

Toelichting

Bestemmingsplan

Agrarisch Buitengebied, Bennekom, Dijkgraaf (tegenover 19) en Langesteeg 25

Functieverandering van agrarisch naar wonen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1 Planbeschrijving	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Huidig gebruik	4
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Landschappelijke inpassing	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	7
2.1 Provinciaal beleidskader	7
2.2 Gemeentelijk beleidskader	9
2.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 3 Onderzoeksresultaten	10
3.1 Milieuzonering	10
3.2 Geluidhinder	10
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Externe veiligheid	12
3.6 Bodem	13
3.7 Water	14
3.8 Soortbescherming	14
3.9. Gebiedsbescherming	15
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie	15

Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

1.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is een uitwerking van de zoekzone landschappelijke versterking. Binnen deze zoekzone mag op kleinschalig niveau woningbouw worden toegestaan in combinatie met het versterken van het landschap. De woningbouw is gesitueerd op een perceel in de nabijheid van het buurtschap De Kraats op het perceel Veendersteeg/Dijkgraaf ongenummerd (tegenover nummer 19). Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Bennekom, sectie F, nummers 1424 en 1725. Deze locatie wordt in vervolg de woningbouwlocatie genoemd.



Figuur 1: Perceel Veendersteeg/Dijkgraaf, Bennekom, buurtschap De Kraats

Voor het uitwerken van de zoekzone landschappelijke versterking is een gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede opgesteld. Dit gebiedsplan valt uiteen in twee fasen. De eerste fase heeft betrekking op het versterken van natuur en landschap en op het creëren van ruimte voor bouwrechten die ontstaan door functieveranderingen van agrarische bouwpercelen. Deze ruimte is uitsluitend gecreëerd in bestaande buurtschappen binnen de zoekzone landschappelijke versterking. Het buurtschap De Kraats ligt in de zoekzone landschappelijke versterking. Op die manier wordt verrommeling in het buitengebied tegengegaan doordat de verstedelijking gebundeld wordt gerealiseerd.

Op de woningbouwlocatie wordt een bouwrecht geëffectueerd uit een functieveranderingen van een agrarische bouwperceel. Het gaat om het perceel Langesteeg 25 te Bennekom (kadastraal bekend als gemeente Bennekom, sectie F, nummers 1272 en 1554). Deze locatie wordt in het vervolg de slooplocatie genoemd.



Figuur 2: Langesteeg 25, Bennekom

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

De woningbouwlocatie maakt op dit moment onderdeel uit van agrarische cultuurgrond. Bebouwingsmogelijkheden op dit perceel zijn op dit moment volgens het bestemmingsplan uitgesloten.

Op het perceel Langesteeg 25 is een agrarisch bedrijf gevestigd. Volgens het bestemmingsplan heeft de agrariër de mogelijkheid om een bouwvlak van 1 hectare voor de helft te bebouwen. Op dit moment is de totale oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing 1.580 m².

1.3 Planbeschrijving

Het voorliggende plan gaat primair om het uitwerken van de zoekzone landschappelijke versterking. Eén bouwrecht uit een functieverandering van een voormalig agrarisch bouwperceel zal verplaatst worden naar de woningbouwlocatie aan de Dijkgraaf. Op het perceel wordt een woning gebouwd, bestemd voor de huisvesting van één huishouden. De woning heeft een maximale inhoudmaat van 660 m³. Bij de woningen mag maximaal 75 m² aan bijgebouwen gebouwd worden.

Op de slooplocatie (Langesteeg 25 te Bennekom) wordt de agrarische bedrijvigheid beëindigd en de aanwezige bedrijfsopstallen gesloopt. Het is niet gewenst om het ontstane bouwecht uit de functieverandering ter plaatse te effectueren. De bedrijfswoningen op de slooplocaties blijft gehandhaafd. De bestaande bedrijfswoning wordt als reguliere woningen bestemd. Ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden de gronden bestemd als agrarische cultuurgrond.

Het plan voorziet in de bouw van één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m³ op het perceel Dijkgraaf ongenummerd (tegenover 19) te Bennekom. Ook wordt naast deze woning een faunatoren mogelijk gemaakt.

Op het perceel Langesteeg 25 wordt alleen gesloopt. De agrarische bedrijfsbebouwing verdwijnt en alleen de bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Deze krijgt een woonbestemming. Bij de woning wordt 200 m² aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de verruimde mogelijkheden om sloopmeters in te zetten conform de nadere invulling van het regionale functieveranderingsbeleid.

