



Agrarisch Buitengebied "Omgeving Veendersteeg 1 te Bennekom"

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en begrenzing plangebied	4
2.2 Huidig gebruik	4
2.3 Planbeschrijving	4
2.4 Landschappelijke inpassing	5
2.5 Ruimtelijke inpassing	5
2.6 Verkeerskundige inpassing	5
Hoofdstuk 3 Beleidskader	7
3.1 Provinciaal beleidskader	7
3.2 Gemeentelijk beleidskader	8
3.3 Conclusie	9
Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten	10
4.1 Milieuzonering	10
4.2 Geluidshinder	10
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Externe veiligheid	11
4.5 Bodem	12
4.6 Water	12
4.7 Ecologie - Soortenbescherming	12
4.8 Ecologie – Gebiedsbescherming	13
4.9 Cultuurhistorie en archeologie	14
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Hoofdopzet	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	16
6.1 Algemeen	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie die plaatselijk bekend is als het perceel Veendersteeg 1 te Bennekom. Het perceel is gelegen in het buurtschap de Kraats. Op de locatie Veendersteeg 1 is van oudsher het Kraatsgebouw gevestigd. Dit gebouw en de daarbij behorende gronden zijn in eigendom van de Gereformeerde Kerk te Bennekom. Thans is het in gebruik als kinderopvang en als faciliteit voor het kerkelijke jeugdwerk. Hieronder zijn twee foto's van het Kraatsgebouw weergegeven.



Eind 2006 is er, mede op initiatief van de gemeente, een samenwerking tot stand gekomen tussen de Gereformeerde Kerk te Bennekom en de School met de Bijbel om de maatschappelijke functie van het Kraatsgebouw over te hevelen naar het gebouw van de school. Na intensief overleg met de gemeente is besloten om de maatschappelijke functie van het Kraatsgebouw te verplaatsen naar het schoolgebouw en ter plaatse van het Kraatsgebouw woningbouw mogelijk te maken. Om de gronden het meest doelmatig te gaan gebruiken is overeengekomen om ter plaatse van het Kraatsgebouw twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Er zijn namelijk geen dringende redenen om onverkort de betreffende gronden te blijven gebruiken voor maatschappelijke doeleinden.

Door middel van een overeenkomst heeft het gemeentebestuur zich toegelegd op een volledige medewerking aan de wijziging van de bestemming van het Kraatsgebouw van maatschappelijke doeleinden naar wonen met het doel twee vrijstaande woningen te kunnen realiseren.

Het Kraatsgebouw heeft volgens het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994 de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Het maatschappelijke gebruik van de gronden is afgestemd op de activiteiten van de Gereformeerde Kerk. Doordat de kerk aangegeven heeft de exploitatie van het Kraatsgebouw te staken zal het Kraatsgebouw en de daarbij behorende gronden niet meer voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt. De nieuwbouw van twee nieuwe, vrijstaande woningen past niet binnen de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Hiervoor is het nodig een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

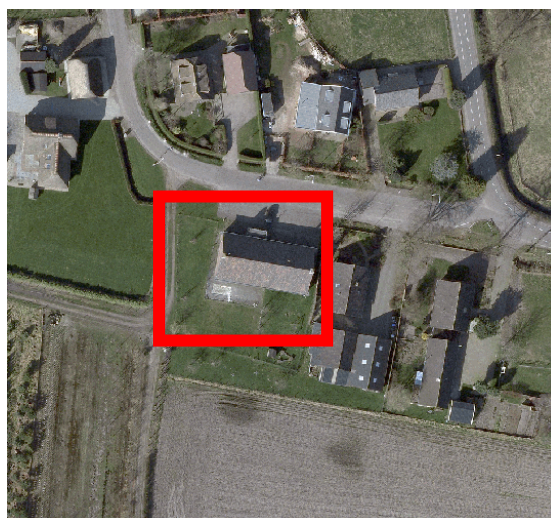
2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het perceel Veendersteeg 1 te Bennekom is gelegen in het buitengebied van de gemeente Ede. Tevens is het gelegen in het buurtschap 'de Kraats'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een wijziging van het bestemmingsplan uitsluitend voor de gronden die in eigendom zijn van de Gereformeerde Kerk. In onderstaand figuur is de ligging van het buurtschap weergegeven.



