

**Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied
Omgeving Krommesteeg 8 te Ede**

Toelichting

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	5
2.2 Huidig gebruik	5
2.3 Planbeschrijving	5
2.4 Landschappelijke inpassing	5
2.5 Mobiliteit	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Regionaal beleidskader	9
3.3 Gemeentelijk beleidskader	9
3.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	12
4.1 Milieuzonering	12
4.2 Geluidshinder	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Externe veiligheid	13
4.5 Bodem	13
4.6 Water	14
4.7 Ecologie	14
4.8 Cultuurhistorie en archeologie	16
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Hoofdopzet	17
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	18
6.1 Algemeen	18
6.2 Economische uitvoerbaarheid	18

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Krommesteeg 8 te Ede. Kadastraal staat deze locatie bekend als gemeente Ede, sectie I, nummer 1922.

Dit bestemmingsplan biedt een passende planologisch juridische basis voor het mogelijk maken van een functiewijziging op het perceel aan de Krommesteeg 8 te Ede van *agrarisch bedrijf groot* naar Wonen en Agrarisch.

Het verzoek tot deze functiewijziging is gedaan door De Bunte Vastgoed BV in opdracht van de huidige eigenaar. Het plan is om het huidige agrarische bedrijf te beëindigen, de bedrijfswoning (boerderij) om te zetten in een burgerwoning en de bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één nieuwe woning te realiseren met bijgebouw . Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro noodzakelijk.

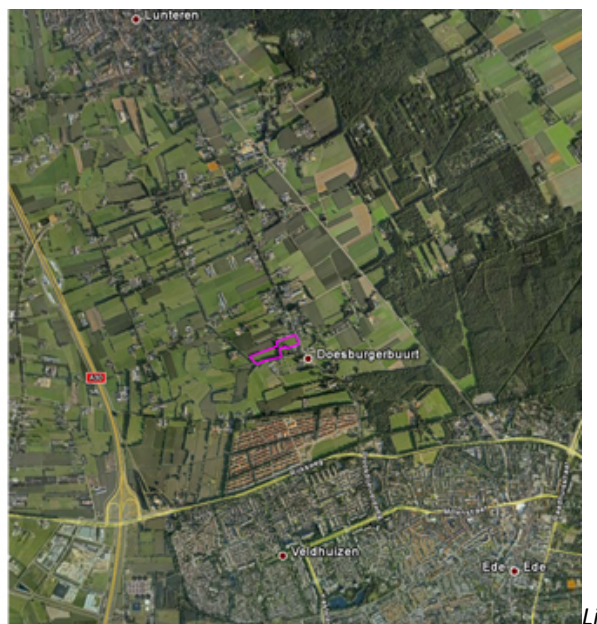
De toelichting van een bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van een bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel aan de Krommesteeg 8 bevindt zich in het buitengebied tussen Lunteren en Ede. Het ligt ongeveer 2 kilometer ten noorden van Ede. Het perceel ligt in een overwegend agrarisch gebied.

Het plangebied is een onregelmatige rechthoek met een oppervlakte van ca. 3,5 hectare. Het perceel wordt begrensd door bomenrijen.



ligging perceel (bron: Google)

2.2 Huidig gebruik

Op het perceel aan de Krommesteeg 8 bevindt zich momenteel een veehouderij. De totale oppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 1025 m². De gebouwen zijn gelegen in het midden van het perceel. Het voormalige agrarisch bedrijf past binnen de aanduiding *Agrarisch bedrijf groot*.

2.3 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel aan de Krommesteeg 8 is voornemens de bestaande veehouderij te beëindigen, de huidige agrarische opstallen te slopen en er een nieuwe woning te realiseren. De bestaande woning (boerderij), met huisnummer 8, blijft op het perceel gehandhaafd en krijgt een woonfunctie.

2.4 Landschappelijke inpassing

De Krommesteeg 8 is gelegen in een heide- en broekontginningslandschap. De landschappelijke inpassing dient aan te sluiten bij dit type landschap. Karakteristiek voor het broekontginningslandschap zijn onder meer nokrichtingen in de lengterichting van de kavels, relatieve openheid en begrenzing met boomsingels. Bij de inrichting van het erf is hiermee rekening gehouden. Er is voor de functiewisseling een samenhangend plan gemaakt voor bebouwing en erf waarbij aansluiting is gezocht bij het omliggende broekontginningslandschap. De bestaande inrit met bomenlaan blijft gehandhaafd en zal dienen als ontsluiting voor zowel de bestaande als de nieuwe woning.