1.4 Landschappelijke inpassing

Woningbouwlocatie

Het initiatief leidt ertoe dat op een prominente plaats binnen het buurtschap 'De Kraats' op een natuurlijke wijze een woning wordt toegevoegd. De locatie is karakteristiek omdat het ligt in het verlengde van de Krommesteeg. Dat is een oud lint in het kampenlandschap. De nieuwe woning zorgt voor een betere begrenzing van de open ruimte aan de westkant door de fraaie ensemble van woning met achterliggend bijgebouw met hagen om de tuin en een losse fruitboomgaard. De bestaande zware beplanting langs de Dijkgraaf blijft gehandhaafd en aan de zuidkant wordt de open ruimte begrensd door nieuwe beplanting. De faunatoren geeft extra betekenis aan de locatie en zorgt voor een stukje extra functionele kwaliteit voor het buurtschap.

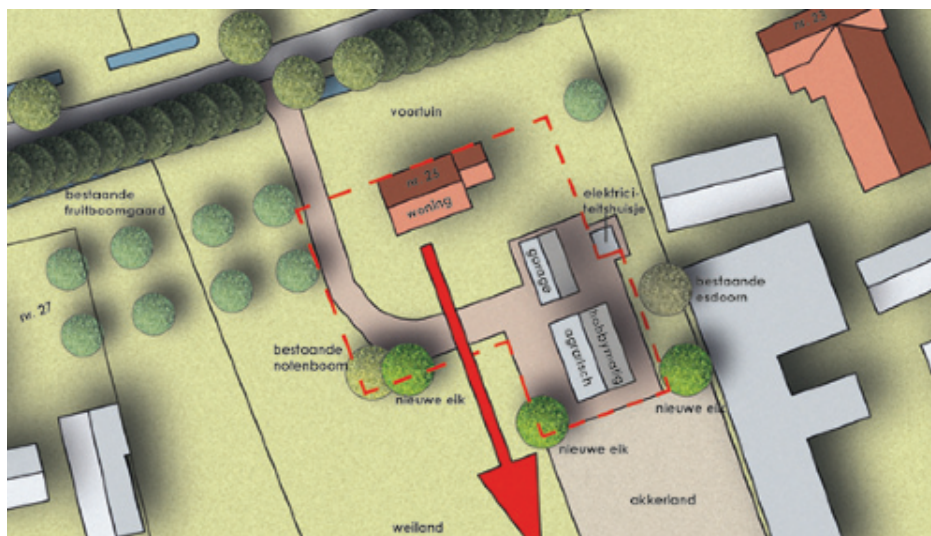
De woning versterkt de entree van het dorp en gewenste zichtlijnen blijven behouden. Er is sprake van een zorgvuldige inrichting, door het gebruik van streekeigen landschappelijke elementen en het herstel van de karakteristiek steilrand.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing Woningbouwlocatie

Slooplocatie

Het bestaande erf kent vanwege de hagen, een solitaire boom in de voortuin, bomen achter op het erf en - deels eigen, deels aangrenzend - een fruitboomgaard. Een notenboom en esdoorn blijven gehandhaafd. De bestaande bomen achter op het erf worden gekapt omdat ze te dicht op de te slopen schuren staan, of in de toekomst het gebruik als akkerland teveel beperken. Ter vervanging worden drie eiken aangeplant op de zuidelijke erfgrans, waarbij het uitzicht vanuit de woning naar het zuiden in stand blijft.



Figuur 4: Landschappelijke inpassing slooplocatie

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Provinciaal beleidskader

2.1.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

De regels in een ruimtelijke verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) staan regels over onderwerpen die van provinciaal belang zijn.

In de Ruimtelijke Verordening is opgenomen dat in het buitengebied nieuwe bebouwing uitsluitend is toegestaan in de verschillende zoekzones, waaronder de zoekzone landschappelijke versterking.

Gelet op het feit dat het voorliggend plan is gelegen in de zoekzone landschappelijke versterking is het niet in strijd met de Ruimtelijke Verordening.

2.1.2 Streekplanuitwerking Zoekzones landschappelijke versterking

Voor de invulling en/of uitwerking van de zoekzone landschappelijke versterking moet rekening gehouden worden met de eisen uit de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking. In de streekplanuitwerking is aangegeven dat de planologische uitwerking van een zoekzone landschappelijke versterking uitsluitend plaatsvinden als daar een door de provincie geaccordeerd gebiedsplan aan ten gronslag ligt. Dit gebiedsplan is in mei 2012 door de gemeenteraad vastgesteld en in juni 2012 door de provincie geaccordeerd.

