

Toelichting

**Bestemmingsplan
Agrarisch Buitengebied, Ede, Krommesteeg 1**

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Huidig gebruik	3
1.3 Planbeschrijving	3
1.4 Landschappelijke inpassing	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	5
2.1 Provinciaal beleidskader	5
2.2 Gemeentelijk beleidskader	7
2.3 Conclusie	7
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	8
3.1 Milieuzonering	8
3.2 Geluidhinder	9
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Externe veiligheid	11
3.4 Brandweer	11
3.5 Bodem	11
3.6 Water	12
3.7 Soortbescherming	12
3.8. Gebiedsbescherming	13
3.9 Cultuurhistorie en Archeologie	13
Hoofdstuk 4 Juridische opzet	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	16
5.1 Algemeen	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid	16
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Krommesteeg 1 te Ede, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel ligt even ten noorden van de woonwijk Kernhem. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1955.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling omtrent functieverandering van agrarisch naar wonen.

In deze toelichting wordt aangegeven hoe aan het geldende beleid is voldaan en tevens is het een weergave van de aanleiding en onderzoeksresultaten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

1.2 Huidig gebruik

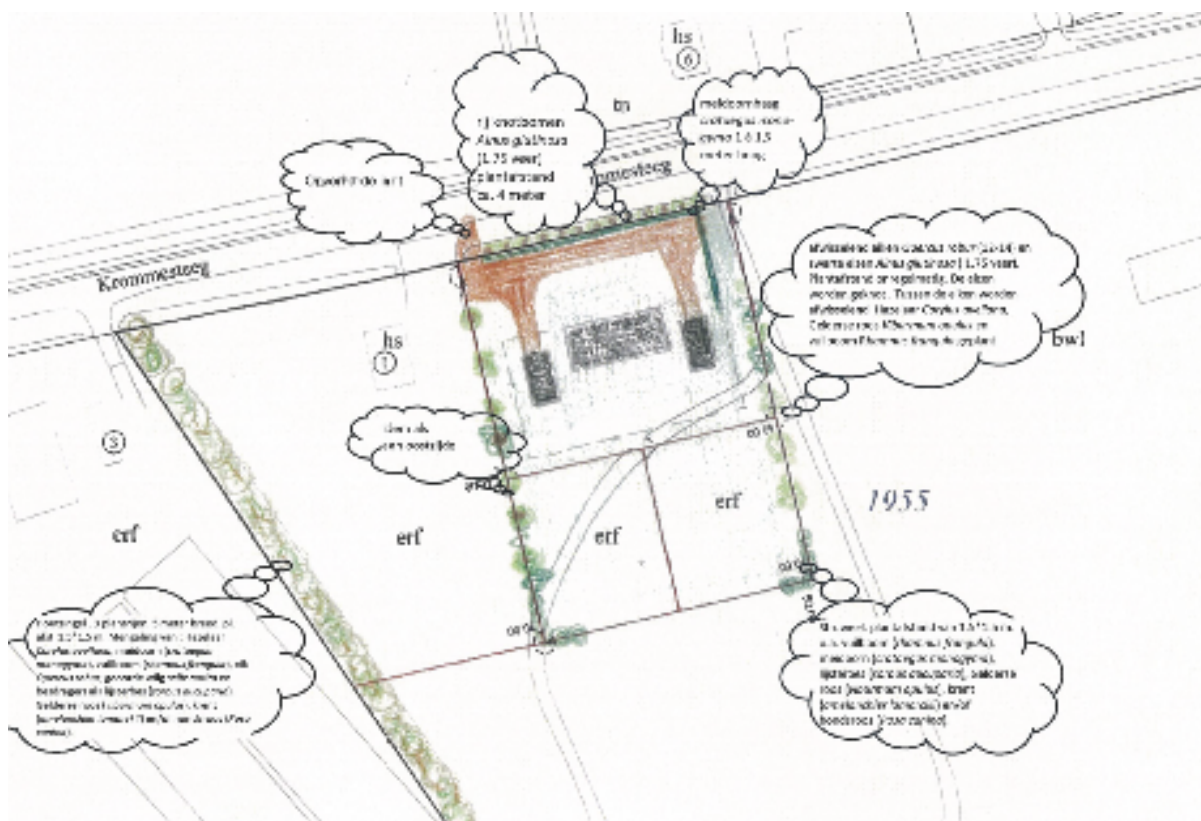
In het geldende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel een agrarische bestemming. Op het perceel is op dit moment circa 2.000 m² aan bebouwing aanwezig. Er is geen bedrijfswoning aanwezig.

