

Bestemmingsplan Recreatiegebied Ede West Omgeving Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp



Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2 Huidig gebruik	5
2.3 Planbeschrijving	6
2.4 Landschappelijke inpassing	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	6
3.1 Provinciaal beleidskader	8
3.2 Gemeentelijk beleidskader	9
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	13
4.7 Ecologie	13
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	15
4.9 Verkeer/parkeren	
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen	18
5.2 Hoofdopzet	18
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	19
6.1 Algemeen	19
6.2 Economische uitvoerbaarheid	19

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie G, perceelsnummer 2728.

Op het perceel Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp is een woning met een aantal schuren (circa 150 m²) aanwezig. Op dit perceel was gedurende enige tijd het voorkeursrecht van koop gevestigd door de gemeente Ede, in verband met de ligging van de woning in het toekomstige recreatiegebied tussen Ede en Veenendaal. In dat kader is, in het bestemmingsplan Recreatiegebied Ede West (1998) de woonbestemming van genoemd perceel verwijderd.

Het voorkeursrecht voor de grond aan de Dokter Hoolboomweg 3 is inmiddels komen te vervallen.

Het voorliggende plan is om aan het perceel de oorspronkelijke woonbestemming terug te geven en de bestaande woning te slopen en te herbouwen zodat deze verder (ten noordoosten) van de spoorlijn af komt te liggen. De bestaande bijgebouwen worden eveneens gesloopt. Er wordt maximaal 75m² aan bijgebouwen teruggebouwd rondom de nieuwe woning. Het overige gedeelte van het perceel behoudt de bestemming 'natuur'.

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.



Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp (huidige woning).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

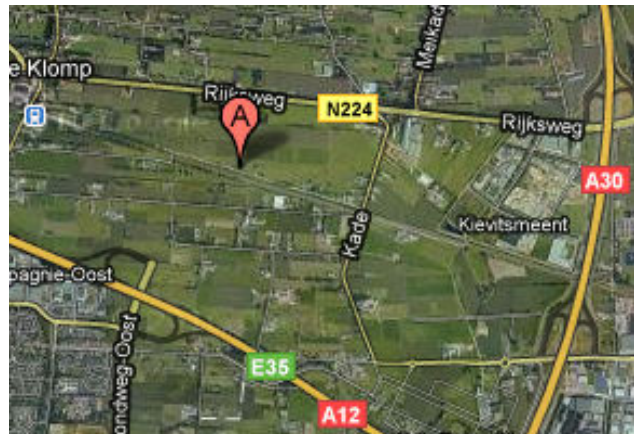
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp, kadastraal bekend als gemeente Ede, sectie G, perceelsnummer 2728.

De locatie is globaal gelegen in het buitengebied van Ede, ten oosten van De Klomp, tussen de Rijksweg N224 aan de noordzijde, de A30 aan de oostzijde en de spoorlijn Arnhem/Utrecht aan de zuidzijde. Het plangebied is 3.290m² groot.



Ligging perceel (in rode cirkel)



bron: google maps

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Dokter Hoolboomweg is momenteel een woning aanwezig met enkele bijgebouwen. De totale oppervlakte van de bijgebouwen (exclusief woning) bedraagt circa 150 m². De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan Recreatiegebied Ede West (1998) van de gemeente Ede de bestemming 'natuurgebied', zonder nadere aanduiding. Op dit perceel was enige tijd het voorkeursrecht van koop gevestigd door de gemeente Ede, in verband met de ligging van de woning in het toekomstige recreatiegebied tussen Ede en Veenendaal. De woonbestemming is daarom in het bestemmingsplan Recreatiegebied Ede West komen te vervallen.

Door de gemeente Ede is inmiddels aangegeven dat het genoemde voorkeursrecht is komen te vervallen. Omdat de woning in het huidige bestemmingsplan niet is bestemd als woning in verband met het hiervoor genoemde voorkeursrecht van koop, valt deze woning onder het overgangsrecht. Dit betekent dat de woning volgens het vigerende bestemmingsplan niet geheel vernieuwd of verplaatst kan worden, maar dat alleen het normale onderhoud kan plaatsvinden.

De woning verkeert in slechte staat, en de aanvrager/eigenaar heeft daarom het voornemen om de woning geheel te vernieuwen. Het voornemen is daarom om deze te slopen en te herbouwen en meer naar het noordoosten van het perceel te verplaatsen, in verband met het spoorweglawaaï. Het plan is om de woning opnieuw met woonbestemming op te nemen in het bestemmingsplan.