Nieuwe situatie

2.5 Mobiliteit

Parkeren zal op eigen terrein plaats vinden, gezien de ligging en in bezit zijnde grond zal dat geen problemen opleveren. De verkeersbewegingen zullen door de beëindiging van het agrarisch bedrijf en de toevoeging van een woning niet in intensiteit toenemen, eerder afnemen.

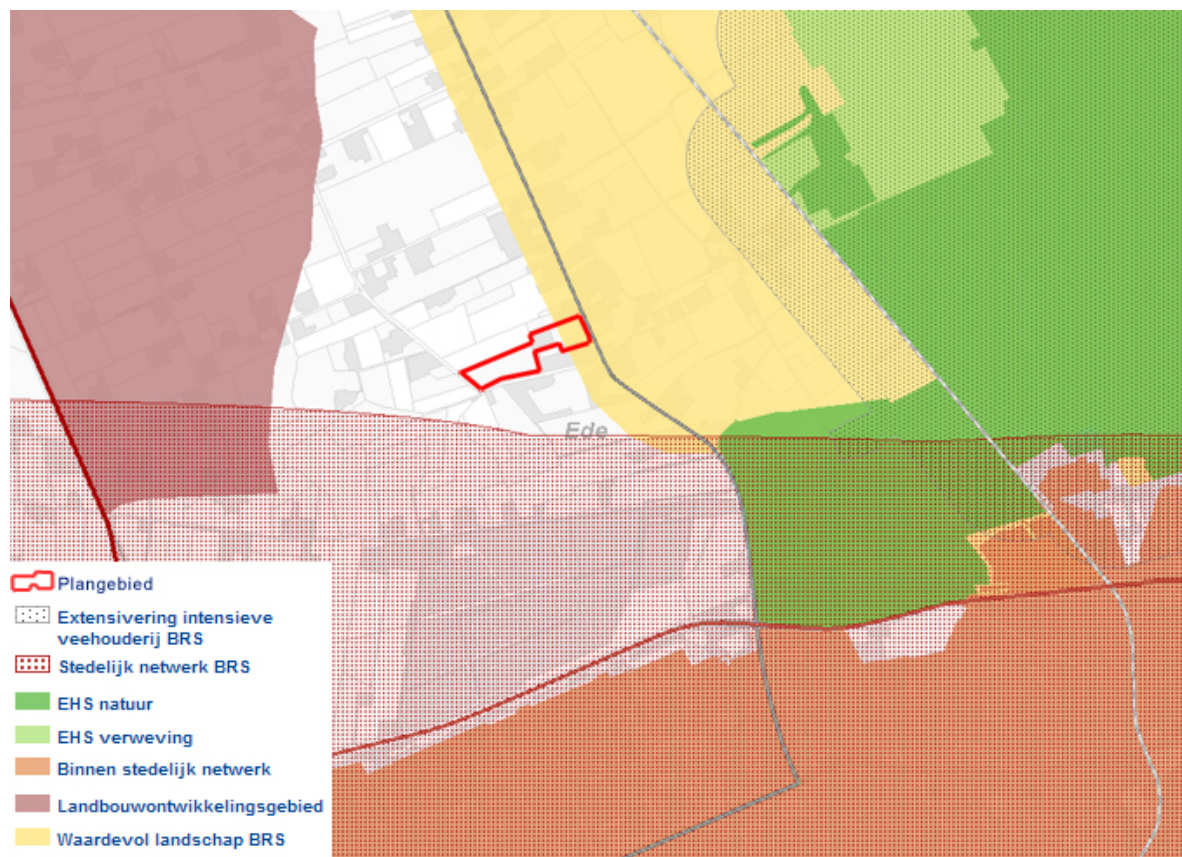
Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleidskader

3.1.1 Streekplan Gelderland 2005

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

Het streekplan is gelijktijdig met het Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Net als in het Reconstructieplan is een uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het streekplan dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.