1.3 Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van een woongebouw met daarin twee wooneenheden met een inhoud van maximaal 880 m³. Per wooneenheid kan maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het perceel wordt als volgt ingepast.



Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*.

Het perceel ligt in het heide- en broekontginningenlandschap. Voor de bebouwing en beplanting is een inrichtingsvoorstel gemaakt "inrichtingsplan Krommesteeg 1 07042014". Het is een mooi plan.

- er is sprake van aansluiting bij bestaande bebouwing langs de Krommesteeg. Het overige deel van de wei blijft hierdoor vrij
- de bestaande bedrijven en woningen aan de overzijde van de weg houden vrij uitzicht
- er is sprake van een compact erf: woningen en bijgebouwen zijn met één inrit te bereiken.
- Gekozen is voor een woongebouw evenwijdig aan de weg, als een tweekapper. Omdat er op dit erf geen bestaande woning is, is het niet mogelijk het woongebouw "in de tweede rang" te plaatsen. Deze oplossing is landschappelijk acceptabel.
- het erf wordt fraai omzoomd door streekeigen bomen. Aan de wegkant komt een landelijke uitstraling door de rij knotbomen. Een meidoornhaag ligt om de voortuin en voorkomt een aparte inrit voor de meest oostelijke woning. Dit alles maakt het tot een fraai erf in het heide- en broekontginningenlandschap.
- De bestaande en nieuwe beplanting aan de west- en zuidkant van de wei zorgen voor een versterking van het landschap.

Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast. Geconcludeerd kan worden dat de ingediende inrichting van het perceel voldoet aan de eisen die vanuit beeldkwaliteit gesteld worden. De landschappelijke inpassing voor het perceel zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1. *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 zal worden gesloopt. Agrarische bebouwing zal worden uitgesloten. Door de sloop van ruim 2.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één woongebouw met daarin twee wooneenheden wordt gebouwd, zal de hoeveelheid bebouwd oppervlak sterk verminderen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging niet toenemen maar 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.

2.1.2. 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.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (middels een afwijkmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Krommesteeg 1 wordt één één woongebouw met daarin twee wooneenheden met een inhoud van maximaal 880 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.

2.1.3 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 nieuwe vestiging 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 *landbouwonwikkelingsgebied (LOG)* ligt het primaat op landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwe vestiging van intensieve

veehouderij. Zoals te lezen is in de regionale beleidsinvulling worden nieuwe woongebouwen niet in het landbouwontwikkelingsgebied toegestaan.

Het perceel waar de woningen worden toegevoegd, is gelegen in het verwevingsgebied. 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.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Bestemmingsplan "Agrarisch Buitengebied"

Het perceel Krommesteeg 1 ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede (1994). Het perceel heeft de bestemming *agrarisch*. Omdat er twee (burger)woningen worden toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.2.2 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. De visie stelt dat in het agrarisch gebied van de gemeente Ede sprake is van een zeer sterke dynamiek. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven in hoog tempo af. De Structuurvisie Buitengebied Ede geeft aan hoe de gemeente de kansen op ontwikkeling op elkaar kan afstemmen en in positieve zin kan oppakken, stimuleren en belemmeringen kan wegnemen.

De structuurvisie sluit als het gaat om functieverandering aan bij voornoemde documenten, zoals het regiobeleid en het Reconstructieplan. De structuurvisie stelt dat de ontwikkeling van landelijk wonen als doel heeft de landschapskwaliteit te verbeteren.

De structuurvisie stelt dat de toename van verstedelijking van het landelijke gebied gecompenseerd dient te worden door investeringen in de groene ruimte. Hiervoor is een zogenaamd landschapsfonds ingesteld. Het landschapsfonds wordt gevoed door een financiële bijdrage per m² of m³ verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m³ op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woongebouw van 880 m³. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 8.800,-. Dit bedrag wordt gebruikt voor een aantal concrete projecten ten behoeve van de landschappelijke versterking van het buitengebied in Ede.