Het bestemmingsplan is zodoende opgesteld in lijn met de Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

2.1.3 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

In het Streekplan 2005 hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om het provinciale functieveranderingsbeleid in regionaal verband nader uit te werken. De Regio FoodValley heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt door de *regionale beleidsinvulling voor functieverandering en nevenactiviteiten (4 april 2008)* vast te stellen.

In de kern komt de beleidsinvulling neer op de volgende staffeling voor het slopen van voormalige agrarische bebouwing in relatie tot de nieuwbouw van woningen.:

- bij meer dan 1.000 m² 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 woning maximaal 1.500 m² bedragen.

Daarnaast is in de regionale beleidsinvulling opgenomen dat, indien er sprake is van een kwetsbaar gebied of van gebieden waar een woonfunctie teveel belemmeringen aan de omgeving oplegt (aan bestaande functies), bouwvolumes ook naar zoekzones stedelijke functies, zoekzones landschappelijke versterking en/of gebieden waarvoor een door GS goedgekeurd gebiedsplan ligt, verplaatst kunnen worden. Voor gemeente Ede is dit uitgewerkt in het Ontwikkelingsplan Buitengebied Ede (zie paragraaf 2.2.2) en in het 'gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede' (zie paragraaf 2.2.3).

Op de slooplocatie is meer dan 1.500 m² agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing kan een woning teruggebouwd worden.

Het is echter niet mogelijk of wenselijk om op deze locatie een woning toe te voegen. Omdat het niet mogelijk is om de bouwrechten op de slooplocatie zelf te realiseren, wordt het recht verplaatst naar de zoekzone landschappelijke versterking. Dit vloeit voort uit de keuze die is gemaakt in het eerder genoemde gebiedsplan.

In de voorgaande bestemmingsplannen Agrarisch Buitengebied 2012 was een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om de inhoud van de woning te vergroten met tien procent. Omdat deze afwijkingsbevoegdheid altijd aangewend werd is bepaald dat de maximale inhoudsmaten van de woningen 660 m³ mag zijn. Om die redenen is de maximale inhoudsmaat van de woningen niet 600 m³ maar 660 m³.

2.2 Gemeentelijk beleidskader

2.2.1 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied Ede (2011) geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkelingen die zich in het buitengebied van Ede voordoen. In de structuurvisie Buitengebied Ede wordt melding gemaakt van de zoekzone voor landschappelijke versterking.

Daarbij wordt de link gelegd met het feit dat de gemeente in het kader van de regionale beleidsinvulling in de landbouwon ontwikkelingsgebieden, in de waardevolle (open) landschappen en op de engen wil de bouw van nieuwe woningen, die gebouwd mogen worden in het kader van functieveranderingen, vermijden. In dergelijke gevallen moet de eigenaar wel de mogelijkheid krijgen het verworven bouwrecht elders te verzilveren. Daarvoor moet de zoekzone landschappelijke versterking uitgewerkt worden. Middels een gebiedsplan wil de gemeente de zoekzone zodanig invullen dat de verworven bouwrechten bij de buurtschappen verzilverd kunnen worden. Alleen de buiten het landbouwon ontwikkelingsgebied gelegen buurtschappen komen hiervoor in aanmerking.

Op basis van verschillende ruimtelijke uitgangspunten kondigt de structuurvisie een visie aan ter invulling van de zoekzone landschappelijke versterking. Middels het vaststellen van het gebiedsplan is voorzien in de bedoelde visie.

2.2.2 Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking Ede (eerste fase)

Met het gebiedsplan wil de gemeente in de zoekzones landschappelijke versterking natuur en landschap versterken en ruimte creëren voor bouwrechten voor woningen afkomstig uit het functieveranderingsbeleid. Deze stedelijke ontwikkelingen wil de gemeente op een dusdanige manier inpassen dat het ten goede komt aan de landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het gebiedsplan geeft tevens duidelijkheid waar deze ontwikkelingen wel en niet mogen plaatsvinden en hoe inpassing, compensatie en verevening plaats moeten vinden. Tevens wordt nogmaals vastgesteld dat uitsluitend gebouwd mag worden in buurtschappen

Bij de uitwerking van het gebiedsplan is tevens voorgesteld om de begrenzing van de zoekzone landschappelijke versterking aan te passen. De provincie heeft deze aanpassing geaccordeerd in hetzelfde besluit waarmee het gebiedsplan werd vastgesteld.