Ligging perceel Streekplan Gelderland 2005

Het plangebied ligt net buiten het stedelijk gebied van Ede en ligt gedeeltelijk in een waardevol landschap op een groene wig. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. De groene wiggen rondom het Veluwemassief zijn aangewezen om te voorkomen dat de krans van dorpen, stadjes en steden aan elkaar groeit en volledig versteent. Het Veluwebeleid richt zich op het veilig stellen van de nog gave randen in de vorm van deze groene wiggen. Het onderhavige bouwplan draagt bij aan het behoud en de versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten.

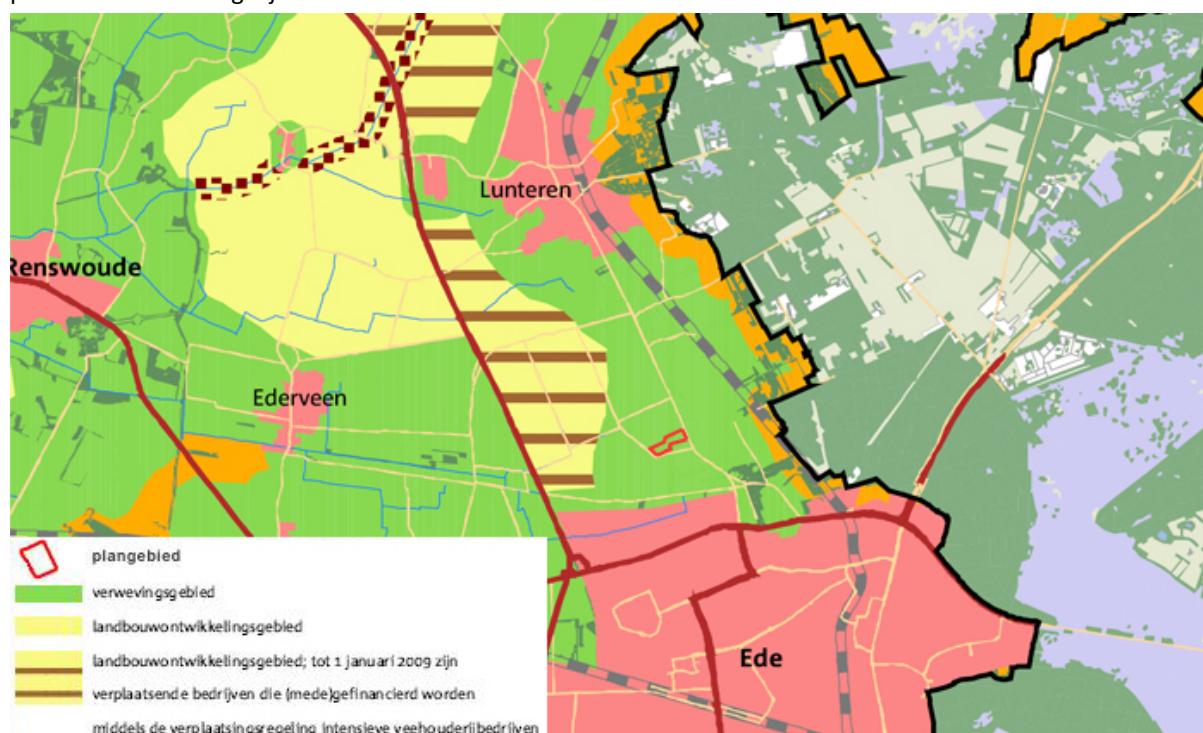
Het onderhavige plan betreft een functieverandering van agrarisch naar wonen. Landelijk wonen is een geschikte vorm van gebruik van gebouwen in het buitengebied. De ontwikkeling past binnen het 'ja-mits' beleid dat geldt in waardevolle landschappen en op groene wiggen. Het voldoet derhalve aan de eisen die worden gesteld in het streekplan.

3.1.2 Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost

In het kader van de Reconstructiewet zijn plannen vastgesteld voor de Gelderse Vallei en Utrecht-Oost (deels gelegen in de provincie Utrecht). Behalve een belangrijke impuls voor de uitvoering van doelstellingen op het vlak van met name landbouw, natuur, water en landschap, bevatten de plannen voor enkele thema's ook nieuw ruimtelijk beleid. Op grond van bepalingen in de Reconstructiewet heeft dit beleid de kracht van structuurvisie.

