

Toelichting

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Krommesteeg 38 te Bennekom**

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	6
3.2 Gemeentelijk beleidskader	8
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidhinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Brandweer	12
4.6 Bodem	12
4.7 Water	13
4.8 Soortbescherming	13
4.9 Gebiedsbescherming	14
4.10 Archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Hoofdopzet	16
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	17
6.1 Algemeen	17
6.2 Economische uitvoerbaarheid	17
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Krommesteeg 38 te Bennekom.

Dit plan maakt een functiewijziging op deze locatie mogelijk. Het plan is om het (voormalige) agrarische bedrijf op het adres te beëindigen en de bijbehorende agrarische opstallen te slopen. Op de Krommesteeg verdwijnt 3.890 m² aan schuren. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Op het adres blijft de huidige bedrijfswoning gehandhaafd. Bij elk van de in totaal 3 woningen, met een inhoudsmaat van 660 m³, mag een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

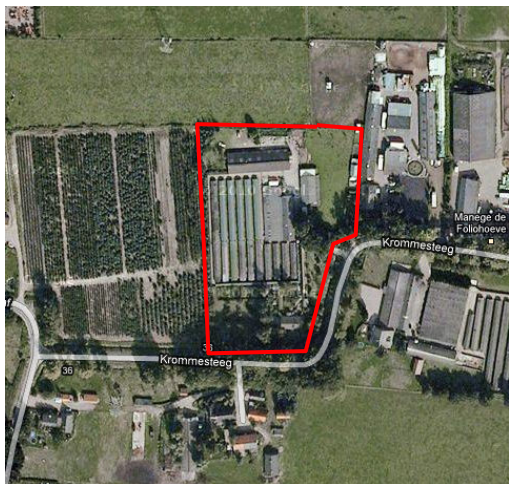
De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

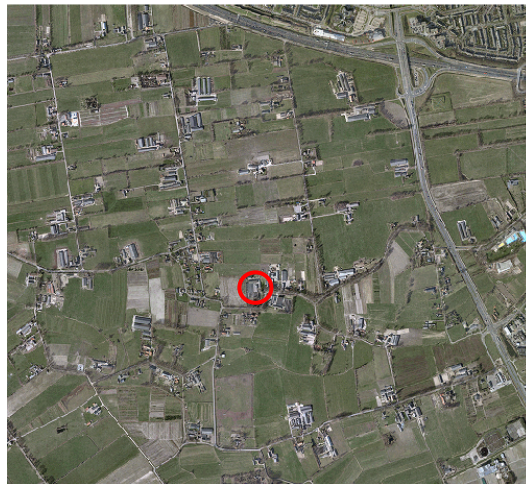
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel Krommesteeg is gelegen ten westen van Bennekom in het buitengebied en ten oosten van het buurtschap 'De Kraats'.

Het perceel Krommesteeg 38 staat kadastraal bekend als Bennekom sectie F, nummer 1539.



Ligging perceel



2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Krommesteeg 38 bevindt zich momenteel een leegstaand agrarisch bedrijf. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt 3.890 m². Het voormalig agrarisch bedrijf heeft in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede de gebiedsbestemming *agrarisch kampenlandschap Nergena* met de aanduiding *agrarisch bedrijf middelgroot*.

2.3 Planbeschrijving

Op de locatie worden de agrarische activiteiten beëindigd en worden alle agrarisch opstallen gesloopt. In totaal verdwijnt er 3.890 m² aan bebouwing. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op de locatie Krommesteeg 38. De bedrijfswoning blijft gehandhaafd.. Bij alle drie de woningen met een inhoudsmaat van 660 m³, mag per woning een bijgebouw van maximaal 75 m² worden opgericht.

De percelen krijgen voornamelijk de bestemming *Wonen*. Rond de woningen zal de bestemming *Agrarisch* worden. Binnen deze laatstgenoemde bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei.

Door het opruimen van de stallen voor de nertsenfokkerij ontstaat een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Er is een ontwerp gemaakt voor een erfinrichting die past in het kampenlandschap.