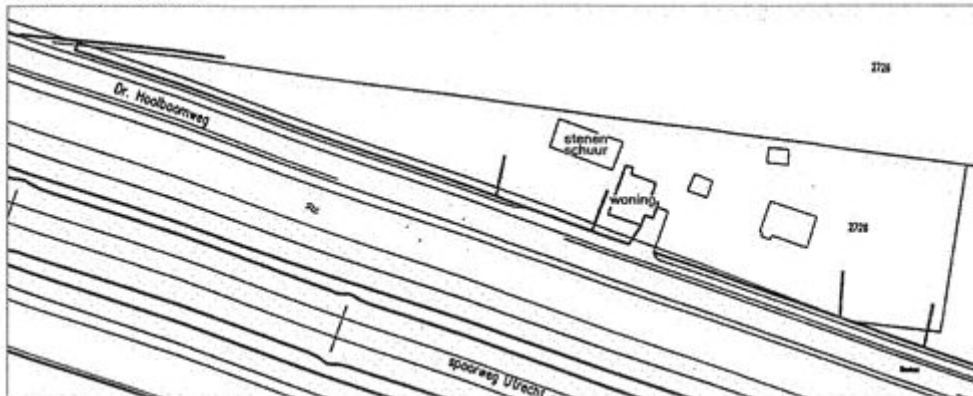
2.3 Planbeschrijving

De woning is altijd bewoond gebleven, en had in het vorige bestemmingsplan (Agrarisch Buitengebied 1994) een woonbestemming. Doel van het voorliggende plan is om de locatie weer de voormalige woonbestemming terug te geven.

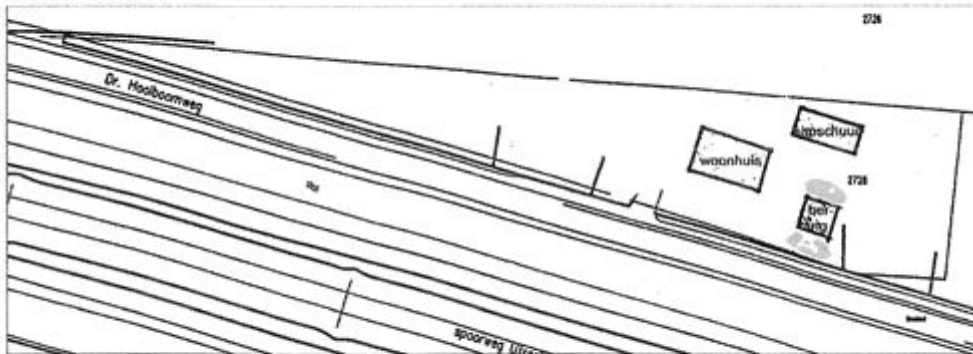
Het plan is om de huidige woning te slopen en te verplaatsen zodat deze verder (meer ten noordoosten) van de spoorlijn af komt te liggen, op circa 13 meter uit de as van de Dokter Hoolboomweg. Tevens worden de bijgebouwen gesloopt en mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd rondom de nieuwe woning.

Het perceel behoudt voor het overige gedeelte de bestemming 'natuur'. Op de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan is het bouwvlak voor de nieuwe woning met bijgebouwen ingetekend.

Bestaande situatie



Nieuwe situatie



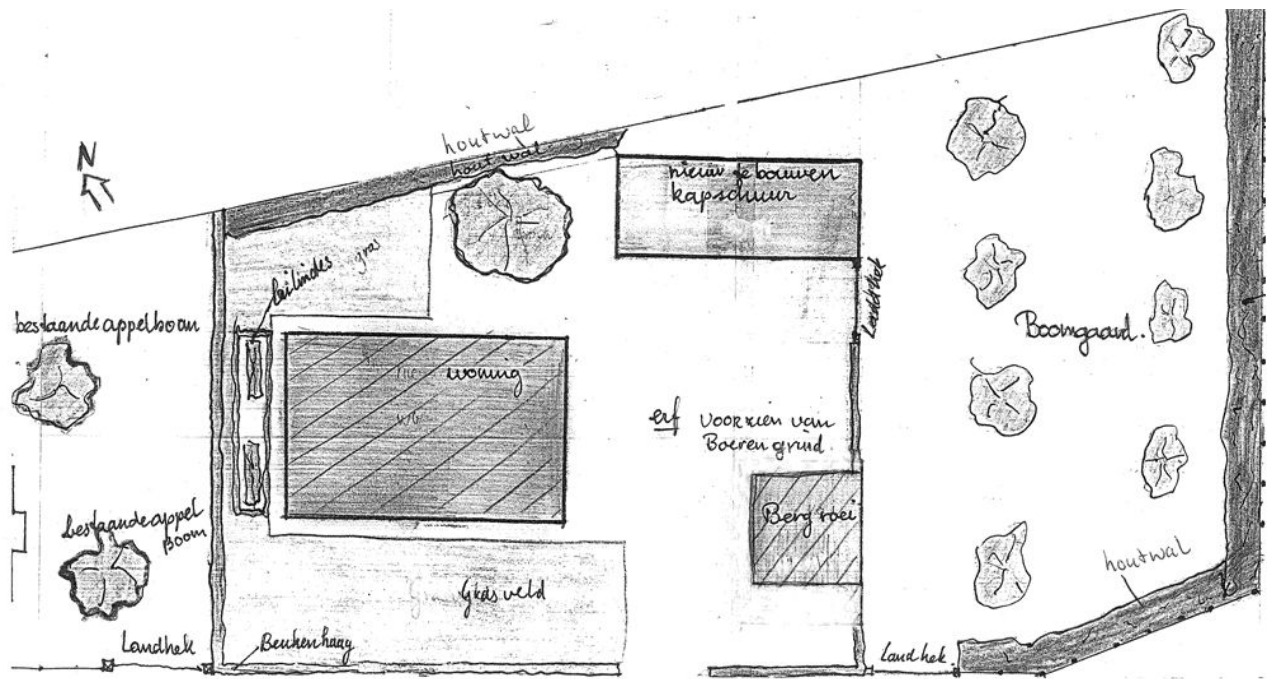
2.4 Landschappelijke inpassing

Het perceel ligt in het buitengebied van Ede, in het veenontginningslandschap.

Landschappelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen het verplaatsen van de woning, zeker omdat hiermee een groter woongenot wordt bereikt en een boeren-erf wordt gecreëerd dat past in de omgeving.

Landschappelijke inpassing

In het open veenontginningslandschap past een lichte beplanting van de kavelgrens aan de achterkant met incidentele knotbomen (elzen of wilgen). Aan de Dokter Hoolboomweg kan worden volstaan met enkele fruitbomen of een boomgaard. Afscherming van de tuin gebeurt door middel van lichte beplanting, zoals een haag van inheems plantmateriaal.



Nieuwe (gewenste) bebouwingssituatie en landschappelijke inpassing

De landschappelijke inpassing voor de nieuwe bebouwing aan de Dokter Hoolboomweg 3 bestaat uit:

- behoud van de bestaande appelbomen aan de westkant van het perceel (ten oosten van de bestaande woning);
- de aanleg van een houtwal van streekeigen beplanting langs de noordelijke perceelsgrens ter hoogte van de woning en tevens langs de oostelijke perceelsgrens en een gedeelte van de zuidelijke perceelsgrens;
- de aanleg van een (hoogstam) fruit boomgaard aan de oostzijde van het perceel;
- de aanplant van lichte beplanting langs de tuin/erfgrens van het woongedeelte door middel van een haag van inheems plantmateriaal (haagbeuk).

De landschappelijke inrichting is vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1. Streekplan Gelderland 2005

Sinds 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van kracht. Het ruimtelijk beleid van de provincie wordt onder de nieuwe wet verwoord in de structuurvisie. Het overgangsrecht van de nieuwe wet regelt dat het huidige streekplan (Streekplan Gelderland 29 juni 2005) van rechtswege een structuurvisie wordt.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

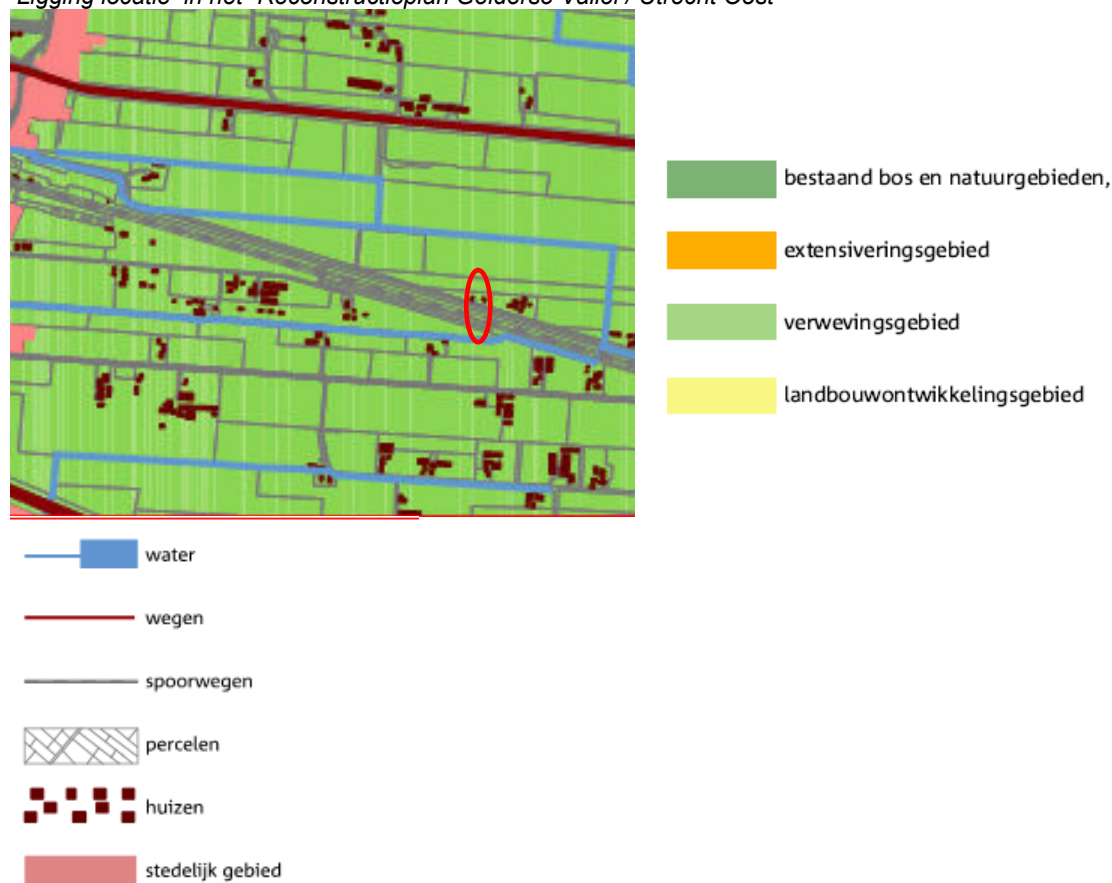
De locatie Dokter Hoolboomweg 3 is direct ten oosten van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS-natuur) gelegen, in de voormalige EHS-verbindingszone. Deze verbindingzone is inmiddels komen te vervallen (Streekplanherziening 2009). Een klein gedeelte van het perceel (westpunt) ligt in de EHS-natuur. Deze westpunt blijft ook de bestemming natuur behouden in voorliggend plan. De bebouwing is in de huidige situatie al geheel buiten dit gedeelte gelegen. Met voorliggende nieuwe ontwikkeling komt de bebouwing nog verder (ten oosten) buiten de EHS te liggen. De EHS kent geen externe werking. Dit betekent dat, nu de bebouwing niet binnen de EHS is gelegen, er geen effecten van voorliggende planontwikkeling op de EHS behoeven te worden onderzocht. Het beschermingskader voor de EHS is daarom voor voorliggend plan niet van belang.