De Provincies Utrecht en Gelderland hebben samen het Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost opgesteld. Het Reconstructieplan en het Streekplan Gelderland zijn gelijktijdig opgesteld en nauw op elkaar afgestemd. Het Reconstructieplan is opgesteld om de 'gestapelde' problematiek in de concentratiegebieden integraal aan te pakken en een goede ruimtelijke structuur te bevorderen, in het bijzonder met betrekking tot landbouw, natuur, bos, landschap, recreatie, water, milieu en infrastructuur. Daarnaast moet de reconstructie het woon-, werk- en leefklimaat en de economische structuur verbeteren.

Het Reconstructieplan wijst in de Gelderse Vallei drie soorten gebieden aan: Landbouwontwikkelingsgebieden, Verwevingsgebieden en Extensiveringsgebieden. Het beleid in deze drie gebieden is erop gericht om ontwikkelingsmogelijkheden te bieden aan de landbouw op plaatsen waar dit kan, terwijl de milieuhinder van de landbouw in kwetsbare gebieden wordt beperkt. Agrarische bedrijven moeten door kunnen groeien en kunnen specialiseren. Het reconstructieplan is erop gericht ruimte te bieden aan deze ontwikkelingen op plekken waar dit mogelijk is.



Ligging perceel in Reconstructieplan Gelderse Vallei / Utrecht Oost

Het perceel Krommesteeg 8 is op grond van het Reconstructieplan ingedeeld in het verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In dit gebied wordt terughoudend omgegaan met de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen. Bij functieverandering geldt dat deze primair gericht is op ruimtelijke kwaliteitswinst door ontstening van het landelijk gebied. Sloop van bedrijfsgebouwen kan daarbij financieel gecompenseerd worden door toekenning van een extra woonfunctie. In deze situatie wordt bijna 1025 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt één woning met een inhoud van 600 m³ terug gebouwd, het woonperceel zal maximaal 1.500 m² groot zijn. Het oprichten van een nieuwe burgerwoning ter compensatie van de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing past binnen het beleid van het Reconstructieplan.

3.2 Regionaal beleidskader

3.2.1 Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten

Verschillende gemeenten waaronder de gemeente Ede, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. Hier is de 'regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten' uit voortgekomen. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven.

Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit niet alleen door sloop van voormalige bedrijfsbebouwing, maar tevens door ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies die hieraan bijdragen in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