- de bestaande woning ligt ver van de inrit af. Ook is voor de nieuwe woningen een afstand van 125 meter vereist ten opzichte van de nertsenfarm aan de overkant van de weg. Toch is er sprake van een zekere mate van compactheid doordat de drie woningen aan die ene inrit zijn gekoppeld en door de centrale, omhaagde ruimte in het midden die voor de nodige samenhang vormt.
- de centrale ruimte heeft een streng kader (de haag) maar is verder informeel ingericht - passend bij het kampenlandschap. Hier splitst de inrit zich in de ontsluitingen naar de

woningen. Verder staan er verspreid wat eiken in het gras – karakteristiek voor kampenlandschap

- de eenheid wordt versterkt door de hagen door te zetten langs de noordelijke en (bestaande) zuidelijke woning.
- verspreid over het perceel staan drie flinke houtopstanden: de twee bestaande fruitboomgaarden en een eikengard (deels nieuw aangeplant). Ook dit zijn in hun verschijningsvorm losse elementen die baat hebben bij het strengere kader van de hagen.
- de richting van de woningen en bijgebouwen varieert: ze staan zowel haaks als evenwijdig aan de bestaande woning. Ook dit is karakteristiek voor het kampenlandschap.
- aan de noordkant van het perceel begint het heide- en broekontginningslandschap, met een weids uitzicht. De greppel met enkele zwarte elzen vormt een fraaie overgang naar dit landschapstype en markeert bovendien de begrenzing van de tuinen.

Het kampenlandschap vormt de grondslag voor de landschappelijke inpassing. Om de bebouwing zo compact mogelijk bij elkaar te krijgen is er voor gekozen het gebied te laten ontsluiten door de toegangsweg enigszins gebogen uit te voeren. Hierdoor is het ook mogelijk om de aanwezige eiken en boomgaard op te nemen in het plan. De ontsluiting van de te handhaven woning kan via een aanwezig pad plaatsvinden. De bebouwing is zodanig gelegen dat de twee nieuw te bouwen woningen buiten de invloedsfeer vallen van de hindercirkels het agrarisch bedrijf aan de Krommesteeg 37.

Aan de westzijde van het gebied wordt de aanwezige elzensingel gehandhaafd terwijl aan de oostkant een nieuwe houtwal wordt aangebracht. De boomgaard die aanwezig is op het zuidwestelijke gedeelte van het terrein blijft gehandhaafd. De percelen zullen worden begrensd door een haag. Verspreid over de percelen zijn kleine boomgroepen en solitaire bomen geplaatst/ Aansluitend aan de aanwezig Amerikaanse eiken is een eikengard gepland.

Kernwoorden voor de landschappelijke inpassing van de twee woningen zijn onder meer:

beeldbepalend dakvlak, lage goothoogte, enkelvoudige hoofdvorm, gedekte tinten, natuurlijke

materialen. De nieuwe woningen (en bijgebouwen) dienen in uitvoering te verschillen, maar er moet zal wel sprake zijn van een duidelijke verwantschap in massa, vorm, kleur en materiaalgebruik.

Geconcludeerd kan worden dat het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.



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 een structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Het streekplan omschrijft in paragraaf 2.3 de mogelijkheden voor functieverandering in het landelijk gebied. 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. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt op toepassing van een vorm van verevening, het zogenaamde 'voor wat, hoort wat' principe.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer voor de functieverandering bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is.

Op locatieniveau kan de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd door sloop van overtollige bebouwing, verkleining van het bouwvlak en herbestemming van het vrijkomende deel met een 'groene' bestemming.

In dit geval gaat het om een functieverandering van een agrarisch naar een woonfunctie. Volgens het streekplan 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 streekplan hanteert de provincie een aantal algemene voorwaarden 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 in het onderhavige plan is legaal aanwezig. De eigenaar is voornemens de agrarische activiteiten te beëindigen. Alle voormalige agrarische bebouwing op de percelen wordt gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 3.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor slechts twee woningen worden teruggebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen, eerder afnemen. Er zijn geen monumenten of karakteristieke gebouwen op een van de percelen aanwezig.

Gezien het voorgaande zijn er vanuit het streekplan geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.1.2. *Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten*

Het hiervoor genoemde beleid is, op basis van paragraaf 2.3.6. van het streekplan, door de Regio Regio Vallei en Eem nader uitgewerkt in de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)*. In paragraaf 5.1.3. van deze 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.

Aan de Krommesteeg 38 wordt meer dan 3.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en worden twee woningen van maximaal 600 m³ toegevoegd. Op dit punt voldoet het plan dus aan de Regionale beleidsinvulling.

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 dit geval worden twee nieuwe woongebouwen van 600 m³ opgericht. De bijdrage aan het ontwikkelingsfonds bedraagt daarom in dit geval € 12.000,-. In een privaatrechtelijke overeenkomst met de aanvrager is zowel de landschappelijke inpassing als de betaling van dit bedrag geregeld.

3.1.3 Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Streekplan wordt in hoofdstuk 5.9 van het reconstructieplan gesteld dat functieverandering één van de drijfveren is die de verandering van het landelijk gebied in de komende jaren vorm en inhoud kan geven. Uitgangspunt is dat op de vrijkomende bouwpercelen wordt ingezet op een combinatie van sloop en functieverandering en wel op een zodanige manier dat hiervoor geen overheidsmiddelen hoeven te worden ingezet.

