

## **Toelichting**

### **Wijzigingsplan**

**Agrarisch Buitengebied omgeving Krommesteeg 5a in Ede**

*Funcieverandering 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 .....	3
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 .....	8
3.3 Luchtkwaliteit .....	8
3.4 Externe veiligheid .....	9
3.5 Brandweer .....	9
3.6 Bodem .....	9
3.7 Water .....	10
3.8 Soortbescherming .....	10
3.9. Gebiedsbescherming .....	10
3.10 Cultuurhistorie en Archeologie .....	10
Hoofdstuk 4 Juridische opzet .....	12
4.1 Algemeen.....	12
4.2 Hoofdopzet .....	12
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid .....	13
5.1 Algemeen.....	13
5.2 Economische uitvoerbaarheid .....	13
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13

# Hoofdstuk 1 Planbeschrijving

## 1.1 Inleiding

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Krommesteeg 5.a, gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Ede, Sectie H, nummer 3687 en 3688.



Ligging perceel

Initiatiefnemer wil gebruik maken van de regeling over 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 Ede 2012 heeft het perceel Krommesteeg 5.a de bestemming *wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*. Het perceel is gelegen in reconstructiewetzone – verwevingsgebied.

Op het perceel is op dit moment 1.240 m<sup>2</sup> aan te slopen bebouwing aanwezig. Daarnaast is er op het perceel één bedrijfswoning toegestaan met een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Planbeschrijving

Het plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. Het plan voldoet aan de criteria van de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering in het Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied (artikel 31.1).

Op het perceel Krommesteeg 5a wordt circa 1.240 m<sup>2</sup> gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één woning teruggebouwd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Bij beide woningen mag een bijgebouw van 75 m<sup>2</sup> worden geplaatst.

#### 1.4 Landschappelijke inpassing

Het plan omvat onder andere de landschappelijke inpassing van het perceel. Het perceel wordt als volgt ingepast. De voormalige bedrijfsuitrit wordt de inrit dit mondt uit in een pleintje die beide woningen ontsluit. De bestaande inrit naar de woning wordt teruggebracht naar een pad begeleid door kleine bomen. Hiervoor worden inrit en toegangsweg versmald naar een breedte van maximaal 2 meter. Deze toegang wordt afgesloten voor auto's. De bestaande streekeigen beplanting blijft behouden en nieuwe streekeigen beplanting wordt toegevoegd. De nieuwe inrit wordt begeleid door een bosje aan weerszijden. Bij de woningen staan als solitaire bomen een tamme kastanje en een beuk en linde begeleiden het laatste deel van het versmalde pad. Op de erfgrenzen staan zomereiken.

Het inrichtingsplan voor het perceel is getoetst aan de randvoorwaarden van het *beeldkwaliteitsplan Buitengebied Ede*. Gebleken is dat er compact wordt gebouwd en het perceel op een streekeigen wijze wordt ingepast.

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. Hieronder is de landschappelijke inrichting weergegeven.



Landschappelijke inpassing

## 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 1.240m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing, waarvoor één nieuwe woning 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 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag de bouw van één woning van maximaal 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 2.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal één woongebouw van 800 m<sup>3</sup> met daarin twee wooneenheden mogelijk worden gemaakt;
- bij meer dan 3.000 m<sup>2</sup> aan te slopen agrarische bedrijfsbebouwing mag maximaal twee maal een woning van 600 m<sup>3</sup> mogelijk worden gemaakt.

Verder mag het woonperceel bij een nieuw te bouwen woongebouw maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bedragen.

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied is de gebruikelijke 10% extra ruimte (door een afwijkingsmogelijkheid) geïntegreerd in het directe bouwrecht. Aan de Krommesteeg 5.a wordt één nieuwe woning met een inhoud van maximaal 660 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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 *landbouwontwikkelingsgebied (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 Krommesteeg 5a waar de wordt toegevoegd, is gelegen in het verwevingsgebied. In het verwevingsgebied ligt het primaat op verweving van wonen, landbouw 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 5.a in Ede ligt in het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied van de gemeente Ede. Het perceel heeft de bestemming *wonen* met de aanduiding *agrarische nevenactiviteit*. Omdat er een (burger)woning wordt 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 m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup> verstedelijking van de groene buitenruimte. Bij functieverandering van agrarisch naar wonen geldt een bijdrage van € 10,- per m<sup>3</sup> op te richten nieuw woongebouw.