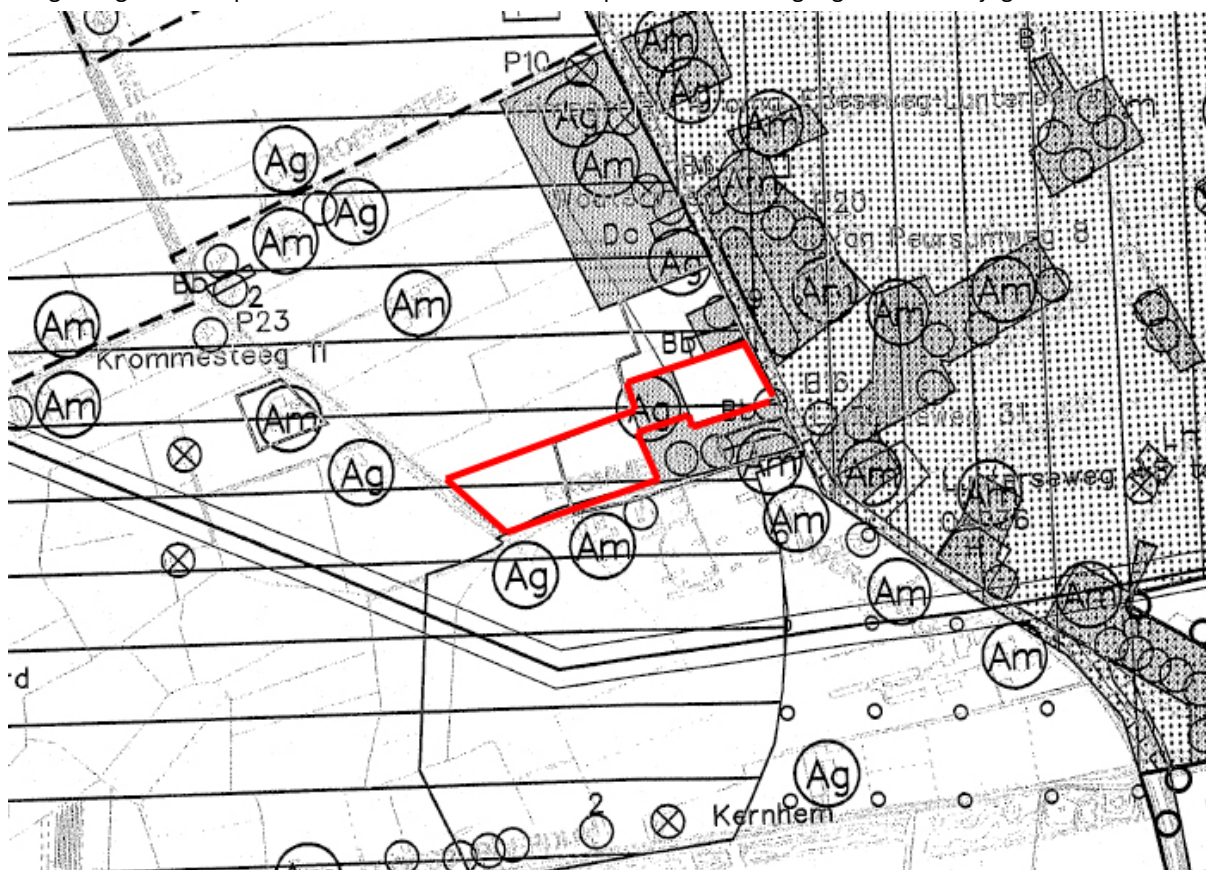
De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten koppelt eventuele nieuwbouw aan de omvang van de sloop van bestaande bedrijfspanden. De nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 600 m³. Hier tegenover staat de sloop van 1025 m² aan agrarische opstallen.

De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, mede door de aanleg van natuur- en landschapselementen. De functieverandering draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit. Derhalve voldoet de nieuw te bouwen woning met bijgebouw aan de Krommesteeg 8 aan alle criteria van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei.

3.3 Gemeentelijk beleidskader

3.3.1 Bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied"

Het perceel aan de Krommesteeg 8 ligt in het bestemmingsplan "Artikel 30-herziening Agrarisch Buitengebied" van de gemeente Ede, vastgesteld op 19 december 2002. Het ligt in de bestemming 'Agrarisch Ontginningslandschap Ede Meulunteren'. Het heeft de perceelaanduiding 'Agrarisch bedrijf groot'.



Planologische situatie

In de bestemming 'Agrarisch Ontginningslandschap Ede Meulunteren' is gekozen voor het handhaven en versterken van de huidige ruimtelijke identiteit van het grootste deel van het gebied.