Aangezien voldaan is aan voorgaande betaling aan het landschapsfonds kan worden gesteld dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de opgenomen beleidsuitgangspunten in de structuurvisie.

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Krommesteeg 1 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past echter niet binnen de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten

In deze toelichting wordt aandacht besteed aan alle relevante onderzoeksaspecten. Zo wordt ingegaan op milieuhygiënische aspecten, zoals bodemkwaliteit, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geur. Verder worden zaken als water, natuur en landschap, cultuurhistorie en archeologie behandeld. Bij behandeling van deze aspecten, wordt indien van toepassing, het wettelijke of het beleidskader aangegeven en worden de resultaten van de verrichte onderzoeken behandeld.

3.1 Milieuzonering

3.1.1 *Wettelijk kader*

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het toevoegen van een milieugevoelige functie kan een negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsruimte van omliggende (agrarische)bedrijven. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft daarom de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” opgesteld voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. In deze tabel zijn de dichtstbijzijnde woningen en bedrijven met bijbehorende afstanden volgens de afstandentabel van de VNG-handreiking weergegeven.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

3.1.2 *Situatie plangebied*

De omgeving van Krommesteeg 1 is als volgt te beschrijven. Noordelijk van de locatie liggen enkele burgerwoningen aan Krommesteeg 2, 4 en 6, verder is op nummer 8 een agrarisch bedrijf aanwezig op circa 80 meter afstand van het plangebied. Westelijk van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf aan Krommesteeg 3 op circa 50 meter. Oostelijk van het plangebied liggen agrarische bedrijven aan de Lunterseweg 21 en 48 op ruim 120 meter. Aan de Lunterseweg 25 is een kerkgebouw van de gereformeerde gemeente gerealiseerd. Verder is er aan de Lunterseweg 31 een installatiebedrijf aanwezig.

Geurhinder (individueel)

Geurhinder bij veehouderijen wordt getoetst op basis van de wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). deze wetgeving geeft naast geurnormen ook afstandseisen. Een ruimte-voor-ruimte woning die na 26 maart 2000 in samenhang met het beëindigen van het agrarisch bedrijf is gerealiseerd wordt volgens de Wvg ook beschermd als een woning behorende bij een agrarisch bedrijf. Dit houdt in dat de afstand tussen het gevoelige object en het agrarische bedrijf minimaal 50 meter van het dichtstbijzijnde emssiepunt moet bedragen. Daar het bedrijf binnen het toegewezen bouwvlak dit mag ontwikkelen wordt vanaf de bouwvlakgrens gemeten. Gemeten vanaf het bedrijf aan de Krommesteeg 3 blijkt de nieuwe woning op meer dan 50 meter van de pluimveestal van Krommesteeg 3 te liggen. De huidige bedrijfswoning van krommesteeg 1 is echter op minder dan 50 meter van de pluimveestal gelegen. Dit betekent dat dit bedrijf op slot zit. Dit is echter een reeds bestaande situatie.

Geluid

Uitgaande van de adviesafstanden van de VNG publicatie zal er geen geluidhinder op de woningen te verwachten zijn.

Risico

Risico is niet aan de orde.

Fijnstof

In de Wet luchtkwaliteit zijn normen opgenomen voor de maximale concentraties van diverse schadelijke stoffen in de lucht.

De Grenswaarden zijn:

- jaargemiddelde concentratie: 40 µg/m³;

- vierentwintig-uurgemiddelde concentratie, welke maximaal 35 keer per kalenderjaar mag worden overschreden: 50 µg/m³.

De grenswaarden gelden op gevoelige objecten (bv. Woningen).

Gelet op de aard van het bedrijf aan de Krommesteeg 3 is er sprake van een relevante uitstoot naar de lucht van met name fijnstof. Wij hebben daarom met het model ISL3a berekend wat de bijdrage van het bedrijf aan de totale concentratie fijn stof ter plaatse is. Uit deze berekening blijkt dat de concentratie op de meest belaste gevoelige locatie (bv. een woning van derden of een voor het publiek toegankelijke verblijfslocatie) 26,56 µg/m³ is. Het berekende aantal dagen van waarop de concentratie meer dan 50 µg/m³ is (gecorrigeerd voor zeezout) bedraagt 17,3. Hierbij is rekening gehouden met de zeezoutcorrectie.