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.

Het Reconstructieplan is vooral bedoeld om ontwikkelingsmogelijkheden voor de (intensieve) veehouderij mogelijk te maken en te behouden, maar geeft ook mogelijkheden voor andere functies in het gebied. Het Reconstructieplan-gebied is daarom ingedeeld in verschillende zones met elk hun eigen ontwikkelingsmogelijkheden.

Ligging locatie in het "Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost"



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.

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.

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.

Het onderhavige perceel is gelegen in de reconstructiezone 'verwevingsgebied'. Dit betekent dat verschillende functies in dit gebied naast elkaar kunnen bestaan en nauw met elkaar verweven zijn. In de omgeving van de Dokter Hoolboomweg 3 zijn diverse functies gelegen. De herbestemming van de woning levert in het kader van zonering en de realisatie van de recreatieplas geen belemmering op voor omliggende functies (zie paragraaf 4.1, 'milieuzonering' van deze toelichting).

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Bestemmingsplan "Recreatiegebied Ede West (1998)"

Het perceel aan de Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan "Recreatiegebied Ede West" van de gemeente Ede, vastgesteld op 14 mei 1998. De locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'natuurgebied' zonder nadere aanduiding. Dit betekent dat de bestaande bebouwing onder het overgangsrecht valt en dat het volledig vernieuwen en verplaatsen van de huidige bebouwing niet mogelijk is. In het huidige bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de woning en overige bebouwing te vernieuwen en/of te verplaatsen. Dit kan alleen als het perceel opnieuw een woonbestemming krijgt. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

3.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp voldoet aan de voorwaarden zoals weergegeven in het Streekplan en het Reconstructieplan.

Het plan past echter niet binnen de bepalingen van het huidige bestemmingsplan. Om de voorgenomen uitbreiding mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan 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, zoals het toevoegen van bijvoorbeeld woningen, 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.

4.1.2 *Situatie plangebied*

Het perceel Dokter Hoolboomweg 3 grenst aan dat van het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) op Dokter Hoolboomweg 4. De woning aan de Dokter Hoolboomweg 3 zal in de nieuwe situatie op ongeveer 75 meter van deze veehouderij komen te liggen. Verder zijn er geen andere functies gelegen in de nabijheid van het plangebied die van invloed kunnen zijn op de voorliggende planontwikkeling.

Omdat er geen sprake is van nieuwvestiging van een woning, maar van herbestemming, is er geen reden om de te realiseren bebouwing te toetsen aan de VNG-brochure. Wel moet bekeken worden welke minimale afstand er tussen de woning op nummer 3 en de dichtstbijzijnde stal op nummer 4 moet bestaan in het kader van de milieuvergunning. Voor varkenshouderijen bestaan in dat kader geen vaste afstanden. Deze afstand is namelijk afhankelijk van het aantal dieren dat wordt gehouden. Uit de Wet geurhinder en veehouderij blijkt dat 75 meter in dit geval ruim voldoende is. De verplaatsing van de woning is daarmee niet in strijd met de geldende milieuvergunning.

Conclusie

Het betreft in voorliggend plan de herbestemming van een bestaande woning. De afstand van deze woning tot de veehouderij aan de Dokter Hoolboomweg 4 is in dat geval, gezien de Wet geurhinder en veehouderij, voldoende groot. De realisatie van voorliggend plan levert geen problemen op in het kader van milieuzonering.

4.2 Geluidshinder

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} 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} .

Het betreft een geluidgevoelige bestemming, welke is gelegen binnen de 400 meter brede geluidzone van het spoorwegtraject Arnhem – Utrecht (traject 352). De voorkeursgrenswaarde voor railverkeer bedraagt 55 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB.

4.2.2 Situatie plangebied

Voorliggende bestemmingswijziging betreft de herbestemming van een woning. Dit is een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter berekening van de geluidsbelasting van het plangebied.

Op de begane grond worden de volgende geluidgevoelige ruimten gerealiseerd: woonkamer en één slaapkamer. De geluidgevoelige ruimten worden zoveel mogelijk aan de geluidluwe achtergevel gesitueerd. Op de eerste verdieping zullen geen geluidgevoelige ruimten worden gerealiseerd. Deze ruimten behoeven daarom niet te worden getoetst in het kader van de Wet geluidhinder.