2.2 Huidig gebruik

Het perceel Veendersteeg 1, en de bijbehorende gronden, is gelegen in het agrarisch buitengebied van de gemeente Ede. Thans wordt op het perceel een Kraatsgebouw geëxploiteerd door de Gereformeerde Kerk. Het gebouw is lang gebruikt voor kinderopvang en is thans nog slechts in gebruik als gebouw waarin kerkelijke activiteiten (zoals het kerkelijk jeugdwerk) plaatsvinden. Onderstaande luchtfoto geeft een weergave van de huidige situatie op het perceel.



2.3 Planbeschrijving

Het voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de maatschappelijke bestemming van het Kraatsgebouw te wijzigen naar een woonbestemming, waarbinnen twee vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden. De bedoeling is om de woningen binnen de bebouwingscontouren van het huidige Kraatsgebouw op te richten.

2.4 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn er de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Ligging en vorm van de bebouwing blijft verwijzen naar het schoolgebouw dat hier stond.
- De kappen van de twee woningen lopen evenwijdig aan de weg en liggen in het verlengde van elkaar. Een (visuele) verbinding draagt bij aan de verwijzing naar het schoolgebouw.
- De twee woningen worden gebouwd onder één architectuur.
- Bebouwing is één laag met kap.
- De rooilijn van de woningen is dezelfde als die van het schoolgebouw, de woningen staan dicht op de weg dan de naastgelegen woning.
- Materiaalgebruik: gedekte kleuren.

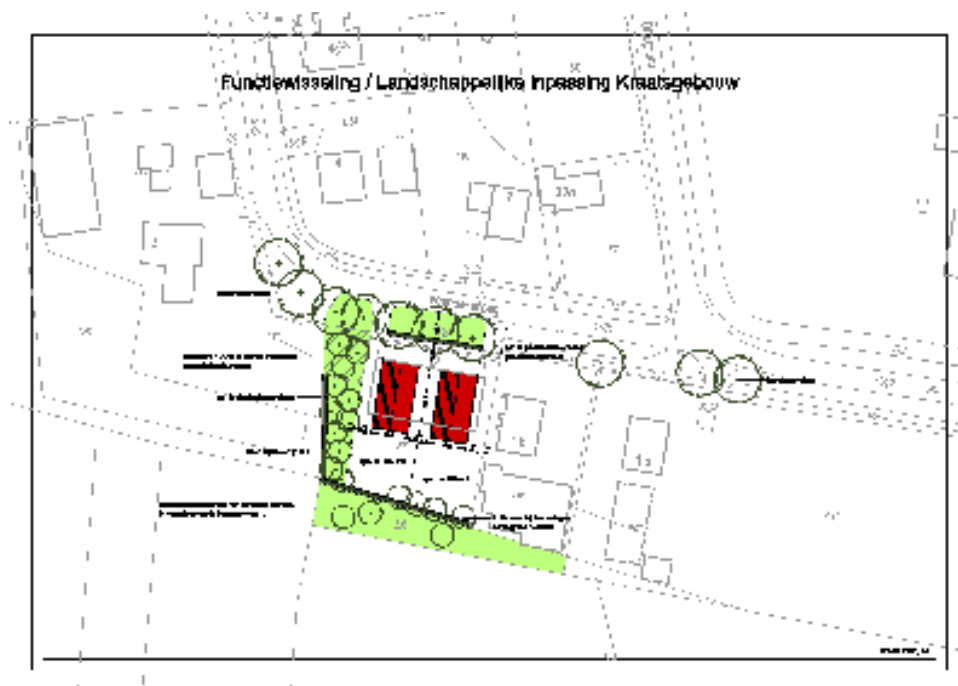
Maatregelen landschappelijke inpassing

De inrichting van het gebied gaat gepaard met een aantal gemeenschappelijke elementen. In ieder geval de aanplant op gemeentelijk grond, maar bijvoorbeeld ook eenzelfde boom in beide voortuinen en gebruik van dezelfde bestratingsmaterialen en dergelijke. Vanwege de beperkte ruimte zullen de twee woningen een smalle, diepe 'footprint' krijgen (ca. 8 x 15 meter). De kaprichting is haaks op de weg.

