden in het plangebied. Het plan levert geen onevenredige verkeersdrukke op en binnen het plangebied kunnen voldoende parkeerplekken aangelegd worden. Tenslotte worden alle procedurele kosten aan de initiatiefnemer doorberekend. Tevens zal met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst worden gesloten en zal middels het sluiten van een overeenkomst de landschappelijke inrichting gewaarborgd worden.

4. Juridische toelichting

4.1 Algemeen

De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende kader van voorliggend bestemmingsplan. De regels zijn daarbij gerelateerd aan de plankaart. Plankaart en regels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Voorliggend hoofdstuk geeft een toelichting op het juridisch bindende gedeelte.

Het bestemmingsplan bevat, naast de bestemmingen, algemene regels (zoals begrippen), regels betreffende de wijze van meten, algemene ontheffings- en gebruiksregels en regels met betrekking tot overgangsrecht. Voor standaardregels is niet in een toelichting voorzien.

Plankaart

Op de plankaart worden de bestemmingen van alle gronden binnen het plangebied weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis, indien en voor zover deze daaraan in de regels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografisch gegevens).

Planvoorschriften

De planvoorschriften zijn ondergebracht in de volgende vier hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels) bevat de begrippen en de wijze van meten. Deze regels beogen een juiste interpretatie en toepassing van de regels in de overige hoofdstukken te waarborgen;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) bevat de eigenlijke regels bij de bestemmingen. Per bestemming is een bestemmingsomschrijving, de bouwregels en eventueel een ontheffingsregel opgenomen;
- hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat de algemene regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) bevat het overgangsrecht en de slotregel.

4.2 Bestemmingen

Binnen dit bestemmingsplan komen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Waarde - archeologisch' voor.

Agrarisch met waarden

Gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het uitoefenen van in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten en voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, inclusief daarbij horende voorzieningen. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden.

Wonen

Binnen deze bestemming mogen woongebouwen worden gerealiseerd. Daartoe zijn op de plankaart bouwvlakken opgenomen. In voorliggend plan is voorzien in een nieuw woongebouw, maar ook in de handhaving van de bestaande woning. In het kader van de landschappelijk inpasbaarheid van de woningen zijn de bouwvlakken stringent vastgelegd. De locatie van woningen en bijgebouwen wordt op deze wijze streng gereguleerd. Op de plankaart staat aangegeven wat de maximale grootte, hoogte en inhoud van de woningen en bijgebouwen mag zijn. Tevens is een maatvoering met betrekking tot de dakhellingen opgenomen.

Waarde - archeologisch

Aangezien zich in het plangebied archeologisch belangrijke gebieden bevinden (hoge verwachtingswaarde), is in de regels een dubbelbestemming opgenomen om deze gebieden te beschermen. Voor de bescherming van de archeologische waarden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit houdt in dat de bodem niet mag worden verstoord, tenzij daarvoor een vergunning

is verleend; de aanlegvergunning. Op deze regeling zijn een aantal uitzonderingen gemaakt. Ten eerste is deze vergunning niet nodig voor werkzaamheden die minder dan 100 m² beslaan. Daarnaast is het niet nodig een vergunning te eisen voor werkzaamheden in reeds 'geroerde' grond, hetgeen inhoudt dat geen aanlegvergunning is vereist voor bodemingrepen die niet dieper dan 30 centimeter gaan. Voordat een aanlegvergunning kan worden verleend, zal eerst advies moeten zijn gevraagd aan een terzake deskundige.

5. Procedure

De uitkomsten van inspraak en overleg worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.