Er is daarom voor de begane grond een akoestische berekening uitgevoerd voor een hoogte van 2 meter.

Uit de aanvullende berekening blijkt dat op de begane grond wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare waarde van 68 dB. Dit betekent dat voor het bouwplan een ontheffing voor een hogere waarde kan worden verleend (68 dB) door het college van B&W. De hogere grenswaarde wordt in een separate procedure, gelijktijdig met die van voorliggend bestemmingsplan gevoerd.

4.2.3 Conclusie

De woning kan met een hogere waarde van 68 dB voldoen aan de geluidsnormen. Het akoestisch rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het (ontwerp)besluit hogere waarde wordt conform de hiervoor geldende separate procedure (Wet geluidhinder) gepubliceerd, gelijktijdig met die van voorliggend bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

Volgens de Wet milieubeheer is het nodig een planontwikkeling te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Sinds 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd met een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteitseisen (Stb. 2007, 414). Hoofdstuk 5 (titel 2) gaat over luchtkwaliteit en is gericht op:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren

Hoofdstuk 5 (titel 2) van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met het nieuwe hoofdstuk 5 en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. De verkeersaantrekkende werking van ongeveer 1500 woningen komt overeen met deze grens.

4.3.2 Situatie plangebied

De verkeersaantrekkende werking vanwege de voorliggende bedrijfsuitbreiding zal gering zijn, maar zeker niet vergelijkbaar zijn met een verslechtering van 3%. Het gaat hier om de herbestemming van slechts één woning. Ter plaatse worden ook de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor het aspect externe veiligheid wordt grotendeels bepaald door de "Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (2004)", de "Wet Kwaliteitsbevordering

Rampenbestrijding (2004)" en het "Besluit Externe Veiligheid inrichtingen" met bijbehorende "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (2004). In deze wetten en richtlijnen staat de verantwoording van het zogenaamde groepsrisico centraal. Het groepsrisico is afhankelijk van de kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen en de bevolkingsdichtheid in de omgeving. Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

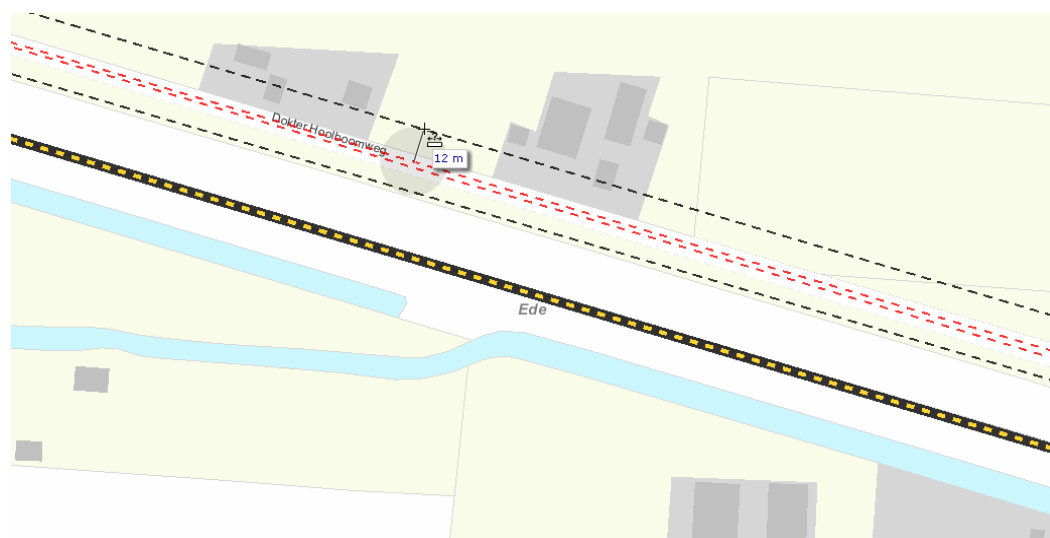
4.4.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Arnhem – Utrecht (traject 352) waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Verder is in de nabijheid van het perceel een defensiepijpleiding (K3-vloeistoffen) en een aardgas hogedrukleiding aanwezig.

Het voorliggend plan betreft één woning, welke de bestaande woning vervangt. Het groepsrisico wordt dan ook niet verhoogd. Wel moet worden beoordeeld of wordt voldaan aan de eisen voor het plaats- gebonden risico. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de spoorlijn en de genoemde buisleidingen is dan ook noodzakelijk.

De spoorlijn Arnhem-Utrecht heeft geen PR10-6 contour. Dit levert dus geen beperkingen op. Voor de buisleidingen dient volgens de onderstaande kaart een bebouwingsafstand te worden gehanteerd van minimaal 12 meter van de leiding.

De woning zal buiten deze zone gerealiseerd worden. Tevens ligt de weg parallel aan de buisleiding wat een negatief effect heeft op de vluchtmogelijkheden in het geval van een incident. De Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) is om advies gevraagd vanwege het veiligheidsrisico. Dit advies is opgenomen in paragraaf 6.3 van deze toelichting.