Op de gemeentelijke grond zal een haag met eiken worden aangeplant langs de hele breedte van het gebouw. Achter deze haag is voldoende ruimte om de woningen te bereiken. Deze haag met eiken maakt de plek tot een bijzondere plek, anders dan de voortuinen van de woningen in de omgeving. Ook verder naar het westen wordt op gemeentelijke grond de eikenbeplanting langs de Veendersteeg doorgezet.

Aan de westkant van het terrein komt een groepje eiken. Eventueel worden ook eiken geplant op het terreintje van het nutsbedrijf, dit in overleg met het nutsbedrijf. Het erf wordt aan de west en zuidkant omzoomd met een beukenhaag. De bestaande fruitbomen tegen de achtergrens blijven gehandhaafd. Meer oostelijk worden drie fruitbomen tegen de achtergrens bijgeplant.

Hieronder is de landschappelijke inpassingschets weergegeven.



2.5 Verkeerskundige inpassing

Doordat het plan voorziet in de wijziging van een maatschappelijke – naar een woonfunctie wordt de verkeersintensiteit verlaagd. Tevens zal de parkeerdruk met de woonfunctie aanzienlijk verminderd worden. Wel dienen de twee nieuwe woningen te worden voorzien van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij dient uitgegaan te worden van een norm van 1,9 parkeerplaats per woning. In totaal dienen er vier parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd te worden. Het voorliggend plan voorziet in de aanleg van

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1. *Streekplan Gelderland 2005*

In het Streekplan maakt de provincie het mogelijk om de functies van vrijkomende gebouwen in het buitengebied te veranderen. Deze functieverandering dient gepaard te gaan met een vorm van 'verevening'.

Binnen de kaders van het Streekplan is het mogelijk om een maatschappelijke functie te veranderen naar een woonfunctie. Het Streekplan stelt dat wonen een geschikte vorm is van functieverandering in het buitengebied. Als belangrijk uitgangspunt stelt het Streekplan echter dat bij een bestemmingswijziging (de effectuering van een functieverandering) tenminste 50% van de voormalige bebouwing gesloopt dient te worden. Deze eis is verbijzonderd in de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van de Stichting vernieuwing Gelderse Vallei (SVGV) waarbij ten opzichte van de nieuwbouw van een woning tenminste 1000 m² aan slooppoppervlakte gerealiseerd dient te worden. De beoogde functieverandering voldoet niet aan voornoemde eisen. Het is echter motiveerbaar om in onderhavig geval middels een maatwerkconstructie medewerking te verlenen aan het voorliggend initiatief.

De eerste reden voor de maatwerkconstructie is het maatschappelijk belang wat in het geding is. De gemeente heeft nadrukkelijk geparticipeerd in de gesprekken tussen de Gereformeerde Kerk te Bennekom en de School met de Bijbel (aan de Rijnsteeg) in Bennekom. Doel van die participatie was om te bevorderen dat de exploitatie ten behoeve van de nieuwbouw voor de School met de Bijbel vlot getrokken kon worden. Vervolgens heeft de kerk aangegeven bereid te zijn om die bijdrage te leveren middels het slopen van het Kraatsgebouw en daarvoor twee vrijstaande woningen terug te bouwen. Uit de exploitatie van de verkoop van die twee woningen zal de kerk de gevraagde exploitatiebijdrage leveren aan de School met de Bijbel. Inmiddels is de nieuwbouw van de school gerealiseerd en wacht de school op de exploitatiebijdrage die voort dient te vloeien uit de realisatie van voorliggende functieverandering. Zodoende is er een groot maatschappelijk belang om medewerking te verlenen aan het beoogde ruimtelijke initiatief.