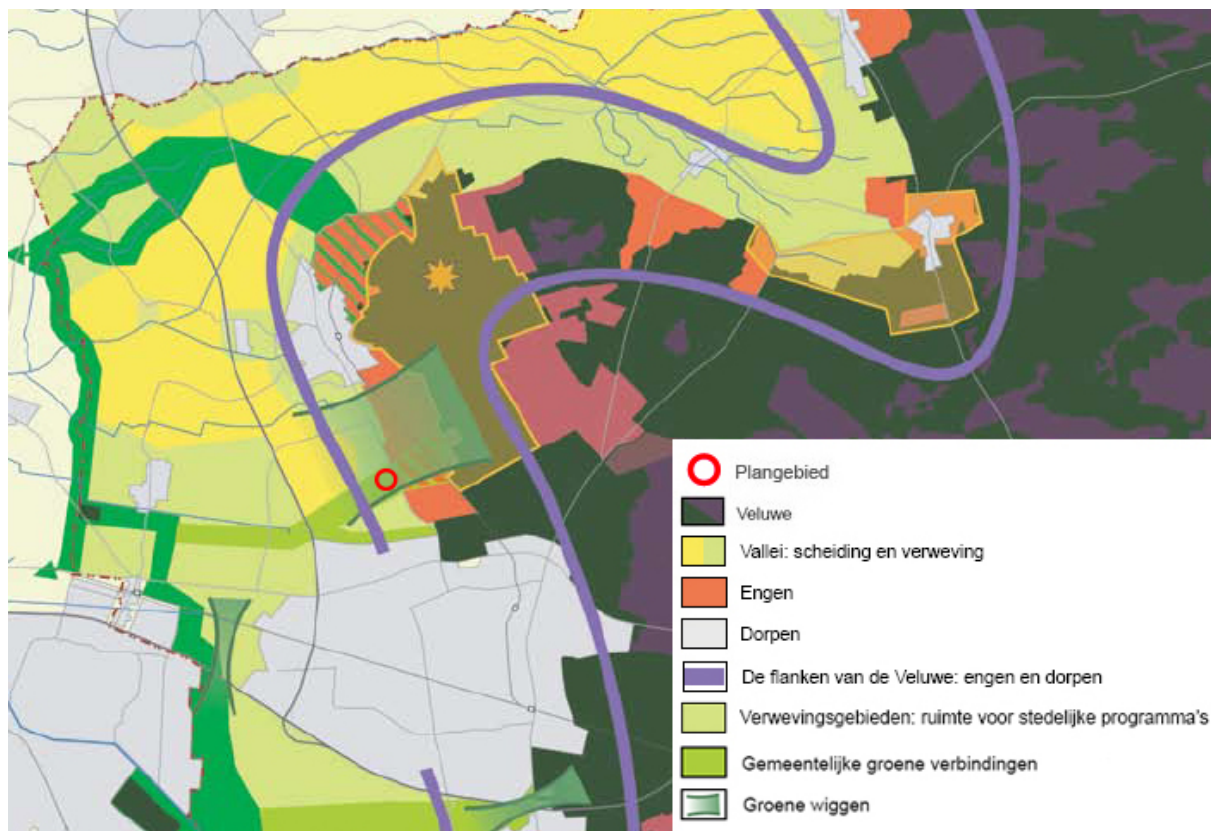
Binnen de aanduiding 'Agrarisch bedrijf groot' zijn agrarische activiteiten toegestaan. Het bouwvlak van 1 hectare mag voor 50% bebouwd worden. Bedrijfswoningen zijn toegestaan, tenzij anders aangegeven.

Op het perceel is een veehouderijbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning, de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd. De agrarische bedrijfsgebouwen zullen hun functie hierdoor verliezen. Ter compensatie van de sloop van deze bedrijfsgebouwen zal één nieuwe woning op het perceel worden opgericht, de bestaande bedrijfswoning blijft aanwezig en zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk, omdat er niet meer wordt gebouwd ten behoeve van de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden.

3.3.2 Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld. Met dit Ontwikkelingsplan Buitengebied wil de gemeente Ede ruimte geven aan de dynamiek van het buitengebied. De gemeente Ede wil daarbij sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het plan biedt een langetermijnvisie voor het buitengebied van Ede, met richtinggevende beleidsuitspraken voor de op te stellen bestemmingsplannen en ander ruimtelijk beleid. Daarnaast zet het plan concrete uitvoeringslijnen uit voor de korte en middellange termijn.

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



Ligging perceel Ontwikkelingsplan Buitengebied 2008

Het plangebied ligt aan de rand van één van de enges op een groene wig in het verwevingsgebied. De randen van de enges worden gekenmerkt door een kleinschalig en besloten landschap. De in paragraaf 2.4 besproken landschappelijke inpassing draagt bij aan het herstel en de versterking van dit landschap. Tevens draagt deze inpassing bij aan de instandhouding van de groene wig.

In het Ontwikkelingsplan Buitengebied is het perceel Krommesteeg 8 mede gelegen in de zone 'Gemeentelijk groene verbindingen'. Gemeentelijke ecologische verbindingen vormen een aanvulling op het primaire Groen blauwe casco in de Vallei. Samen met de andere gebieden uit deze zone vormen ze het secundaire Groen blauw casco in de Vallei.