Uitsnede uit de risicokaart locatie Dokter Hoolboomweg 3 De Klomp

4.4.3 *Brandweer*

In het kader van de bestemmingsplanherziening voor de Dokter Hoolboomweg 3 is de brandweer Ede om advies gevraagd. De brandweer had geen aanvullende opmerkingen naar aanleiding van voorliggend plan en stemt in met voorliggende bestemmingsplanherziening.

4.5 **Bodem**

4.5.1 *Beleidskader*

In het geval van een bestemmingsplanherziening dient de betreffende bodem geschikt te zijn voor de nieuwe functie. Om na te gaan of dit het geval is kan de bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit.

4.5.2 *Situatie plangebied*

Bij het raadplegen van de bodemkwaliteitskaart (BKK) bleek dat de locatie is gelegen in een (relatief) schoon gebied. Als blijkt dat uit het historisch onderzoek de locatie niet verdacht is van bodemverontreiniging, kan vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

De locatie is gelegen ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Utrecht. Iets ten zuiden van de locatie ligt de Noorderspoorsloot. Van deze sloot is bekend dat het grondlichaam rondom deze sloot (richting Oosten) verontreinigd is met zink. Op deze locatie werkt de sloot afwaterend en niet drainerend waardoor er geen kans is op verontreiniging. Dit wordt ondersteund door een grondwateronderzoek dat ten behoeve van de (destijds geplande) recreatieplas in 1997 is uitgevoerd. Hierbij zijn alleen lichte verontreinigingen aangetroffen.

Verder zijn er geen aanwijzingen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van het laten uitvoeren van bodemonderzoek.

4.6 Water

4.6.1 *Algemeen*

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijk beleid voor water staat beschreven in het Waterplan. Dit plan is een gezamenlijk product van Gemeente Ede, Waterschap Vallei & Eem, Provincie Gelderland en Waterleidingbedrijf Vitens. De belangrijkste uitgangspunten voor de omgang met water, die in het Waterplan worden beschreven zijn:

- Vasthouden, bergen, afvoeren van regenwater.
- Scheiden van vuil en schoon water.
- Verhogen van de kwaliteit van de leefomgeving.

4.6.2 *Advies water*

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.

Riolering vuilwater

Voor de nieuwe woning moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. Het vuile water moet worden aangesloten op de drukriolering in de Dokter Hoolboomweg te De Klomp. Werkzaamheden en kosten voor de drukriolering komen geheel ten laste van de eigenaar/aanvrager.

Riolering regenwater

Het regenwater van het dakvlak moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan.

4.7 Ecologie

4.7.1 *Soortenbescherming*

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. In beginsel is daarvoor de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk.

Situatie plangebied: ecologisch onderzoek Flora- en faunawet ('quickscan')

Om de ecologische waarden in beeld te brengen is een ecologisch onderzoek (een zogenaamde 'quickscan') uitgevoerd door een erkend extern ecologisch adviesbureau. Op basis van de te verwachten effecten van de voorliggende planontwikkeling is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd, door middel van een veldonderzoek. Hierdoor is duidelijk geworden voor welke soorten mogelijk een negatief effect optreedt, en of hiervoor aanvullend onderzoek- dan wel ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet- vereist is.

Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan gevoegd.

Uit de quickscan is het volgende naar voren gekomen:

Huismussen

In het plangebied komen jaarrond beschermde nesten van huismussen voor. De nesten bevinden zich in het woonhuis. De functionaliteit voor huismussen moeten gehandhaafd te worden, zowel tijdens als na de ingreep. Dit houdt concreet in, dat er tijdens en na de sloop van het woonhuis en de nieuwbouw tenminste evenveel geschikte nestmogelijkheden voor huismussen gerealiseerd moeten zijn als er voorafgaand aan de ingreep waren. Het woonhuis zal gehandhaafd blijven tot de nieuwbouw gereed is, én in de nieuwbouw zullen voldoende mogelijkheden voor nestplaatsen aanwezig zijn. Extra maatregelen tijdens de ingreep zijn daarom niet noodzakelijk. In de nieuwe situatie moeten tenminste 30 geschikte nestmogelijkheden voor huismussen aanwezig zijn. Dat kan bijvoorbeeld door het aanbrengen van vogelvides of door de toegang onder pannen te realiseren. Ook geeft de landschappelijke inpassing mogelijkheden voor huismussen.

Vleermuizen

In het woonhuis en de schuur zijn mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Om vast te stellen of in deze gebouwen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn, welke functie deze verblijfplaatsen hebben en welke negatieve effecten de ingreep daarop heeft, is gericht nader onderzoek nodig. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen (april tot september). Het bestemmingsplan wordt uitvoerbaar geacht in het kader van de Flora- en faunawet, omdat de nieuwbouw op een andere locatie zal plaatsvinden dan de sloop. Het bestaande woonhuis zal blijven staan totdat de nieuwbouw gerealiseerd is en er meer duidelijkheid is ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Andere soorten

Met uitzondering van de hierboven genoemde soorten worden naar verwachting geen streng beschermde soorten verstoord door de ingreep. In het algemeen geldt dat de werkzaamheden (slopen en bouwen) ruim buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd. Werkzaamheden moeten altijd zo worden uitgevoerd dat planten en dieren zo min mogelijk worden verstoord.