De tweede reden voor een maatwerkconstructie is gelegen in het feit dat het Kraatsgebouw gelegen is in de provinciale zoekzone landschappelijke versterking. De gemeente heeft deze zoekzone vertaald in haar ontwikkelingsplan Buitengebied. Kortweg komt de vertaling van de zone neer op het versterken van de buurtschappen door onder andere vanuit de functieveranderingen woningen aan het buurtschap toe te voegen. Doordat de bebouwingsdruk niet toeneemt binnen het buurtschap en de lint van woningen binnen het buurtschap versterkt wordt is te motiveren dat voorliggend initiatief stedenbouwkundig inpasbaar is binnen het buurtschap 'de Kraats'.

Bovenstaande leidt tot de conclusie dat het plan niet inpasbaar is binnen het provinciale beleid maar dat er twee zwaarwegende redenen zijn om medewerking te verlenen aan het slopen van het Kraatsgebouw en de nieuwbouw van twee vrijstaande woningen.

3.1.2. *Reconstructieplan Gelderse Vallei/Utrecht Oost*

Het Streekplan is gelijktijdig met Reconstructieplan Gelderse Vallei vastgesteld. Deze twee documenten zijn nauw op elkaar afgestemd. Dit verklaart het feit dat de reconstructiezonering doorwerkt in de beleidskaarten behorend bij het Streekplan. De Reconstructiezonering is gericht op het reguleren van ontwikkelingen rond de intensieve veehouderij. Het Reconstructieplan onderscheidt extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden.

Volgens het reconstructieplan is het perceel Veendersteeg 1 gelegen in het verwevingsgebied. Onderstaand figuur geeft de Reconstructiezonering rondom het plangebied weer.



Het reconstructiebeleid ten aanzien van verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. De ruimtelijke ontwikkeling is inpasbaar binnen de doelstellingen van het verwevingsgebied. Enerzijds wordt de milieuoverlast verminderd doordat er een agrarische activiteit gestaakt wordt en anderzijds wordt er een passendere combinatie gezocht voor het plangebied voor de functies natuur, landschap, recreatie en wonen. In die zin verzet de gewenste ontwikkeling zich niet tegen de bepalingen van het reconstructieplan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ontwikkelingsplan Buitengebied

In 2008 is het Ontwikkelingsplan Buitengebied voor de gemeente Ede vastgesteld door de gemeenteraad. Met dit plan wil de gemeente de dynamiek faciliteren in het buitengebied en daarnaast richtinggevende uitspraken doen over de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Binnen het ontwikkelingsplan Buitengebied is aangegeven dat een functieverandering van het buitengebied bij kan dragen aan de leefbaarheid en de dynamiek van het buitengebied. Tevens wordt aangegeven dat een clustering van functies meer gewenst is om zo onnodige verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Door de verplaatsing van de kerkelijke activiteiten naar de School met de Bijbel wordt aan dit uitgangspunt voldaan.

Tevens is in het ontwikkelingsplan een vertaalslag gemaakt van de zoekzone landschappelijke versterking. De vertaalslag is in die zin gemaakt dat bij buurtschappen er nieuwe woningen toegevoegd kunnen worden. In het ontwikkelingsplan is er een koppeling gemaakt met functieveranderingen waar de toe te voegen woningen niet op dezelfde locatie herbouwd kan worden. Dit kan alleen bij de buurtschappen die niet liggen in het landbouwontwikkelingsgebied. Dit zijn de buurtschappen: de Kraats, Meulunteren, de Venen en de Valk. Momenteel wordt het ontwikkelingsplan omgezet in een structuurvisie. In de structuurvisie zal bovengenoemde lijn verder uitgewerkt worden.

Voor onderhavig project heeft de gemeente gemeend het principe van het versterken van de buurtschappen te kunnen hanteren. Door de zorgvuldige landschappelijke inpassing en de locatiekeuze wordt het buurtschap versterkt. Op die wijze is het voorliggend bestemmingsplan niet in strijd met het Ontwikkelingsplan Buitengebied.