De functieverandering naar wonen vermindert de bebouwing en de invloed die de activiteiten op het perceel op de omgeving hebben. Hiermee draagt de functieverandering bij aan een stevig Groen blauw casco zoals beoogd in het ontwikkelingsplan.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Krommesteeg 8 past binnen het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het past binnen het beleid waar ook het bestemmingsplan uit is voortgekomen. Het past echter niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreatie en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met milieuhinder van bedrijven ten opzichte van milieugevoelige functies

4.1.1 Wettelijk kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wgv vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Ede heeft er voor gekozen aan te sluiten bij het landelijk vastgestelde beleid.

4.1.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het perceel Krommesteeg 8 in Ede liggen voornamelijk burgerwoningen en enkele veehouderijen. Het meest relevante agrarische bedrijf in de omgeving ligt aan de Krommesteeg 3 met een veebezetting van rundvee met 10.000 legkippen en 738 vleesvarkens.

De minimaal vereiste afstand tussen de veestal op het perceel Krommesteeg 3 en de nieuw te bouwen woning is 50 meter. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. Op de locatie is geen sprake van een overbelaste geursituatie.

4.2 Geluidshinder

4.2.1 Wettelijk kader

Het aandachtsgebied voor geluid langs een verkeersweg heet in het jargon van de Wet geluidhinder: geluidzone. Iedere weg heeft een geluidzone. Bij het opstellen (of herzien) van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} voor wegverkeer is te houden, kunnen voor bepaalde situaties hogere grenswaarden worden vastgesteld. 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}.

4.2.2 Situatie plangebied

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawai van Schoonderbeek en Partners gedaan op 22 augustus 2008 (kenmerk 08311 R01) blijkt het volgende. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Krommesteeg en de Lutherseweg. De locatie van de nieuwe woning aan de Krommesteeg 8 ligt buiten de 48 db-contour. Er wordt derhalve voldaan aan de geluidsnorm.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Wettelijk kader

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

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

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

4.3.2 Situatie plangebied

Het oprichten van een individuele woning valt onder de NIBM grens. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Ten overvloede verdient het opmerking dat er een veehouderij beëindigd wordt, waarvoor één woning in de plaats komt, hetgeen een positief effect heeft op de luchtkwaliteit.

Voor wat betreft fijnstof is de afstand tussen de veehouderij en de nieuwbouwlocatie ongeveer 140 meter. Op deze afstand is de invloed van fijnstof zo gering dan zeker geen overschrijding van de norm zal optreden.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

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

4.4.2 Situatie plangebied

Uit de quickscan externe veiligheid van Schoonderbeek en Partners gedaan op 9 september 2008 (kenmerk 08311 R04) blijkt het volgende: geconcludeerd kan worden dat er op het vlak van externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Onder belemmeringen van externe veiligheid wordt verstaan risico's door inrichtingen, risico's door buisleidingen en risico's door vervoer over weg, water of spoor. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's om en nabij het plangebied is niet nodig.

4.5 Bodem

4.5.1 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.

4.5.2 Situatie plangebied

In het kader van het bouwplan en de daarop volgende bestemmingswijziging is door Milon bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, kenmerk 284101, dd. 1 september 2008. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat op het maaiveld en in bodem geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen. Analytisch zijn er in de boven- en ondergrond geen parameters in verhoogde concentraties aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, molybdeen en zink aangetroffen.

Uit historisch onderzoek is verder gebleken dat er een bovengrondse dieseltank met een inhoud van 1.000 liter aanwezig is op enkele tientallen meters ten oosten van de onderzoekslocatie. De aanwezige schuren op de locatie hebben mogelijk asbesthoudende daken.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw en bestemmingswijziging.

4.6 Water

4.6.1 Algemeen

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

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

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

4.6.2 Advies Waterschap Vallei & Eem

De eventuele gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding worden hieronder in beeld gebracht. Voor het kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Eem verantwoordelijk.

In het kader van de watertoets heeft vooroverleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Het waterschap ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen met betrekking tot dit bestemmingsplan.

4.6.3 Situatie plangebied

Riolering vuilwater

Uitsluitend huishoudelijk afvalwater mag worden geloosd op de drukriolering. Dierlijke afvalstoffen e.d. mogen nadrukkelijk niet op deze manier worden geloosd. Vuilwaterlozing dient uitgevoerd te worden in PP/PVC roodbruin RAL code 8023.