De gebiedsvisie geeft aan dat binnen de zoekzones landschappelijke versterking alleen gebouwd mag worden binnen de daarvoor aangewezen buurtschappen. Dit zijn de volgende buurtschappen: Postweg, Meulunteren, de Kraats, De Venen en de Valk.

In het gebiedsplan worden de kwaliteiten per buurtschap omschreven. Ook wordt aangegeven waar kwaliteitswinst is te behalen. Voor het buurtschap De Kraats is de volgende tekst in het gebiedsplan opgenomen:

Kwaliteitswinst is te halen door: Het versterken van de landschappelijke lijnen rondom het buurtschap. Het versterken van de entrees van het buurtschap. Het aanbrengen van een toegevoegde (belevings-, gebruiks- en toekomst)waarde: bv openbare ruimte, trapveld, robuust landschapselement. Het versterken van de gemeenschappelijkheid van de weide in beeld en gebruik. Het respecteren van de zichtlijnen vanuit De Kraats over de bolle akkers.

Verder geldt bij het bouwen in buurtschappen een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden is dat elk van deze buurtschappen niet meer dan circa 25% mag groeien. Per buurtschap wordt

uitgegaan van maximaal circa vijf tot acht woningen in de komende tien jaar. Bij vijf woningen gaat het om vijf grote woningen: maximaal 660 kubieke meter per woning. Bij acht woningen gaat het om een menging van grotere woningen en kleinere woningen. Deze keuze komt ongeveer overeen met maximaal 25% uitbreiding van de bebouwing per buurtschap.

Daarnaast gelden er nog een aantal voorwaarden:

1. Er moet sprake zijn van het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen, zoals gebruikelijk bij functieverandering naar wonen. Het is niet wenselijk of mogelijk dat het door de sloop van agrarische bebouwing onstane bouwrecht ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijfsperceel wordt gebouwd.
2. Er dient sprake te zijn van een goede inpassing van de nieuwe bebouwing, zodat deze aansluit bij de landschappelijke en stedenbouwkundige karakteristieken van het buurtschap, is vereist. Ontwerp en materiaal van de woning moet passen in het landschap en de aankleding van het erf sluit aan op het landschap.
3. Naast de gebruikelijke inpassing wordt tevens extra compensatie gevraagd. Dit betekent het aanleggen van een extra stuk natuur en landschap aansluitend aan het erf of elders in de zoekzones landschappelijke versterking. De compensatie is voldoende als voldaan wordt aan de 10-punten eis. Dit betekent bijvoorbeeld het plaatsen van 20 knotbomen of 500 m² houtsingel, afhankelijk van het landschapstype en de omgeving. Compensatie is in eerste instantie gewenst in of nabij het buurtschap

Aan de voorgaande voorwaarden wordt voldaan doordat met het plan een grote kwaliteitswinst wordt geboekt. Op meerdere punten wordt voldaan aan de criteria die hiervoor zijn gesteld in de gebiedsplan. Ook voldoet het plan aan de voorwaarde dat er extra (landschappelijke) compensatie benodigd is. Deze wordt gevonden in de realisatie van een faunatoren als bijdrage voor een kwalitatiever landschap. Deze bijdrage staat gelijk aan de inhoud van het tien puntensysteem.

2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling bij het buurtschap De Kraats 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*

Het plangebied is op dit moment in gebruik als weiland (agrarisch, zonder bebouwing). Het ligt aansluitend aan de woning Veendersteeg 1a in het buurtschap De Kraats.

De afstand tot het bestemmingsvlak van het timmerbedrijf aan de Veendersteeg 1 voldoet aan de afstanden volgens Bedrijven en milieuzonering.

Voor zonering ten opzichte van veehouderijen in de omgeving geldt de toe te voegen woning als extra burgerwoning in het buitengebied. Alleen als de woning wordt teruggebouwd op een agrarisch bouwperceel in samenhang met beëindiging en sloop van de gebouwen geldt een bescherming als plattelandswoning. Er is geen belemmering te verwachten omdat de omliggende veehouderijen al worden begrensd door de bestaande burgerwoningen in het buurtschap en net daarbuiten.