3.3.2 Bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied 1994

In het bestemmingsplan Agrarisch Buitengebied heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch Kampenlandschap Nergena' met de nadere aanduidingen 'maatschappelijke doeleinden' en 'buurtschap'.

Binnen de nadere aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' kunnen de aanwezige opstallen geëxploiteerd worden ten behoeve van een maatschappelijke instelling.

Op het perceel Veendersteeg is de invulling van het maatschappelijk gebruik altijd afgestemd op de kerkelijke activiteiten van de Gereformeerde Kerk te Bennekom. Thans heeft de kerk aangegeven de activiteiten te willen staken in het Kraatsgebouw en deze over te hevelen naar de School met de Bijbel (op het perceel Rijnsteeg 5-7 te Bennekom). Vanwege exploitatieve redenen is met de kerk overeengekomen om voor de sloop van het Kraatsgebouw twee nieuwe woningen terug te bouwen. Het gebruik van het perceel als woonperceel verzet zich tegen de aanduiding 'maatschappelijke doeleinden'. Vanwege voornoemde reden is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.4 Conclusie

In bovenstaand hoofdstuk is aangegeven dat voorliggend ruimtelijk initiatief niet past binnen het provinciale beleid maar als maatwerkoplossing gezien dient te worden. De maatwerkoplossing wordt vooral ingegeven door het maatschappelijke belang. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan waardoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Hoofdstuk 4 Onderzoeksresultaten

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

4.1 Milieuzonering

4.1.1 *Wettelijk kader*

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

4.1.2 *Situatie plangebied*

Het perceel Veendersteeg is gelegen in het buurtschap ‘de Kraats’. Binnen het buurtschap zijn geen agrarische bedrijven meer aanwezig. In de omgeving van het buurtschap liggen enkele agrarische bedrijven waarvan het bedrijf op het perceel Krommesteeg 38 de dichtstbijzijnde is. De afstand die vanuit de milieuzonering dient te worden aangehouden tot voornoemd bedrijf is 150 meter. In werkelijkheid bedraagt de afstand ongeveer 260 meter.

Conclusie

Concluderend zullen de nieuwe woningen geen ontoelaatbare stankhinder ondervinden van omliggende agrarische bedrijven en zullen omliggende agrarische bedrijven niet worden beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Vanuit het aspect milieuzonering is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.2 Geluidhinder

4.2.1 *Wettelijk kader*

Krachtens de wet Geluidhinder is er langs iedere verkeersweg een geluidzone aangewezen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan in deze zone is akoestisch onderzoek verplicht. Dit geldt voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Als de gevelbelasting (door een grotere afstand of andere maatregelen) niet onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} is te houden, kunnen burgemeester en wethouders voor bepaalde situaties een hogere grenswaarde vaststellen. Voor een burgerwoning in het buitengebied is deze hogere grenswaarde maximaal 53 dB L_{den}. Voor Agrarische bedrijfswoningen geldt een grenswaarde van 58 dB L_{den}. In stedelijke gebieden mag de maximale toelaatbare waarde verhoogd worden naar 63 dB L_{den}. Het college heeft besloten om in principe de Kraats aan te wijzen als ‘buurtschap’, zodat het aangewezen kan worden als bebouwde kom in de zin van de Wegenverkeerswet. Daarom mag ten behoeve van het plangebied uitgegaan worden van een maximale toelaatbare waarde van 63 dB L_{den}.

4.2.2 *Situatie plangebied*

Ten behoeve van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Dijkgraaf voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op Veendersteeg wordt overschreden. Echter niet in die mate dat de maximale toelaatbare waarde van 63 dB L_{den} niet overschreden.

Conclusie

Voor voorliggend initiatief is het benodigd om een hogere grenswaarde aan te vragen. Op 9 maart heeft het college besloten om de hogere grenswaarde voor voorliggend initiatief af te geven.