Riolering regenwater

Het regenwater afkomstig van de dakvlakken en de verharding moet worden aangesloten op het aanwezige slotensysteem. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink is niet toegestaan. Regenwaterlozing van het dakvlak moet worden uitgevoerd in PP zwart RAL code 9011 of PVC middelgrijs RAL code 7037.

4.7 Ecologie

4.7.1 Soortbescherming

4.7.1.1 Wettelijk kader

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

4.7.1.2 Situatie plangebied

Door Van der Molen Groenconsult is in augustus 2008 een quickscan Flora- en fauna uitgevoerd. Op de locatie aan de Krommesteeg 8 zijn geen beschermde soorten aanwezig, met uitzondering van broedvogels, waarvoor geen vrijstelling bestaat bij ruimtelijke ontwikkelingen. Er dient dan ook buiten het broedseizoen van vogels gewerkt te worden ($\frac{1}{2}$ maart - $\frac{1}{2}$ juli).

Daarnaast dient men op basis van artikel 2, lid 1 en 2, rekening te houden met de zorgplicht in de Flora- en faunawet.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Wettelijk kader

De natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.7.2.2 Situatie plangebied



Ligging perceel ten opzichte van Natura 2000 gebieden

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied. Het perceel Krommesteeg 8 ligt op circa 1 kilometer afstand van het Natura 2000 gebied, de Veluwe. Er hoeft niet getoetst te worden of er sprake is van negatieve effecten op de natuurwaarden.

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

Beleidskader

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 wetswijziging 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.

Situatie plangebied

Om uit te sluiten of in het bestemmingsplangebied archeologische waarden aanwezig zijn, is door een gekwalificeerd archeologisch onderzoeksbureau een archeologisch bureauonderzoek en een karterend booronderzoek uitgevoerd.¹

Hieruit is gebleken dat de bodem in het westelijke deel van het plangebied bestaat uit beekerdgronden. De archeologische verwachting voor dit gebied is laag. Daar in dit deel van het plangebied daarenboven geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, is het niet aannemelijk dat in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn.

Het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit laagpodzolgronden. Het karterend booronderzoek heeft echter uitgewezen dat de oorspronkelijke podzolbodem door de aanleg van moestuinen en de bouw van een landbouwbedrijf verstoord is. Eventuele archeologische resten zijn niet (meer) aanwezig. Archeologische indicatoren zijn in dit deel van het bestemmingsplangebied eveneens niet aangetroffen.

Eventuele archeologische resten zijn vermoedelijk niet in het projectgebied aanwezig. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal 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 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).

1. Exaltus, R. & J. Sorbons, 2008: Krommesteeg Ede, gemeente Ede. Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek. ArcheoPro Archeologisch rapport nr. 863, Maastricht.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdropzet

5.2.1 Verbeelding

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

5.2.2 Planregels

De hoofdstukken voor de planregels hebben de volgende indeling:

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

5.2.3 Bestemmingen

Het perceel Krommesteeg 8 krijgt de bestemmingen *Agrarisch* en *Wonen*. Binnen de bestemming *Agrarisch* kunnen geen gebouwen worden opgericht. Binnen elk van de twee bestemmingsvlakken *Wonen* is een woning met een maximale inhoud van 600 m² toegestaan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

Over het concept ontwerp van dit bestemmingsplan wordt gelegenheid tot inspraak geboden. De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, evenals de inspraak zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het voorliggend bouwplan is een particulier initiatief. De kosten voor de onderzoeken en uitvoering van het bouwplan zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Conform artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wro is het verplicht om een anterieure overeenkomst te sluiten om de eventuele kosten anderszins te verzekeren. Met de individuele eigenaren zal via een anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid moet krachtens artikel 3.1.6, lid e van het Bro aangegeven worden dat in de toelichting van een bestemmingsplan aangegeven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan betrokken zijn geweest.

De burgers die rondom het perceel van de bestemmingsplanwijziging wonen zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over de op de hand zijnde bestemmingsplanwijziging.

Voor wat betreft de betrokken maatschappelijke organisaties is er vooroverleg gevoerd in het kader van artikel 3.1.1 van het Bro. De provincie heeft aangegeven dat met het plan geen provinciaal belang gemoeid is. Ook de VROM-inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.