3.1.3 *Conclusie*

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

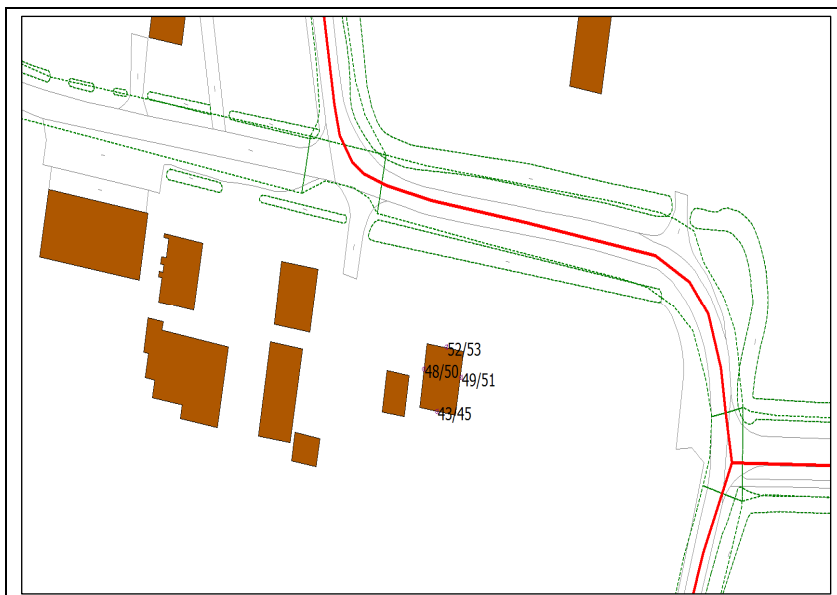
3.2 Geluidhinder

3.2.1 *Wettelijk kader*

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 wijzigingsplan 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} . Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den} .

3.2.2 *Situatie plangebied*

Het plan voorziet in de toevoeging van 1 woning in de geluidzone van Dijkgraaf/Veendersteeg/ Dijkgraaf. Gezien het voorgaande zijn indicatieve geluidsberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen (zie onderstaande figuur) volgt dat de geluidsbelasting ten hoogste 53 decibel bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB).



Figuur 5: geluidhinder woningbouwlocatie

3.2.3 Conclusie

Het plan voorziet in de toevoeging van één woning in de geluidszone van de Dijkgraaf/Veendersteeg. Gezien het voorgaande zijn indicatieve geluidsberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen (zie onderstaande figuur) volgt dat de geluidsbelasting ten hoogste 53 decibel bedraagt. Hiermee wordt niet voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde (48 dB). Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde (53 dB).

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 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 getaxmate begrenzng 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.

3.3.2 Situatie plangebied

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens van 1.500 woningen. Op de percelen worden in totaal één woning en twee bijgebouwen toegevoegd. De ontwikkeling valt daarmee ruimschoots binnen de NIBM-grens. Ook zijn er volgens de monitoringsresultaten van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit geen (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden van de maatgevende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) langs de wegen in de omgeving van het plangebied.

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

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.