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 (hierna: 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

Onder de regeling NIBM vallen onder andere woningbouwprojecten tot 1500 woningen met één ontsluitingsweg. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het voorliggend plan gaat over de toevoeging van twee woningen. Ter plaatse worden de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet overschreden. De wijziging valt daarom onder het NIBM. Onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Wettelijk kader

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

4.4.2 Situatie plangebied

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de omliggende (spoor)wegen waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De overige (spoor)wegen in en nabij het plangebied maken geen deel uit van risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen. Een nader onderzoek naar de externe veiligheidsrisico's vanwege de (spoor)wegen 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

Uit een historisch bodemonderzoek blijkt dat op het perceel Veendersteeg 1 geen activiteiten hebben plaatsgevonden die mogelijk een negatieve invloed hebben op de bodemkwaliteit ter plaatse. Zodoende is de locatie onverdacht en kan er vrijstelling worden verleend voor het verrichten van een bodemonderzoek. Het bestemmingsplan is daarom voor het aspect bodemkwaliteit uitvoerbaar.

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 ondertekent. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de watertoets; de toets van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

Het gemeentelijke 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.

Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten aanzien van voorliggend plan.

4.7 Ecologie - Soortenbescherming

4.7.1 Wettelijk kader

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet (Ffw) 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.

4.7.2 Situatie plangebied

Uit veldbezoek is gebleken dat het gebouw ruimte biedt aan mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels. Indien er vleermuizen of jaarrond-beschermde nestplaatsen van broedvogels in het gebouw aanwezig zijn, dienen er mitigerende maatregelen getroffen te worden. Dergelijke mitigerende maatregelen dienen afgestemd te worden op de populatieomvang en de huidige functie van het te slopen gebouw voor vleermuizen en/of broedvogels.

Om uitsluitel te krijgen of er beschermde soorten aanwezig zijn, is het noodzakelijk nader onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen en broedvogels. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er een kolonie laagvliers (vleermuizen) het kraatsgebouwtje gebruiken. Door mitigerende maatregelen in de nieuwbouw te integreren vervalt de vergunningplicht in het kader van de Flora- en Faunawet (Ffw). Deze mitigerende maatregelen staan beschreven in een mitigatieplan die thans in voorbereiding is. De nieuwbouw dient overeenkomstig dit mitigatieplan uitgevoerd te worden. Hierdoor is voorliggend plan uitvoerbaar voor wat betreft het aspect ecologie - soortenbescherming.

4.8 Ecologie - Gebiedsbescherming

4.8.1 Wettelijk kader

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

4.8.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Tevens heeft de ruimtelijke ontwikkeling geen externe werking op het meest nabij gelegen natuurgebied omdat het plan voorziet in een minder dynamische functie (namelijk wonen) dan op basis van het vorige plan mogelijk was (maatschappelijke doeleinden). Nader onderzoek naar de Natuurbeschermingswet kan zodoende achterwege blijven.

4.9 Cultuurhistorie en archeologie

4.9.1 Wettelijk kader

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Met deze wetwijziging heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden. De uitgangspunten van Malta zijn overgenomen in de gemeentelijke archeologische beleidsnota 'Verleden, heden en toekomst, Archeologiebeleid in Ede' (2003).

4.9.2 Situatie plangebied

Bij de inventarisatie van bekende en te verwachten archeologische waarden in het onderhavige bestemmingsplangebied is gebruikt gemaakt van de (landelijke) Archeologische Monumentenkaart (AMK), het Archeologisch Informatiesysteem ARCHIS 2, de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Ede (2005) en de resultaten van in de directe nabijheid van het projectgebied uitgevoerde archeologisch waarderend onderzoek (2001).

Binnen het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

1. Te verwachten archeologische waarden

In figuur 1 is het gehele bestemmingsplangebied te zien, zoals weergegeven op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart (2005). Archeologische verwachtingen hangen nauw samen met reliëf, landschappelijke en geomorfologische eigenschappen van het gebied, gesteldheid en intactheid van het bodemprofiel en de aanwezigheid van archeologische vindplaatsen.