Om inhoud te geven aan een budgetneutrale aanpak van functieverandering wordt in dit reconstructieplan uitgegaan van een beleid dat primair is gericht op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Dit kan bijvoorbeeld door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in combinatie met vervangende woningbouw.

In hoofdstuk 4 van het reconstructieplan zijn zones met verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij aangegeven. Voor het voorliggende plan zijn deze zones van belang.



In het *extensiveringsgebied* ligt het primaat op wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Om deze reden wordt de vereiste sloopomvang voor een functieverandering gereduceerd. De exacte sloopomvang is opgenomen in de regionale beleidsinvulling *Functieverandering en nevenactiviteiten* (zie paragraaf 3.1.2.).

In het *verwevingsgebied* ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Functieverandering is mogelijk als voldaan wordt aan de vereiste sloopomvang, zoals is opgenomen in de regionale beleidsinvulling.

In het *landbouwontwikkelingsgebied* (LOG) ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel Krommesteeg 38 is gelegen in het verwevingsgebied. Op dit perceel worden twee woningen toegevoegd. In het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van landbouw, wonen en natuur. Tegen het toevoegen van een woonfunctie zijn er daarom vanuit het reconstructieplan geen bezwaren om mee te werken aan deze functiewisseling.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Krommesteeg 38 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Omdat op de locatie de bestemming wonen wordt toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2.2 Nieuw bestemmingsplan agrarisch Buitengebied

In het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied wordt voor woningen de maximale inhoudsmaat gesteld op 600 m³, met een vrijstellingsmogelijkheid tot 660 m³. Voor een bijgebouw bij een woning is de maximale maat 60 m², met eveneens 10% vrijstellingsmogelijkheid.

In het kader van de efficiëntie is er voor gekozen om deze onheffingsmogelijkheid te integreren in het directe bouwrecht. Tevens is het, door de nieuw voorgeschreven wijze van meten, noodzakelijk dat de inhoudsmaat vergroot wordt naar 660 m³. Zodoende wordt in het voorliggende bestemmingsplan de maat van 660 m³ voor een woning aangehouden. Voor bijgebouwen wordt de maat van 75 m² aangehouden. De 10% uitbreiding middels een onheffing is in dit plan niet meer mogelijk. Feitelijk blijft de maat voor woningen in het buitengebied dus hetzelfde. Dit zal ook in het nieuwe bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied op deze manier worden geregeld.

3.2.3 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 richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

Het ontwikkelingsplan bepaalt dat het beëindigen van agrarische bedrijfsactiviteiten en de sloop van bedrijfsbebouwing gecombineerd kan worden met nieuw landelijk wonen, zodat 'warm' saneren aantrekkelijk wordt.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt deze functieverandering bij aan de beoogde doelstellingen van het ontwikkelingsplan.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkelingen aan de Krommesteeg 38 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende 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

4.1.1 *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).

4.1.2 *Situatie plangebied Krommesteeg 38*

In de directe omgeving van het perceel Krommesteeg 38 liggen voornamelijk veehouderijen en een enkele burgerwoning. Er ligt in de nabijheid een manege, twee veehouderijen en één veehouderij met een veebezetting bestaande uit 165 kalveren en 1156 nertsen.

Geurhinder (individueel)

De nieuw te bouwen woningen zullen beschouwd worden als agrarische bedrijfswoningen. De nieuwbouwlocaties moeten op een minimale vereiste afstand van 50 meter van de veechuren op de omliggende veehouderijen liggen.

De veehouderij aan de Krommesteeg 37 huisvest ondermeer nertsen. Voor deze diercategorie gelden vaste minimaal aan te houden afstanden van 125 meter tussen de nieuwbouwlocatie en de dichtstbijgelegen nerstenfarm.

Fijnstof

In de directe omgeving van het perceel op de Krommesteeg 38 worden geen varkens en/of pluimvee gehouden. Er is daarom geen aanleiding om het aspect fijnstof nader te onderzoeken.

Conclusie

De in het plan geprojecteerde woningen kunnen worden gebouwd, aangezien de woningen voldoen aan de bovengenoemde minimaal vereiste afstanden.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 *Wettelijk kader*

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een 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 en 55 dB L_{den} voor railverkeer 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}. Voor railverkeer geldt een maximale grenswaarde van 68 dB L_{den}.