Het voorliggende plan voorziet in de toevoeging van één woning van 660 m<sup>3</sup>. De afdracht voor het landschapsfonds is daarmee vastgesteld op € 6.600,-. 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 5a 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

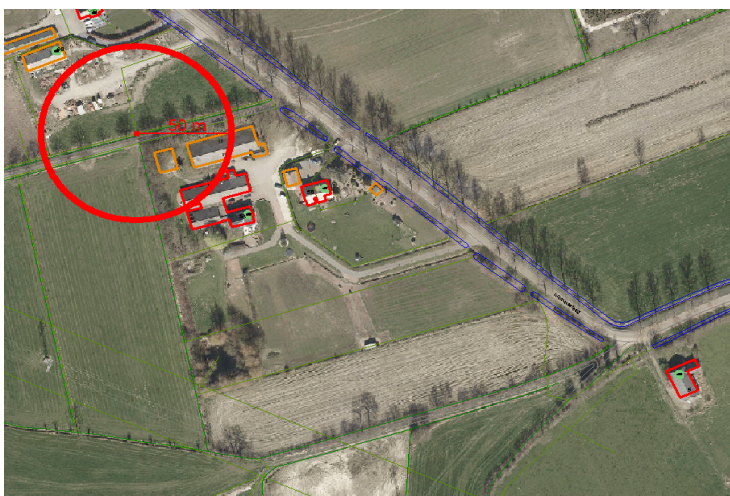
Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies. Het 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 perceel van Krommesteeg 5a te Ede is bestemd als Wonen met Agrarisch nevenactiviteit. Dit perceel grenst aan Krommesteeg 5b te Ede en heeft evenals de op 50 meter afstand gelegen percelen Krommesteeg 9b en 11 dezelfde bestemming.

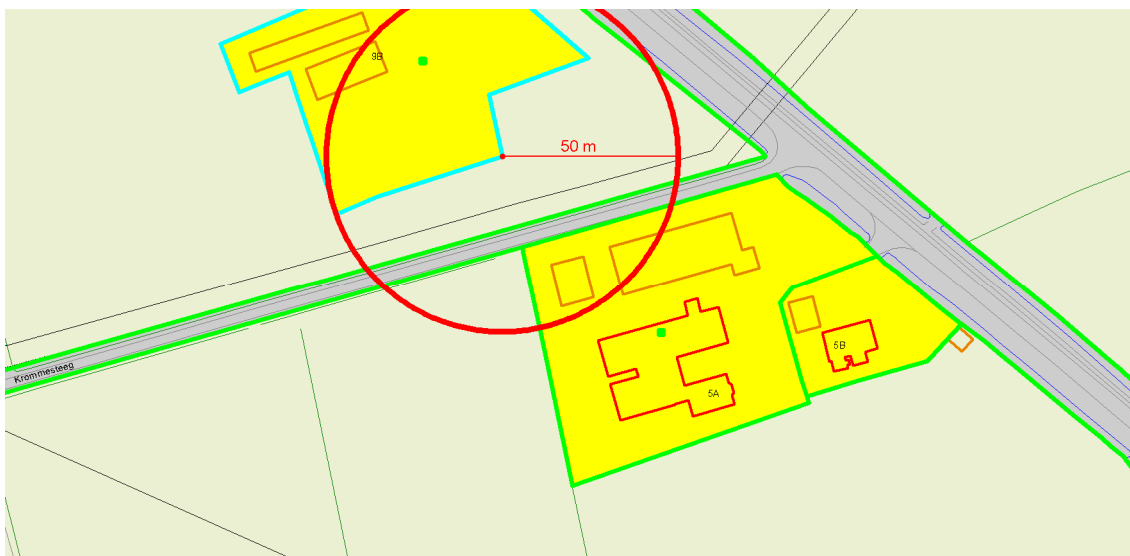
De VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geeft richtafstanden. Deze zijn bij agrarische activiteiten per milieuaspect gegeven. Binnen een perceel met bestemming 'agrarisch nevenactiviteiten' zijn agrarisch bedrijfsactiviteiten toegestaan. Om deze mogelijkheden niet onevenredig te beperken dient er voldoende afstand in acht te worden genomen tussen een agrarisch perceel en een perceel met een woonbestemming. Geconstateerd is dat op basis van de bestaande planregels de ontwikkelmogelijkheden van Krommesteeg 5b zodanig zijn dat de beperking die dit plan geeft niet kan worden beoordeeld als onevenredig.

De afstand ten opzichte van Krommesteeg 11 wordt gemeten vanaf de grens van het bouwvlak. Binnen dit bouwvlak bestaat de mogelijkheid om ontwikkelingen te ontplooiën.