Het projectgebied is gelegen in een landschap van dekzandruggen en – koppen met esdek. De archeologische verwachtingswaarde op de gemeentelijke beleidsadvieskaart is hoog voor alle perioden.

2. Bekende archeologische waarden

In en in de directe omgeving (straal 250 meter) van het onderhavige bestemmingsplangebied bevinden zich geen archeologische monumenten (AMK-terreinen). Eén waarneming is in de directe omgeving echter wel bekend (archis waarnemingsnummer 25215; vindplaatsnummer 34). Het betreft een onbekende vondst uit de Frankische tijd. Ten noorden van het projectgebied is in het verleden een onderzoek uitgevoerd aan de Veendersteeg 1. Hoewel een grotendeels intacte bodemopbouw is aangetroffen, is een archeologische vindplaats niet aangetroffen.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan betreft het (direct en indirect) planologisch-juridisch mogelijk maken van de nieuwbouw van twee woning op exact dezelfde locatie als het oude 'kraatsgebouwtje' dat op het perceel gesitueerd is. Dit kraatsgebouwtje is 1 meter onder maaiveld gesitueerd. Bij de bouw hiervan zijn eventuele archeologische resten vermoedelijk reeds verstoord. Nader archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Uitvoering van de bestemming zal niet leiden tot onevenredige aantasting van archeologische waarden.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

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

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

5.2 Hoofdopzet

5.2.1 Verbeelding

Op de verbeelding is een bestemming weergegeven. Binnen deze 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.

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 (artikel 3) bevat de bestemmingsregels. In deze regels wordt de bestemming omschreven en worden de bouw- en gebruiksregels verwoord.
- Hoofdstuk 3 (artikelen 4 tot 6) bevat de overige regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene ontheffingsregels.
- Hoofdstuk 4 (artikelen 7 en 8) bevat de overgangs- en slotregels.

5.2.3 Bestemmingen

Binnen het plangebied van het perceel Veendersteeg 1 is één bestemming opgenomen. Binnen de bestemming wonen kunnen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Doordat de bouwplannen omtrent de twee woningen nog niet bekend zijn konden geen concrete bouwvlakken worden aangewezen. Wel is middels een symbool op de verbeelding aangegeven dat er binnen het opgenomen bouwvlak twee woningen kunnen worden gerealiseerd. De rest van de gronden die voorheen behoorden tot het Kraatsgebouw zijn eveneens opgenomen in de woonbestemming. Het is de bedoeling dat het bedoelde gebied als woonperceel gebruikt zal worden. Hierbij moet gedacht worden aan tuinen, erven en soortgelijk gebruik.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

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

De resultaten van zowel het vooroverleg met de maatschappelijke instanties, belangengroeperingen en andere overheden, zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

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

Het onderzoek naar de financiële uitvoerbaarheid dient zich vooral uit te strekken naar eventuele kosten in het kader van grondexploitatie en het daarmee samenhangende kostenverhaal. Het onderhavige bestemmingsplan behelst een bouwplan waarvoor, conform artikel 6.2.1 van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening), een exploitatieplan, of een anterieure overeenkomst is vereist. Bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan zal een anterieure overeenkomst worden gevoegd met afspraken over onder andere planschade. Zodoende is de financiële uitvoerbaarheid vanuit dien hoofde voldoende gewaarborgd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro dient er vooroverleg plaats te vinden met de provincie, de VROM-inspectie en het waterschap. De VROM-inspectie en het Waterschap hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben ten opzichte van het plan.

De provincie heeft op 16 december 2010 een vooroverlegreactie ingediend. Hieronder wordt de reactie weergegeven en van commentaar voorzien.

De toelichting geeft nog aan dat in het kader van landschappelijke inpassing ernaar gestreefd wordt om zoveel mogelijk verharding te verwijderen. Op welke wijze dit gaat plaatsvinden is onduidelijk.

Reactie gemeente:

Middels een anterieure overeenkomst zijn de afspraken met de initiatiefnemer over de landschappelijke inpassing vastgelegd. Uitgangspunt van de afspraken is dat er zo min mogelijk verharding is aangelegd. De afspraken over landschappelijke inpassing zijn weergegeven in paragraaf 2.4.