4.7.2 Gebiedsbescherming

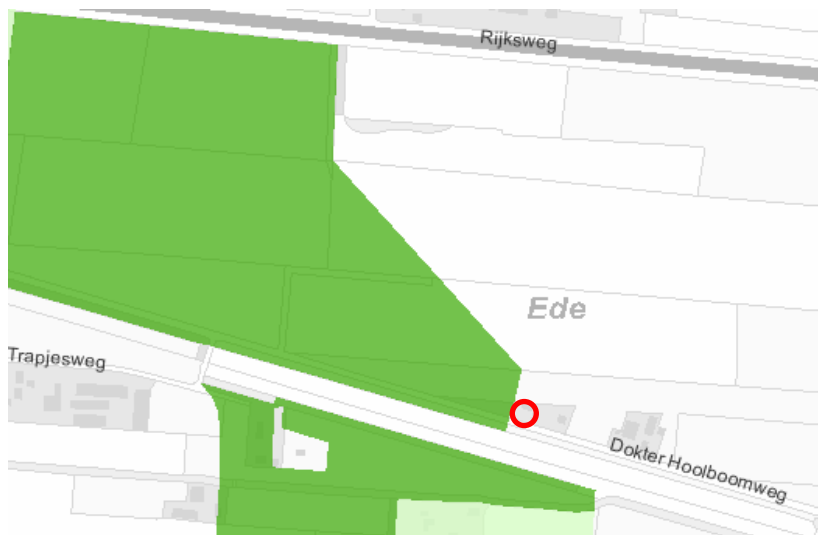
Wettelijk kader

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.

Situatie plangebied

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van het Natura 2000 gebied de Veluwe. Het Natura 2000 gebied wordt beschermd door middel van de Natuurbeschermingswet 1998. Dit beschermingskader is voor voorliggend plan echter vanwege de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied niet aan de orde.

De planlocatie ligt direct oostelijk van de EHS-Natuur. Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in de EHS-natuur. Aangezien dit gedeelte in het geldende bestemmingsplan al een natuurbestemming heeft en deze ook behoud, en het bouwblok buiten de EHS-natuur blijft gelegen, is het beschermingskader van de EHS niet van belang. De EHS kent geen externe werking, zodat nader onderzoek in het kader van de EHS niet noodzakelijk is.



Ligging bestaande bebouwing in plangebied ten opzichte van EHS- natuur

Conclusie

Uit de toetsing aan de groene wetgeving blijkt dat er met betrekking tot voorliggende planontwikkeling aan de Dokter Hoolboomweg 3, geen negatieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van de natuurwaarden die beschermd worden door middel van de EHS, de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Mochten eventuele negatieve effecten naar voren komen uit het aanvullend vleermuizenonderzoek, dan zullen mitigerende maatregelen worden getroffen. Het voorliggend plan wordt daarom uitvoerbaar geacht.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Wettelijk kader en beleid

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).

Situatie plangebied

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, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005)¹, de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek in het Plangebied Interprovinciale Structuur Ede-Veenendaal (ISEV)² en de resultaten van het

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

² Heunks, E., 2003: Plangebied Interprovinciale Structuurstudie Ede-Veenendaal (ISEV), gemeente Ede; een inventariserend archeologisch onderzoek, *RAAP rapport 936*, Amsterdam.

inventariserend archeologisch onderzoek in het plangebied recreatieplas Ede-West³. De twee laatstgenoemde rapporten zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

a. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 1 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen 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. De archeologische verwachting op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle archeologische perioden.



Figuur 1: ligging plangebied in roze kader

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.

Resultaten archeologisch onderzoek

In het verleden zijn in de directe omgeving van het plangebied twee bureau- en inventariserende veldonderzoeken uitgevoerd, te weten in het plangebied Interprovinciale Structuurstudie Ede-Veenendaal (ISEV) en het plangebied recreatieplas Ede-West, dat deel uitmaakt van het ISEV-gebied. Het onderhavige plangebied is eveneens onderdeel van het ISEV-gebied. Derhalve is voor het gebied reeds een bureauonderzoek uitgevoerd. De locatie is echter precies tussen de locaties van de beide booronderzoeken gesitueerd en derhalve niet door middel van een inventariserend veldonderzoek onderzocht.

Bij het booronderzoek in het ISEV gebied is het perceel ten zuiden van het onderhavige plangebied (gescheiden door de spoorlijn) en het perceel vrijwel direct ten oosten van het onderhavige plangebied (gescheiden door nog één ander perceel) onderzocht. Deze percelen bleken geen intacte bodemopbouw meer te kennen. Waarschijnlijk is dit het gevolg van grootschalige zandwinning in het nabije verleden. Over het algemeen betreft het particuliere initiatieven waarbij de grond op perceelsniveau is afgegraven. Op grond hiervan is het waarschijnlijk dat het onderhavige bestemmingsplangebied bij deze grootschalige zandwinning eveneens verstoord is.