4.2.2 *Situatie plangebied Krommesteeg 38*

De bestemmingswijziging betreft een toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen. De woningen zijn gelegen binnen de 250 meter brede geluidzone van de Krommesteeg (buitenstedelijk gebied). De woningen ligt buiten de geluidzones van de overige relevante wegen.

Uit de bijgevoegde een door de gemeente uitgevoerde berekening blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden (50 dB). Voor dit perceel zal om die reden een hogere grenswaarde vastgesteld van 53 dB.

4.2.3 *Conclusie*

Voor het perceel Krommesteeg 38 is een hogere grenswaarde vastgesteld. Derhalve zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 *Wettelijk kader*

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Stb. 2007, 440), en de bijbehorende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Een project draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de 1% grens niet wordt overschreden. Deze grens is 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

4.3.2 *Situatie plangebied*

In de directe omgeving van het perceel Krommesteeg 38 worden geen varkens en/of pluimvee gehouden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.3.3 *Conclusie*

Onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 plan gebied 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.

4.4.3. Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Brandweer

4.5.1 Beleidskader

Het plan is 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 het 'Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

4.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden. Vanuit de brandweer kan daarom ingestemd worden met de bestemmingsplanwijziging.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleidskader

In het geval van een bestemmingsherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteit (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historische onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie onverdacht is kan door de gemeente Ede vrijstelling worden verleend voor het uitvoeren van een uitgebreid bodemonderzoek. Aan deze vrijstellingsregeling zit wel een risico. De bodemkwaliteitskaart is namelijk een verwachtingswaardenkaart. Hierbij bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op vast van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de planherziening gebruik maakt van de vrijstellingsmogelijkheid, dan zijn kosten, die hieruit mogelijk voortvloeien (bijvoorbeeld door stagnatie indien de grond toch verontreinigd blijkt) voor rekening van de aanvrager.

4.6.2 Situatie plangebied Krommesteeg 38

De locatie is in het verleden onderzocht in verband met een transactie. Het grootste deel (ruim 14 hectare) is onderzocht conform NEN 5740. Daarnaast zijn er twee verdachte deellocaties onderzocht. Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Midden Nederland Milieu (ism Hunneman milieu (kenmerk 2010509/dh/sh van september 2010).

Zintuiglijk zijn er geen aanwijzingen aangetroffen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Ook zijn er geen asbestverdachte materialen waargenomen.

Analytisch is in de bovengrond zink en PAK boven de streefwaarde aangetoond. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. In het grondwater was koper in eerste instantie matig verhoogd en nikkel, cadmium en zink licht verhoogd gemeten. Na herbemonstering van de peilbuis is koper niet meer boven de streefwaarde aangetoond. Bij de (voormalige) dieselolietanks is geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond.

In één van de bovengrondmengmonsters is in eerste instantie naast een sterke verontreiniging met kobalt, koper, molybdeen en nikkel, zink boven de streefwaarde aangetoond. Na uitsplitsing in 7 deelmonsters is er in 2 deelmonsters een matige verontreiniging met zink en in 3 deelmonsters een lichte verontreiniging met zink aangetroffen. De overige stoffen (kobalt, molybdeen, koper en nikkel) zijn niet meer verhoogd waargenomen. Vervolgens zijn er nog een aantal monsterpunten opnieuw onderzocht ter 'afperking'. Hierbij zijn er geen tot licht verhoogde gehalten met zink aangetroffen.

De aangetroffen verontreiniging met zink kan worden verklaard omdat de daken van de nertsenhokken waarschijnlijk van zink waren.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de huidige gegevens is er geen sprake van een geval van bodemverontreiniging. Daarom is een nader onderzoek niet nodig.

4.7 Water

4.7.1 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.

4.7.2 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.

4.7.3 Conclusie

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben met betrekking tot deze planwijziging.

4.8 Soortbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen 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.

4.8.2 Situatie plangebied Krommesteeg 38

Door Els en Linde is een quickscan uitgevoerd naar eventuele beschermde soorten binnen het plangebied (rapportnr 10.066, datum: augustus 2010).

De boerderij ligt in landelijk gebied en bestaat uit enkele schuren, stallen en overdekte kooien voor nertsen. Het terrein is voor een belangrijk deel verhard met een gesloten verharding. Naast de ingang is een deel van het terrein als grasland in gebruik. Achter de stallen staat een boerenbongerd.

Er is een onderzoek uitgevoerd met als doel te bepalen of er beschermde soorten kunnen voorkomen en of deze schade ondervinden van de geplande ontwikkelingen. In de stallen en schuren zijn geen potentieel geschikte vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aangetroffen. In de boerenbongerd achter de stal zullen zangvogels broeden. Vanwege de aanwezigheid van vogels dient er bij de uitvoering van de beoogde plannen rekening te worden gehouden met broedperiodes.