De gemeente heeft in een ambtelijk overleg aangegeven te werken aan een visie voor het buurtschap de Kraats. In samenhang daarmee zijn er de volgende vragen: Hoe verhoudt deze functiewijziging zich tot de visie? Is woningbouw op de voorgestane locatie wenselijk of past het elders beter?

Reactie gemeente:

Zoals in de toelichting is aangegeven onder de paragraaf 'gemeentelijk beleid' staat in het Ontwikkelingsplan Buitengebied dat de zoekzone landschappelijke versterking door de gemeente vertaald is door een zwaartepunt van ontwikkeling te leggen in de buurtschappen de Kraats, de Valk en Meulunteren. In die buurtschappen kunnen woningen die voortvloeien uit functieveranderingen toegevoegd worden. Deze beleidslijn dient echter niet zo beperkt uitgelegd te worden die positieve, structuurversterkende ontwikkelingen onmogelijk zouden maken. (Vanwege voornoemde reden is voorliggend initiatief positief beoordeeld.) Dit zou een te strikte uitleg van het ontwikkelingsplan betekenen. De nuancering van deze beleidslijn zal de gemeente vastleggen in de structuurvisie buitengebied. Na de zomer zal de structuurvisie vastgesteld worden.

Al met al betekent dit dat de visie voor buurtschappen (waaronder de Kraats) op een juiste wijze in de structuurvisie buitengebied vastgesteld zal worden. Voorliggend functiewisseling past dan in de visie over buurtschappen zoals die in de structuurvisie vastgesteld zal worden. Op die manier is dan ook duidelijk dat de woningbouw op voorgestane locatie wenselijk is.

De gemeente wordt dan ook gevraagd de beoogde ontwikkeling toe te lichten in relatie tot de op te stellen visie voor het gehele buurtschap.

Reactie gemeente:

Zoals hierboven is weergegeven past de beoogde ontwikkeling in de lijn dat er voor buurtschappen in de zoekzone landschappelijke versterking structuurversterkende maatregelen mogelijk gemaakt worden. Het is de bedoeling geweest om deze lijn te verwoorden in het Ontwikkelingsplan Buitengebied. Door moverende reden is de vertaling te nauw geformuleerd en zou een strikte uitleg van de betreffende passages structuurversterkende maatregelen onmogelijk maken. Thans wordt de structuurvisie Buitengebied voorbereid waarin op de juiste wijze de visie voor de buurtschappen is vertaald.

De provinciale afdelingen kunnen de genoemde motivatie voor het toepassen van maatwerk in relatie tot opheffing van een exploitatiekort elders niet onderschrijven. Bovendien is de stedenbouwkundige onderbouwing nog niet volledig of onjuist opgenomen.

Reactie gemeente:

In de afweging van alle belangen heeft de gemeente gewicht toegekend aan de ontwikkelingen van de nieuwbouw van de school in combinatie met het kraatsgebouw. Het opheffen van het exploitatiekort is niet de reden geweest voor planologische medewerking aan onderhavig initiatief maar in eerste instantie het maatschappelijk belang van goed en kwalitatief onderwijs. In tweede instantie is de stedenbouwkundige onderbouwing in die zin afdoende doordat het initiatief een structuurversterkende maatregel is doordat de school adequaat gehuisvest wordt en de sociale voorzieningen geclusterd zijn. Tevens worden de gronden van het Kraatsgebouw door voorliggend plan op de meest doelmatige wijze gebruikt.

Inspraak

Tevens schrijft het Bro voor in artikel 3.1.6, lid e voor dat in de toelichting van een bestemmingsplan beschreven dient te worden op welke wijze burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Door het ter inzage leggen van een voorontwerp, met de mogelijkheid tot het indienen van inspraakreacties, is aan deze verplichting voldaan.

Het voorontwerp heeft van 14 oktober tot en met 10 november 2010 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen inspraakreacties ingediend.