In het plangebied recreatieplas Ede-West is eveneens een booronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de percelen direct ten noorden van het onderhavige plangebied onderzocht. Dit perceel kende grotendeels eenzelfde bodemopbouw als de andere omliggende percelen, die bij het ISEV-onderzoek zijn onderzocht. Het betreft voornamelijk A/C profielen met en zonder menglaag: een verstoorde bodemopbouw die waarschijnlijk het gevolg is van de hierboven genoemde grootschalige zandwinning. Eén van de boringen bleek een intacte bodemopbouw te kennen. Het betrof een bekeerdpotprofiel. Deze conclusie komt overeen met de archeologische verwachting: volgens de

³ Heunks, E., 2002: Plangebied recreatieplas Ede-West, gemeente Ede; een inventariserend archeologisch onderzoek, RAAP rapport 818, Amsterdam.

verwachtingskaart is het oostelijk deel van het perceel direct ten noorden van het onderhavige projectgebied gesitueerd in een landschap van dekzandvlakten en dalvormige laagten.

Bij beide onderzoeken zijn archeologische indicatoren in het gebied direct grenzend aan het onderhavige plangebied niet aangetroffen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de vernieuwing en verplaatsing van de bestaande woning en bijgebouwen en het treffen van voorzieningen vanwege het spoorweglawaaï. De nieuwbouw, in totaal circa 185 m², zal op tot dusverre onbebouwde grond worden gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren.

Het projectgebied kent volgens de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek op de omliggende percelen heeft aangetoond dat de hoger gelegen delen van het landschap bij grootschalige zandwinning in het nabije verleden verstoord zijn. Het is waarschijnlijk dat het onderhavige plangebied, dat in het verleden niet door middel van een archeologisch onderzoek is onderzocht, eveneens op deze wijze verstoord is geraakt. Daarenboven zal de nieuwbouw slechts circa 185 m² beslaan (archeologisch onderzoek is pas vanaf 250 m² noodzakelijk).

Conclusie

Gelet op het bovenstaande, zal de uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

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

4.9 Verkeer/parkeren

Voorliggende bestemmingsplanherziening vormt verkeerskundig geen probleem.

Parkeren moet en kan geheel op eigen terrein plaatsvinden. Op locatie is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden. De parkeernorm voor een Café/bar/discotheek/cafetaria in dit gebied bedraagt 6 – 8 parkeerplaatsen per 100m² BVO. Er moeten op het terrein dus 8 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

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

Het perceel Dokter Hoolboomweg 3 te De Klomp krijgt de bestemmingen '*natuur*' en '*wonen*'. Er wordt op de plankaart een bestemmingsvlak opgenomen voor '*wonen*'. Binnen dit vlak is binnen het bouwvlak één woning met een inhoud van maximaal 660 m³ toegestaan en tevens maximaal 75 m² aan bijgebouwen.

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.

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 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 is. 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 hoofdgebouwen op de openbare voorzieningen en dergelijke voor rekening zijn van de initiatiefnemer. De gemeenteraad zal daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Vooroverleg

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 (VGGM).

De VROM-inspectie-Oost heeft aangegeven dat er geen sprake is van rijksbelangen omdat de buisleidingen niet binnen het plangebied zijn gesitueerd en het bouwblok niet binnen de PR 10-6 contour ligt.

Ook speelt er geen provinciaal belang, daarom hoeft de Provincie Gelderland niet om advies te worden gevraagd.

Het Waterschap Vallei&Eem heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

VGGM heeft een aantal opmerkingen gemaakt naar aanleiding van het plan en adviseert het volgende:

1. De blusvoorziening ter hoogte van het plangebied te verbeteren door bijvoorbeeld het plaatsen van een geboorde put in de nabije omgeving;
2. Middels risicocommunicatie mensen informeren over de risico's en wat te doen in geval van een incident om zo de zelfredzaamheid te verhogen;
3. Advies te vragen aan de brandweer Ede over de bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid op planniveau in het kader van de basisbrandweezorg en brandpreventieve zaken.

Reactie gemeente Ede

Verwezen wordt naar de opmerkingen die zijn gemaakt in paragraaf 4.4 *Externe Veiligheid* van dit bestemmingsplan.

Uit die paragraaf blijkt dat de risico's in het kader van externe veiligheid niet onaanvaardbaar zijn. De

risico's zijn daarentegen ook zo klein dat er voor de gemeente geen aanleiding bestaat om nadere eisen te stellen aan de situering van de woning (daargelaten of het bestemmingsplan daarvoor het juiste instrument is). De situatie wordt met de huidige planontwikkeling immers verbeterd ten opzichte van de bestaande situatie, aangezien de woning verder van de risicobron af komt te liggen. Wel wordt initiatiefnemer geïnformeerd over de risico's en de mogelijkheden om de zelfredzaamheid te verhogen. Daarnaast heeft de gemeente voldaan aan het verzoek van Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden door de brandweer Ede om advies te vragen. Daarbij heeft de brandweer aangegeven dat men geen aanleiding zag tot opleggen van aanvullende voorwaarden met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Voor de gemeente Ede zijn de risico's dusdanig laag dat er geen reden is de door VGGM geadviseerde vluchtroutes aan te brengen, zeker omdat de woning in de voorliggende planontwikkeling verder van de spoorlijn af wordt gesitueerd dan in de bestaande situatie.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart t/m 27 april 2011 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen op het plan.