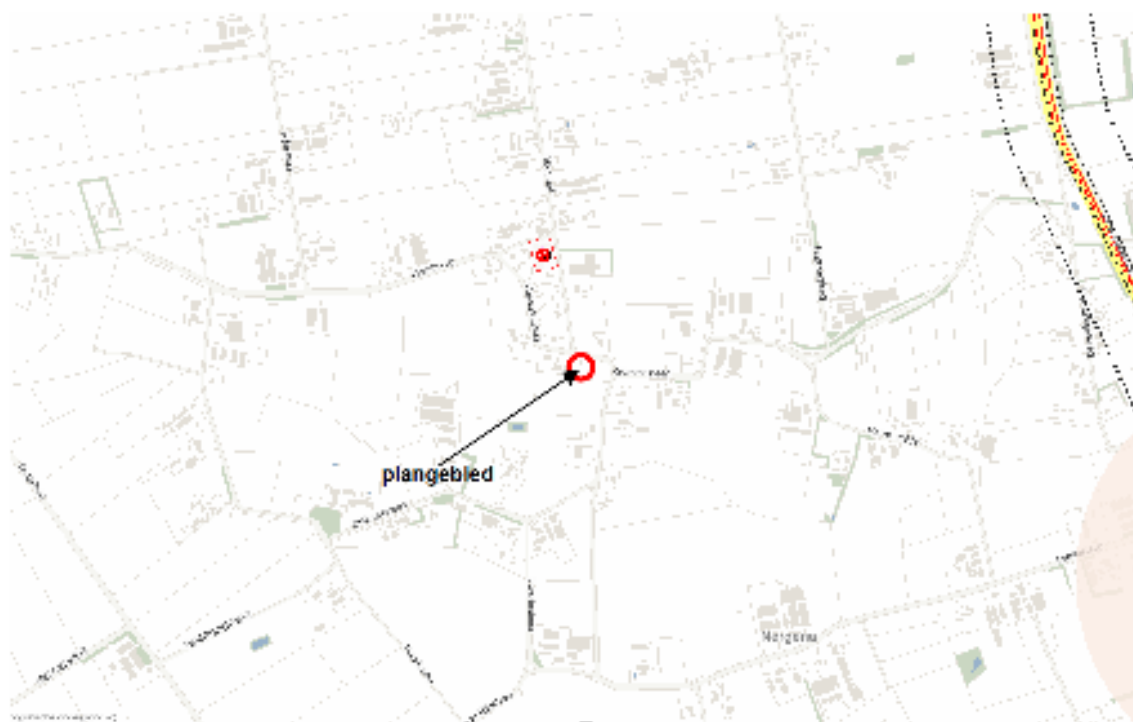
Voor het bepalen van de mate van het gevaar en de routes van het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn zogenaamde risicoatlassen van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat beschikbaar.

3.4.2 Situatie plangebied

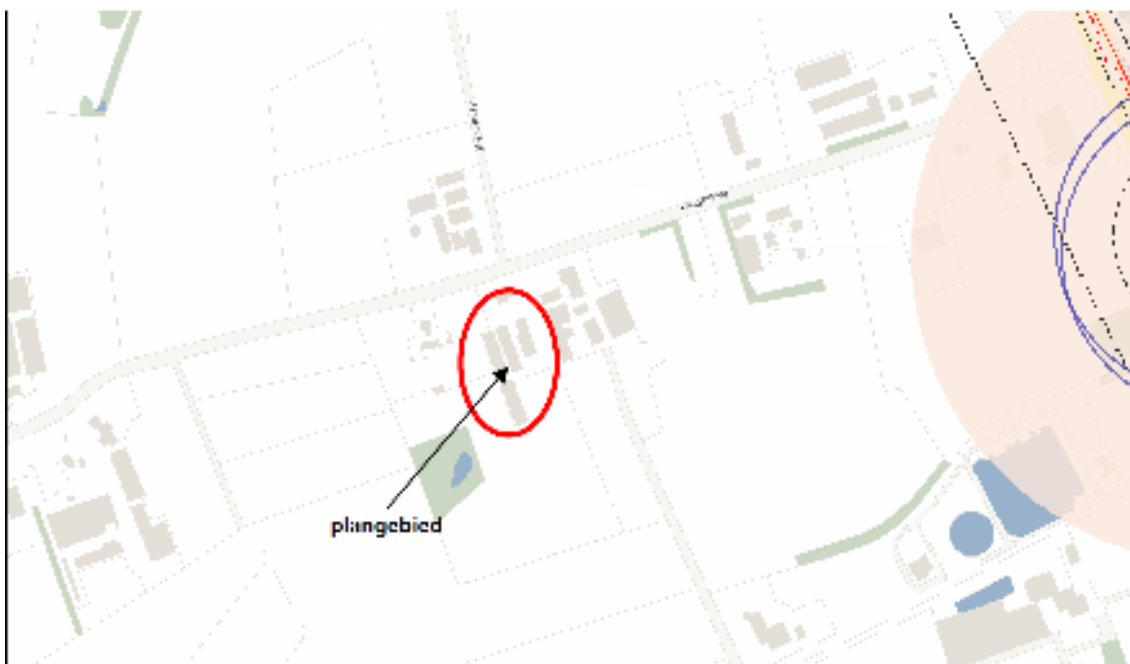
Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland (zie figuren) liggen geen risicobronnen in de directe omgeving van de plangebieden (het op de kaart aangegeven bedrijf gelegen ten noorden van het plangebied Dijkgraaf/Veendersteeg valt niet onder het BEVI). Over de rond de plangebieden gelegen wegen worden geen relevante hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd.

3.4.2 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt voor beide plangebieden geen belemmering.