Uit de berekening blijkt dat er aan de Wet luchtkwaliteit wordt voldaan.

gegenereerd met ISL3a Versie 2012-1 , Rekenhart Release 5 juli 2012

(c) N.V. Kema

Gebiedsgegevens

Naam van deze berekening: krommestg 1a Berekend op: 2013/05/07 17:15:55
 Project: Krommesteeg 1
 RD X coördinaat: 172 189 Lengte X: 250 Aantal Gridpunten X: 11
 RD Y coördinaat: 452 061 Breedte Y: 250 Aantal Gridpunten Y: 11
 Berekende ruwheid: 0.22 Eigen ruwheid: Eigen ruwheid: 0.00
 Type Berekening: PM10 Rekenjaar: 2013
 Soort Berekening: Contour Toets afstand: n.v.t. Onderlinge afstand: n.v.t.
 Uitvoer directory: G:\app\adviezen ROKrommesteeg 1

Te beschermen object	RD X Coord.	RD Y Coord.	Concentratie	Overschrijding
Naam:	[m]	[m]	[microgram/m ³]	[dagen]
nieuwe woning krommestg 1a	172 302	452 192	26.56	19.3

Brongegevens	
Naam : stal E	Type: AB
RD X Coord.: 172 271	RD Y Coord.: 452 101
	Emissie: 0.02664
hoogte van emissiepunt: 20.00	hoogte van gebouw: 20.0
verticale uittreesnelheid: 4.00	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 248
diameter van emissiepunt: 0.50	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 452 128
temperatuur van emisstroom: 285.00	lengte van gebouw: 0.00
	breedte van gebouw: 16.00
	orientatie van gebouw: 126.00
Naam : stalD	Type: AB
RD X Coord.: 172 221	RD Y Coord.: 452 124
	Emissie: 0.00358
hoogte van emissiepunt: 2.00	hoogte van gebouw: 2.0
verticale uittreesnelheid: 4.00	X-coord. zwaartepunt van gebouw: 172 228
diameter van emissiepunt: 0.50	Y-coord. zwaartepunt van gebouw: 452 125
temperatuur van emisstroom: 285.00	lengte van gebouw: 55.00
	breedte van gebouw: 16.00
	orientatie van gebouw: 126.00

3.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan.

3.2 Geluidhinder

3.2.1 Wettelijk kader

Sinds het eind van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet biedt onder andere geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en

industrielawaai door middel van zonering. De Wgh is daarom sterk gelinkt aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder houdt in dat langs verkeers- en spoorwegen en rond gezoneerde industrieterreinen een planologisch aandachtsgebied (de zone) ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) de aanleg van een (spoor)weg of industrieterrein wordt mogelijk gemaakt;
- indien middels een ruimtelijk besluit (bestemmingsplan/projectbesluit) een geluidsgevoelige bestemming in de zone wordt mogelijk gemaakt;
- indien een reconstructie/wijziging aan een bestaande (spoor)weg (al dan niet in combinatie met een ruimtelijk besluit) wordt doorgevoerd.

3.2.2 Situatie plangebied

Het plangebied valt binnen de zone van de Krommesteeg (60 km/uur) en de Lunterseweg (80 km/uur). De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Voor de bestaande woning hoeft daarom geen toetsing aan de Wgh plaats te vinden. De geluidsbelasting van de twee nieuwe woningen moet wel worden getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder. Voor deze woningen geldt een voorkeurswaarde van 48 dB en een maximale ontheffingswaarde van 53 dB per wegvak.

De geluidsbelasting van de nieuwe woningen vanwege de Krommesteeg en de Lunterseweg is berekend (zie bijgevoegd akoestisch onderzoek met kenmerk E13.008 van 8 mei 2013). Uit het onderzoek volgt dat voor zowel de Lunterseweg als de Krommesteeg ter plaatse van de nieuwe woningen wordt voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde.