In de sloot langs de weg zijn mogelijk beschermde vissen of amfibieën aanwezig. Er zijn geen plannen voor werkzaamheden aan of nabij deze sloot. De eventueel aanwezige dieren worden daardoor niet verstoord en het leefgebied niet aangepast.

4.9. Gebiedsbescherming

4.9.1. 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.

4.9.2. Conclusie

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is dan ook uitgesloten.

4.10 Archeologie

4.10.1. Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze 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 de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede¹ en de oude bouwvergunningen die voor dit perceel in het verleden zijn uitgegeven.

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is de archeologische verwachting van het gehele bestemmingsplangebied weergegeven. Deze verwachting hangt nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het plangebied is gelegen in een landschap van dekzandruggen en –koppen met esdek. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.

b. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 m) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen), geen vindplaatsen en geen waarnemingen.

c. Bodemverstoring

¹ Heunks, E., 2005: Actualisering archeologische verwachtingskaart gemeente Ede; van verwachtingskaart naar beleidsadvieskaart, RAAP-rapport 1130, RAAP Archeologisch Adviesbureau bv, Amsterdam (eindversie, februari 2005).

De intactheid van de bodem is in de hierboven geschetste archeologische verwachtingswaarde niet meegewogen. Nader archeologisch (veld)onderzoek kan alleen uitwijzen of en in hoeverre de realisatie van eventuele bebouwing in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten heeft verstoord.

4.10.2 Situatie plangebied Krommesteeg

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van het beëindigen van het agrarisch bedrijf. Hiervoor zal meer dan 3000 m² aan agrarische opstallen in het plangebied worden gesloopt, waaronder de oude nertsenfokkerij, die in het centrale gedeelte van het plangebied gesitueerd is. De voormalige bedrijfswoning blijft bestaan. Daarnaast zullen op de locatie van de oude nertsenfokkerij twee nieuwe woningen met ieder een oppervlakte van circa 130 m² worden gerealiseerd, alsmede twee bijgebouwen met ieder een oppervlakte van maximaal 75 m². Het is toegestaan bij de bestaande woning een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 75 m² te realiseren. In totaal zal nieuwbouw worden gerealiseerd met een maximale oppervlakte van circa 485 m².

4.10.3 Conclusie

Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Bouwvergunningen betreffende onderhavig plangebied geven geen uitsluitel omtrent de verstoringsdiepte van deze bebouwing. De fokkerij is echter in 1963 gerealiseerd. Bebouwing voor 1970 is over het algemeen ondiep gefundeerd. Gezien de vermoedelijke ondiepe fundering van de huidige bebouwing én de verwachte aanwezigheid van een beschermende opgebrachte laag (esdek), is de verwachting dat het archeologisch relevante niveau ter plaats van de oude bebouwing door de realisatie daarvan niet is verstoord. Archeologisch onderzoek in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek (boringen en proefsleuven) is bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan niet mogelijk, vanwege de aanwezigheid van de oude bebouwing. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

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 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.

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 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).

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

5.2.3 Bestemmingen

De percelen krijgen de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. De bestemming *Agrarisch* is bedoeld voor agrarisch gebruik. Binnen deze bestemming kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen de bestemming *Wonen* zijn drie woningen met een maximale inhoud van 660 m³ toegestaan met daarbij een bijgebouw van 75 m².

Archeologie

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen dieper dan 40 cm beneden maaiveld en met een oppervlak groter dan of gelijk aan 250 m² kunnen alleen doorgang vinden onder de voorwaarde van aanvullend archeologisch onderzoek. Dit archeologisch onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en aan door burgemeester en wethouders van de gemeente Ede gestelde voorwaarden.

Aanvullend archeologisch onderzoek is in deze gebieden niet noodzakelijk wanneer op basis van archeologisch onderzoek, of naar het oordeel van een archeologisch deskundige namens de gemeente, is aangetoond dat archeologische (verwachtings)waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Dit geldt bijvoorbeeld indien aantoonbare technische maatregelen worden getroffen waardoor de archeologische (verwachtings)waarden in de bodem (in situ) kunnen worden behouden.

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.

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een 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 opgenomen dat de vergoeding van de noodzakelijk te maken kosten voor de aansluiting van de woningen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.3 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. Tevens wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden.

Zowel provincie Gelderland als de VROM-inspectie hebben aangegeven dat met het plan geen rijksbelang of provinciaal belang gediend is. Ook Hulpverlening Gelderland Midden heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. De reactie van het waterschap is weergegeven in paragraaf 4.7