Afbeelding: 50 meter contour ten opzichte van kadastrale perceel van het bouwvlak van Krommesteeg 11





Afbeelding: 50 meter contour ten opzichte van hoek van het bouwvlak van Krommesteeg 11

De geplande nieuwe woning zit buiten de genoemde afstand van 50 meter. Dit houdt in dat het plan de ontwikkelmogelijkheden van Krommesteeg 11 niet onevenredig beperkt. Ten opzichte van Krommesteeg 5b wordt niet aan deze afstand voldaan. Deze locatie is echter al beperkt in ontwikkelmogelijkheden door het bestemmingsplan.

### 3.1.3 Conclusie

Vanuit milieutechnisch oogpunt bezien zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan zolang men op voldoende afstand van Krommesteeg 11 blijft. Dit is geborgd door het opnemen van een bouwvlak ten behoeve van de woning.

## 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

De nieuw te realiseren woning ligt binnen de 250 meter brede geluidzone van de Krommesteeg. Deze woning ligt niet binnen de geluidzone van andere wegen (of spoorwegen). De Krommesteeg is gezien de beperkte verkeersintensiteit (1100 mvt/etmaal) akoestisch niet relevant. Er wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

### 3.2.3 Conclusie

Vanuit de wet geluidhinder zijn er geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 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 (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

### *3.3.2 Situatie plangebied*

Het betreft de toevoeging van beduidend minder dan 1500 woningen. Daarmee val het plan onder de NIBM-grens.

### *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*

In de directe omgeving van het plangebied liggen volgens de risicokaart van de provincie Gelderland geen risicobronnen. Over de wegen in en nabij het plangebied vindt geen relevante hoeveelheid vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ook zijn er geen BEVI-inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

### *3.4.3 Conclusie*

Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland liggen in de directe omgeving van het plan geen risicobronnen.

## **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 bodem-onderzoek.

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 historisch bodemonderzoek kwam naar voren dat de opstallen zijn voorzien van asbestdaken en dat hierdoor een bodemverontreiniging met asbest niet kon worden uitgesloten. Op basis van het historisch onderzoek moest een verkennend asbestonderzoek rondom de schuren worden uitgevoerd.

Hierop is op de locatie een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd (Midden Nederland Milieu, 201299/ mh/dh van november 2012). Zowel zintuiglijk als analytisch is er geen asbest waargenomen en/of gemeten. Enkele boringen zijn gestaakt door beton of kelder. Er is geen reden om aan te nemen dat dit negatieve invloed heeft op de bodemkwaliteit.

Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er geen bezwaren tegen de voorgenomen planwijziging. De bodemkwaliteit is voldoende vastgelegd. De bodem is geschikt voor het beoogde doel (wonen met tuin).

### *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*

In het plangebied worden verschillende schuren gesloopt. Deze gebouwen kunnen worden gebruikt door beschermde soorten als vaste rust- en verblijfplaats. De verblijfplaatsen zijn ook jaarrond beschermd. Hierbij moet vooral worden gedacht aan de soorten steenuil, huismus en verschillende vleermuizen.

Uit de quickscan van Econsultancy van 14 december is komen vast te staan dat het mogelijk is om maatregelen te treffen om de functionaliteit van het gebied van de vleermuizen te behouden. (Zie bijgevoegd rapport).

De volgende mitigerende maatregelen zullen worden genomen en zijn in te delen in vier stappen:

- alternatieve verblijfplaatsen aanbieden als tijdelijke opvang van het verlies van de potentiële verblijfplaatsen voor de periode tussen de ingreep en de realisatie van de nieuwe situatie;
- onderzoekslocatie voor de periode tussen de ingreep ongeschikt maken voor beschermde soorten;
- controleronde(s) om afwezigheid vleermuizen op moment van ingreep aan te tonen;
- in de nieuwe situatie duurzame verblijfsmogelijkheden voor vleermuizen creëren.

### 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 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.

### 3.9.2. *Conclusie*

Het plangebied aan de Krommesteeg 5a is niet gelegen in de EHS of Natura 2000-gebied. Er zijn daarom geen negatieve effecten te verwachten op de beschermde gebieden. De natuurbeschermingswet en het beleidskader van de EHS vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 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 bestemmingsplangebied 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*

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 voor het agrarisch buitengebied (2010).

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. Archeologische onderzoeken hebben in het verleden eveneens niet in de omgeving van het plangebied plaatsgevonden.

### *3.10.3. 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 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 meerdere woningen toegestaan met een maximale inhoud van 660 m<sup>3</sup> en 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen.

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.