3.2.3 Conclusie

Het aspect verkeerslawaai vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en de realisatie van de woningen.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Wettelijk kader

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM-grens 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

3.3.2 Situatie plangebied

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties ligt op 1.500 woningen. De realisatie van de twee extra woningen draagt daarom niet in betekende mate bij aan de lokale luchtkwaliteit. Daarnaast heeft het beëindigen van de agrarische activiteiten een positief effect op met name de concentraties PM₁₀ in de directe omgeving. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het planologisch mogelijk maken van de woningen.

3.3.3 Conclusie

Onderzoek naar de lokale luchtkwaliteit en toetsing aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer is niet nodig.

3.4 Externe veiligheid

3.4.1 Wettelijk kader

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

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

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

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

3.4.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. De afstand van de meest nabijgelegen risicobron (buisleiding langs de N224) bedraagt meer dan 900 meter. Het plangebied valt daarmee ruimschoots buiten het invloedsgebied van de buisleiding. Er vindt geen relevante hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen plaats over de omliggende wegen. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor dit initiatief.

3.4.3 Conclusie

Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

3.4 Brandweer

3.4.1 Beleidskader

Ruimtelijke plannen worden beoordeeld aan de voorwaarden gesteld in de 'handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' een uitgave van de NVBR, september 2003. In 1997 heeft het college van de gemeente Ede daarnaast het 'Brandweezorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.4.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.5 Bodem

3.5.1 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 bodemkwaliteitskaart (BKK) van de gemeente Ede worden geraadpleegd en historisch onderzoek worden uitgevoerd. Beide instrumenten geven inzicht in de te verwachten bodemkwaliteit. Indien blijkt dat een locatie 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. Hierdoor bestaat de kans dat de bodemkwaliteit op de betreffende locatie van een slechtere kwaliteit is als op basis van de bodemkwaliteitskaart verondersteld mag worden. Als de aanvrager van de 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.

3.5.2 *Situatie plangebied*

Op de locatie is al bodemonderzoek uitgevoerd. (VINK, kenmerk M06-264 van 18 januari 2007).

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond licht vervuild is met zink en PAK. In de ondergrond is geen van de onderzochte stoffen verhoogd waargenomen. Het grondwater bevat een sterk verhoogd gehalte zink alsmede een matig verhoogd gehalte koper en licht verhoogde gehalten cadmium, chroom, kwik, lood en nikkel.

Vanwege het feit dat de bedrijfsbebouwing asbesthoudend dakbeschoot bevat is ook een onderzoek naar asbest in de bodem rondom de schuren uitgevoerd. Vanwege de aanwezigheid van een inrit naar het perceel en een landbouwweggetje rondom het perceel is het asbestonderzoek uitgebreid met deze locaties.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat rondom de schuren geen sprake is van een vervuiling met asbest. Ter plaatse van de inrit en het landbouwweggetje wordt de restconcentratienorm wel overschreden. Daarom is hier sanering noodzakelijk.

De inrit en de landbouwweg zijn echter gelegen buiten de te realiseren woningen en tuinen. Daarom is sanering voor de planwijziging niet noodzakelijk. Op basis van de resultaten van de onderzoeken is de bodem ter plaatse geschikt voor het beoogde gebruik.

3.5.3 *Conclusie*

Het plan voldoet aan de voorwaarden en is uitvoerbaar.

3.6 **Water**

3.6.1 *Algemeen*

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

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

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

3.6.2. *Conclusie:*

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

3.7 **Soortbescherming**

3.7.1 *Wettelijk kader*

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetswijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming nodig hebben. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

3.7.2 *Situatie plangebied*

Dit voorjaar is er door adviesbureau Mertens nader onderzoek gedaan naar de soorten kerk-, steenuil en vleermuizen. Onderzoek naar uilen dient altijd te worden uitgevoerd in het vroeger voorjaar van begin februari tot met half maart. Daarbij dient het geluid van de uilen te worden afgespeeld. Dit is in het onderzoek niet uitgevoerd. Er is daarom mogelijk een onvolledig beeld ontstaan van het voorkomen van uilen binnen het plangebied door het onderzoek. Omdat het een keim plangebied

betreft kan er ook worden volstaan met sporenonderzoek. Hieruit is gebleken dat er geen sporen van uilen zijn aangetroffen.

3.7.3 Conclusie

Als bovenstaande maatregelen worden uitgevoerd zijn er geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

3.8. Gebiedsbescherming

3.8.1. Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrictlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten.

Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

3.8.2. Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft daarom geen negatief effect op de beschermde natuurgebieden. De natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS is vormen daarom geen belemmering voor de voorgenomen ingreep.

3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

3.9.1. 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).

3.9.2. 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 en de resultaten van het inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen dat in het plangebied heeft plaatsgevonden.²

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplan archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een inventariserend veldonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd.

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 Sophie, G., 2006: Krommesteeg 1, Ede. Een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van boringen. *ADC rapport 865*, Amersfoort.

Uit totaal 37 boringen, verspreid over het gehele perceel, is gebleken dat het terrein is opgebouwd uit een combinatie van (restanten van) goordeerddgronden (AC-horizont) en een laarpodolbodem. De laarpodzolgronden komen hoofdzakelijk voor in het centrum, met enkele uitlopers naar de randen. Bepaalde delen van het terrein kennen een verstoorde bodemopbouw, voornamelijk geconcentreerd rondom het bestaande erf.

Bij het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een directe mogelijkheid tot de realisatie van een functiewisseling, waarbij de bestaande agrarische bebouwing wordt gesloopt en één of twee nieuwe woningen zullen worden gerealiseerd. Nieuwbouw kan mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden verstoren. Om uit te sluiten of het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau nader archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek heeft uitgewezen dat grote delen van het terrein een intacte bodemopbouw kent. De archeologische verwachting in dit gebied is middelhoog. Vervolgonderzoek in de vorm van een waarderend proefsleuvenonderzoek is op het terrein niet evenredig, daar met de verwachte hoge dichtheid aan archeologische resten, indicatoren hadden moeten zijn aangetroffen. Daarnaast is de ondergrond plaatselijk door ploegen, aanleg- en bouwwerkzaamheden in het verleden vermoedelijk tot in het archeologisch niveau verstoord. Tenslotte is het waarschijnlijk dat de verstoringswerkzaamheden op het terrein niet zeer groot zullen zijn en eventuele archeologische resten vermoedelijk niet onevenredig zullen worden geschaad. Daarom is aan de gronden met een hoge archeologische verwachting een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toegekend.

De in het plangebied aanwezige archeologische (verwachtings)waarden worden beschermd met behulp van een medebestemming 'Waarde-Archeologie' met daaraan gekoppeld een vergunningstelsel. Beoogde ontwikkelingen groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld 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.

3.9.3. Conclusie

In het plangebied uitgevoerd archeologisch bureau- en karterend booronderzoek heeft duidelijk gemaakt dat enkele delen van het bestemmingsplangebied een verstoorte bodemopbouw kennen. Hier is de archeologische verwachting bijgesteld van hoog naar laag. Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in dit deel van het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt hier niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal hier niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de planuitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Zo wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen weergegeven. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens en figuren).

De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied betreft een wijziging van de verbeelding.

4.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

4.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen opgenomen.

Binnen de bestemming "Wonen" zijn is een woongebouw toegestaan met een maximale inhoud van 880 m³ en 50 m² aan bijgebouwen per wooneenheid.

Binnen de bestemming "agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ontwerp voor een bestemmingsplan dient onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

In artikel 6.12 van de Wro is gesteld dat de gemeenteraad voor bepaalde bouwplannen een exploitatieplan dient vast te stellen. Dit moet onder andere als er sprake is van de bouw van één of meer woningen, zoals in voorliggend plan het geval. Als de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn, kan de gemeenteraad echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De ontwikkeling vindt geheel plaats op particuliere grond. Tevens is een privaatrechtelijke overeenkomst opgesteld waarin is gesteld dat eventuele planschade voor rekening is van de aanvrager. Er zijn voor de gemeente daarom verder geen kosten. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat het plan financieel niet uitvoerbaar is.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. Ook wordt advies gevraagd aan Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM).

De provincie en de VROM-inspectie hebben aangegeven dat dit voor wijzigingsplannen niet nodig is. Instemming heeft immers al plaatsgevonden bij de vaststelling van bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied. Het plan is daarom slechts toegezonden aan Waterschap Vallei en Eem en de VGGM. Beide instanties hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft voor het maken van opmerkingen.