Figuur 6: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl) - Plangebied hoek Dijkgraaf/Veendersteeg, Bennekom.



Figuur 7: Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl) - Plangebied Langesteeg 25, Bennekom.

3.4.3. Conclusie

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

3.5 Brandweer

3.5.1 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 'Brandweertzorg-Dekkingsplan West-Veluwe / Vallei' voor de gemeente Ede vastgesteld. Hierin zijn onder andere voorschriften opgenomen met betrekking tot opkomsttijden.

3.5.2 Conclusie

Het plan voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

3.6 Bodem

3.6.1 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 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.

3.6.2 Situatie plangebied

Uit het bodeminformatiesysteem zijn geen gegevens bekend van de locatie Dijkgraaf ongenummerd. Wel is iets ten westen van de locatie (Veendersteeg 1) in 2012 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn geen van de onderzochte stoffen boven de streefwaarde aangetoond. De locatie zelf is een grasland en heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gehad. Verder zijn er geen aanwijzingen die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er kan dus vrijstelling worden verleend van bodemonderzoek.

Voor de locatie Dijkgraaf ongenummerd geldt dat er geen gevoelige functies worden toegevoegd. Om die reden is verder bodemonderzoek niet nodig.

3.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden en is uitvoerbaar.

3.7 Water

3.7.1 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.

3.7.2 Conclusie

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

3.8 Soortbescherming

3.8.1 Wettelijk kader

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

3.8.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan ecologie blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in de te slopen gebouwen. Nadere toetsing aan de Flora- en Faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Omdat er steeds meer gebouwen verdwijnen uit het buurtschap de Kraats en er daardoor minder geschikte plekken aanwezig zijn voor specifieke soorten als uilen en vleermuizen is er besloten om een faunatoren te realiseren. Hierdoor worden er in potentie geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen gerealiseerd.

3.8.3 Conclusie

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

3.9. Gebiedsbescherming

3.9.1 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.

3.9.2. Conclusie

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Verstoring hiervan is ook uitgesloten.

3.10 Cultuurhistorie en Archeologie

3.10.1. 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.

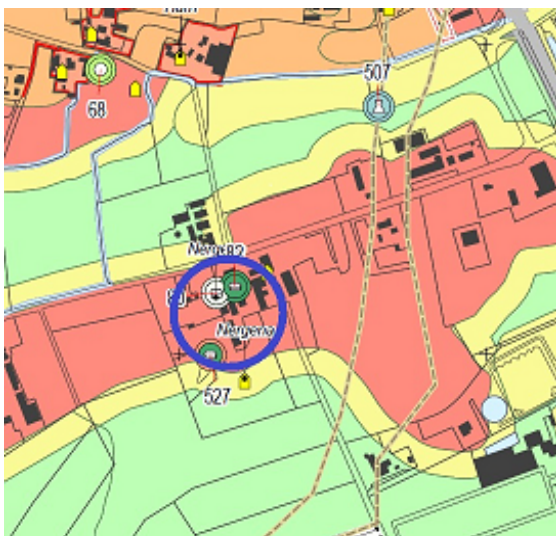
Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een ruimtelijk plan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel 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 wijzigingsplangebied is gebruik gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2 en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005).

3.10.2. Situatie plangebied

In onderstaand figuur is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, kaartbijlage archeologie (2013). De rode kleur geeft aan dat de trefkans op archeologische resten in het plangebied hoog is. Eventueel aanwezige archeologische resten zijn mogelijk goed geconserveerd, omdat ze zijn afgedekt met een ruim 50 cm dikke laag grond.



Figuur 8: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

In de omgeving (straal 250 meter) van het plangebied bevindt zich één bekende archeologische vindplaats. Het betreft een vroegmiddeleeuwse, onbekende vondst (nummer 24 op bijgevoegde kaart). Daarnaast heeft in de omgeving een archeologisch proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden aan de Veendersteeg 'rood omstippeld'. Hierbij is geen archeologische vindplaats aangetroffen. Archeologische monumenten of waardevolle archeologische terreinen bevinden zich niet in de omgeving van het plangebied.

3.10.4. Conclusie

Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

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 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.

4.2 Hoofdopzet

4.2.1 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).

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 bestemmingsplan 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 meerdere woningen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m³. Binnen de bestemming "agrarisch" is geen bebouwing toegestaan.

Voor de aanleg van de landschappelijke inpassing en de aanleg van de faunatoren zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

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.